**UCHWAŁA NR III/15/2011**
**RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE**

z dnia 28 stycznia 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chełsty**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z późniejszymi zmianami[1)] ) oraz art. 20 ust. 1 i art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z późniejszymi zmianami[2)] ), w związku z uchwałą nr VIII/41/2007 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chełsty oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan uchwalonymi w uchwale Nr XXXVI/174/10 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan , Rada Miejska w Różanie uchwala, co następuje:

## Rozdział I.
## Ustalenia ogólne

### § 1. Zakres obowiązywania planu

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chełsty, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, 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 dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia planu – załącznik nr 2,

3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – załącznik nr 3.

**§ 2.** 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) granice obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,

3) symbole przeznaczenia terenów,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) zwymiarowane odległości,

6) obszar bezpośredniego zagrożenia powodziowego – o prawdopodobieństwie 1%,

7) stanowiska archeologiczne będące w ewidencji zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany:

---

[1)] Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz.1218; z 2008 r. Nr 180, poz.1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142; Nr 28, poz. 146; Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675.

[2)] Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz.319; Nr 225, poz.1635; z 2007 r. Nr 127, poz.880; z 2008 r. Nr 123, poz.803; Nr 199, poz.1227; Nr 201, poz.1237; Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz.124; Nr 75, poz.474; Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043.

1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Dolnej Narwi PLB 140014,

2) projektowane użytki ekologiczne,

3) gazociąg tranzytowy DN 1400 – istniejący i projektowany,

4) strefa techniczna od gazociągu wysokiego ciśnienia,

5) ścieżki rowerowe – proponowane.

**§ 3.** 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą plan określa:

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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy,

7) granice i sposoby zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

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.

2. W granicach obszaru objętego uchwałą nie występują obiekty wymagające ochrony dóbr kultury współczesnej, tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 4.** Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie -** należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w §1 niniejszej uchwały,

2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,

4) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie, zgodnie z §5,

5) **wtórnym podziale działki** - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, który nastąpił po wejściu planu w życie, zgodny z wymogami planu i przepisami odrębnymi,

6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,

7) **dostępie do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,

8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową,

9) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć kategorię przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje,

10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, obejmujące co najmniej 60% powierzchni użytkowej zabudowy,

11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, nie przekraczające 40% powierzchni użytkowej zabudowy. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **UP, ZP, R, RZL, ZL** przez przeznaczenie dopuszczalne, należy rozumieć, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40% powierzchni terenu,

12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy budowie nowych budynków i rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra,

13) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie służące ekspozycji reklamy (bilbord, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowo- reklamowy, maszt itp.)

14) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony (w metrach) od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonej kalenicy dachu lub w przypadku form płaskich dachu do krawędzi gzymsu lub attyki,

15) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,

16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o niedużym negatywnym oddziaływaniu na środowisko związane z mieszkalnictwem, obsługą gospodarstw domowych lub turystyką, z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego i usług społecznych,

17) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty usług przeznaczone do działalności usługowej służącej celom publicznym, określonym w przepisach odrębnych, w tym w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, nauki, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, a także obiekty administracji publicznej, utrzymania porządku publicznego i ochrony przeciwpożarowej,

18) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi,

19) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub leśnych,

20) **zabudowie rekreacyjnej** – należy przez to rozumieć zabudowę użytkowaną w celach rekreacyjno-wypoczynkowych, służącą rekreacji indywidualnej jak i komercyjnej, oraz garaże,

21) **urządzeniach i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, w tym urządzenia w budynkach o maksymalnej wysokości 6 m oraz obiekty i sieci: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, telekomunikacji, gospodarki odpadami i ciepłownictwa,

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi odrębnymi przepisami i aktami prawa.

**§ 5. Przeznaczenie terenów**

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i kolejnym numerem:

1) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem **UP,**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN,**

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem **MNU,**

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczone symbolem **MN/RM,**

5) tereny zabudowy rekreacyjnej – oznaczone symbolem **ML,**

6) tereny zabudowy rekreacyjnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **ML/MN,**

7) tereny zieleni urządzonej i placu wiejskiego – oznaczone symbolem **ZP,**

8) tereny rolne – oznaczone symbolem **R,**

9) tereny rolne z dopuszczeniem zalesień – oznaczone symbolem **RZL,**

10) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL,**

11) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem **WS,**

12) tereny dróg publicznych:

a) ulice klasy zbiorczej - oznaczone symbolem **KDZ,**

b) ulice klasy lokalnej – oznaczone symbolem **KDL,**

c) ulice klasy dojazdowej - oznaczone symbolem **KDD,**

d) ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem **KPJ,**

13) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW.**

14) tereny infrastruktury technicznej – gazownictwa – oznaczone symbolem **G.**

3. Ustala się następujące tereny inwestycji celu publicznego:

1) tereny komunikacji oznaczone symbolem **KDZ, KDL, KDD, KPJ,**

2) tereny usług publicznych oznaczone symbolem **UP,**

3) tereny zieleni urządzonej i placu wiejskiego oznaczone symbolem **ZP,**

4) tereny strefy technicznej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1400 oznaczone granicą na rysunku planu, teren infrastruktury technicznej – gazownictwa – oznaczony symbolem **G,**

5) tereny ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk – tereny Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków sieci Natura 2000 – Dolina Dolnej Narwi PLB 140014 oznaczone na rysunku planu granicą,

6) tereny ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk - projektowane użytki ekologiczne oznaczone na rysunku planu granicą,

7) tereny opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki – stanowiska archeologiczne, będące w ewidencji zabytków, oznaczone symbolem AZP oraz granicą.

4. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji rowerowej, ochrony przed powodzią oraz urządzeń melioracji wodnych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu, z uwzględnieniem ust. 2.

2. O ile na rysunku planu nie wskazano inaczej, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach od linii rozgraniczających dróg:

1) **KDZ** – 7,0 m

2) **KDL, KDD, KPJ** – 5,0 m

3) **KDW** – 4,0 lub 3,0 m

**§ 7.** 1. Ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające terenu.

2. Ustala się wysokość ogrodzeń poszczególnych działek nieprzekraczającą 2,0 m ponad poziom terenu.

3. Ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach od strony dróg przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu lub z przepustami, umożliwiające migracje drobnej fauny.

5. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających terenów leśnych, oznaczonych symbolem ZL oraz na terenach ulic publicznych i ulic wewnętrznych; zakaz nie dotyczy urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu.

**§ 8.** 1. W zakresie rozmieszczenia nośników reklamowych ustala się zakaz ich umieszczania na drzewach, na obiektach i urządzeniach technicznych, obiektach tworzących ozdoby ulic, terenach leśnych, oznaczonych symbolem **ZL,** oraz w **Obszarze Specjalnej Ochrony P** taków w sieci obszarów Natury 2000 – Dolina Dolnej Narwi PLB 140014 na terenach rolnych, oznaczonych symbolem **R.**

2. W stosunku do wolnostojących nośników reklamowych ustala się zasadę jeden nośnik na jednej działce budowlanej oraz ustala się maksymalne wymiary nośnika: 5,0 m wysokości i 6 $m^2$ powierzchni.

3. W stosunku do wkomponowanych w ogrodzenia lub elewacje budynków nośników reklamowych ustala się, że powierzchnia ich nie może być większa niż 3 $m^2$ .

4. Nośniki reklamowe w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych nie mogą być umieszczane na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji oraz nie mogą przesłaniać otworów okiennych.

**§ 9.** 1. Dla budynków mieszkalnych i rekreacyjnych ustala się:

1) utrzymanie tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujących do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z zalecanym użyciem miejscowych materiałów - zwłaszcza drewno, cegła, kamień,

2) stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji. Ustala się zakaz stosowania kolorów w tonacjach jaskrawych oraz kolorach: fioletowym i różowym,

3) przy zastosowaniu dachów pochyłych, stosowanie dachów w kolorystyce tradycyjnej, pokrytych dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałami dachówkopodobnymi.

2. Ustaloną w ust. 1 formę i kolorystykę elewacji budynków mieszkalnych i rekreacyjnych zaleca się również dla pozostałych budynków.

**§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustala się ochronę terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wskazując na rysunku planu ich granice:

1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków w sieci obszarów Natury 2000 – Dolina Dolnej Narwi PLB1400014,

2) obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

2. Ustala się dla **Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków** w sieci obszarów Natury 2000 – Dolina Dolnej Narwi PLB140014 zasady gospodarowania terenami i obiektami zgodne z przepisami odrębnymi. Do czasu wejścia w życie planu ochrony lub planu zadań ochronnych ww. OSOP, sporządzanych na podstawie przepisów odrębnych, wszelkie zagospodarowanie oraz szczegółowe zasady ochrony terenu powinny być zgodne z wymaganiami określonymi poniżej:

1) zakazuje się podejmowania działań mogących w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki ptaków i siedliska tych gatunków, dla których ochrony został wyznaczony ten obszar Natury 2000,

2) zakazuje się naruszania walorów przyrodniczych i krajobrazowych,

3) zakazuje się naruszania stosunków wodnych, likwidacji zbiorników wodnych oraz obszarów łąk wilgotnych,

4) zakazuje się wydobycia torfu,

5) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakaz ten nie dotyczy realizacji urządzeń wodnych,

6) zakazuje się lokalizacji budynków poza terenami wyznaczonymi do zabudowy w niniejszym planie, z wyjątkiem budynków - urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej,

7) rozmieszczenie nośników reklamowych zgodnie z § 8,

8) nakazuje się zachowania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, łąkowych, nadwodnych i przydrożnych, za wyjątkiem niezbędnych działań związanych z budową lub modernizacją infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

3. Wskazuje się cały obszar planu jako predysponowany do objęcia ochroną w postaci parku krajobrazowego.

4. Wskazuje się tereny o walorach przyrodniczych zasługujące na ochronę w formie użytków ekologicznych.

5. Ustala się dla **obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%:**

1) zasady gospodarowania terenami i obiektami zgodne z przepisami odrębnymi,

2) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz ujęć komunalnych i stacji uzdatniania wody,

3) zakaz realizacji obiektów budowlanych na terenach **R, ZL i RZL,**

4) przy lokowaniu nowych budynków oraz szczelnych zbiorników na ścieki, na wyznaczonych terenach zabudowy, oznaczonych symbolami **UP, MN, MNU, MN/RM, ML, ML/MN** , ustala się obowiązek uzyskania indywidualnego uzgodnienia posadowienia (rzędnej „0") budynku oraz włazów do zbiorników na ścieki wydanego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej. Dla nowych obiektów budowlanych ustala się zakaz podpiwniczenia.

6. Ustala się zasady lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym terenie planu,

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolami **MN, MNU, MN/RM** oraz zabudowy rekreacyjnej oznaczonej symbolami **ML** i **ML/MN,**

3) zakazy o których mowa w pkt.1 i 2 nie dotyczą realizacji - urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego,

4) prowadzona działalność 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.

7. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

1) zakaz odprowadzanie do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych,

2) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z ustaleniami §16 niniejszej uchwały,

3) zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków bytowych zgodnie z ustaleniami §16 niniejszej uchwały.

8. Ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez:

1) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 25,0 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczających tereny naturalnych wód powierzchniowych oznaczonych symbolem **WS,**

2) nakaz utrzymania istniejących zbiorników wodnych, w tym niewielkich oczek wodnych i okresowo podmokłych obniżeń terenu, poprzez zakaz ich zabudowywania i zasypywania,

3) nakaz zachowania ciągłości istniejących rowów melioracyjnych,

4) nakaz zachowania odległości od korony rowu melioracyjnego - minimum 7,5 m przy realizacji nowych budynków bądź rozbudowy istniejących oraz minimum 3,0 m przy realizacji ogrodzeń,

5) nakaz, by przed realizacją nowych inwestycji uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne, pod nadzorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji Wodnych.

9. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych przepisami odrębnymi, w tym Prawa ochrony środowiska, dla terenów:

1) **MN, MN/RM, ML/MN,** które zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **UP,** które zalicza się do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku, gdy na terenie UP zostaną zrealizowane obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

3) **ML, ZP,** które zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

4) **MNU,** które zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

10. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w obszarze planu ustala się – przepisy §11, pkt 2 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

11. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych w obszarze planu ustala się wskazanie stosowania urządzeń grzewczych zgodnie z ustaleniami w §16 ust. 10 niniejszej uchwały.

12. W zakresie ochrony zieleni wysokiej i funkcjonowania przyrodniczego ustala się:

1) obowiązek zachowania części powierzchni działek jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

2) obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu, w tym terenów leśnych wyznaczonych na rysunku planu.

**§ 11.** Ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy, urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz zalesień, zachowania obszarów ograniczonego użytkowania, stref ochronnych i technicznych od istniejących i projektowanych urządzeń oraz obiektów liniowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

1) ustala się, że działania inwestycyjne w sąsiedztwie **gazociągu tranzytowego** wysokiego ciśnienia DN1400, Pr 8,4 MPa wraz z infrastrukturą techniczną muszą być zgodnie z przepisami odrębnymi. Na rysunku planu wyznacza się strefę techniczną w obrębie, której ustala się obowiązek uzgadniania z właścicielem gazociągu tranzytowego wszelkich inwestycji, prac budowlanych i zmian sposobu zagospodarowania terenu, w tym zalesień i nasadzeń zieleni wysokiej. Wzdłuż gazociągu zabrania się zalesiania terenów oraz prowadzenia upraw sadowniczych w odległości mniejszej niż 4,0 m od osi gazociągu i 1,0m od osi kabla światłowodowego,

2) ustala się, że działania inwestycyjne w sąsiedztwie napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia w pasie o szerokości 11,0 m wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględnienia przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych.

**§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony stanowisk archeologicznych, będących w ewidencji zabytków, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji - kubaturowych, drogowych, związanych z infrastrukturą techniczną oraz innych związanych z robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej – tj. głębiej niż na 0,3 m poniżej poziomu terenu. Uzgodnione zmiany w użytkowaniu terenu oraz planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu archeologicznych badań wykopaliskowych (sondażowych) wyprzedzających planowane inwestycje. Zakres tych badań i ich termin określi Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie w/w uzgodnień dla poszczególnych inwestycji.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego przy robotach ziemnych związanych z działaniami inwestycyjnymi, z rygorem zmiany na archeologiczne badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia, w wykopach budowlanych, obiektów archeologicznych. W planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych (najdogodniejszy jest okres od maja do września).

**§ 13. Scalenia i podziały nieruchomości**

1. Nie wyznacza się obszarów scaleń oraz podziału nieruchomości. Scalenia i podziału nieruchomości można dokonać zgodnie z zasadami podziału na działki określonymi w niniejszej uchwale i w przepisach odrębnych.

2. Podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną zachowane następujące warunki:

1) uwzględnione zostaną wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania,

2) minimalne powierzchnie działek określone wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych

wyłącznie na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielany jest teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w niniejszej uchwale dla poszczególnych terenów zabudowy,

3) minimalna szerokość frontu działek wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów,

4) dostęp do terenów dróg publicznych lub wewnętrznych wszystkich nowoprojektowanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 14 oraz wydzielenie terenów dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych planem, niezbędnych dla funkcjonowania inwestycji planowanych na poszczególnych działkach i w ich sąsiedztwie,

5) zachowane zostaną wartości użytkowe całego terenu i zapewniony będzie bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub przez drogę wewnętrzną o szerokości co najmniej 6,0 m do działek rolnych i leśnych,

6) przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg uwzględnione zostaną kąty widoczności zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Minimalny kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, uzyskanych w wyniku scalenia gruntów, położonych na terenach oznaczonych symbolami **UP, MN, MNU, MN/RM, ML, ML/MN** – $60^{o}$ .

4. W planie adaptuje się zastane wielkości oraz szerokości frontu działek na cele budowlane, o ile będą spełniały wymagania określone w przepisach odrębnych dla lokalizacji zabudowy.

5. Działki budowlane, z których wydzielono działki pod drogi publiczne lub wewnętrzne zachowują status działki budowlanej, o ile pozostała część działki będzie spełniała wymagania określone w przepisach odrębnych dla lokalizacji zabudowy.

**§ 14. Komunikacja**

1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w obszarze planu:

1) ustala się: tereny ulic - dróg publicznych zlokalizowanych na obszarze objętym planem oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ, KDL, KDD, KPJ** i tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW,**

2) ustala się przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacji, określonych w pkt.1 oraz klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu oraz poniższą tabelą:

| Symbol na rysunku planu | Funkcja drogi | Orientacyjny przekrój | Orientacyjna szerokość pasa ruchu (m) | Szerokość w liniach rozgraniczających (m) |
|---|---|---|---|---|
| 1KDZ | zbiorcza | 1x2 | 3,5 | 20 |
| 1KDL | lokalna | - | - | (poszerzenie, zgodnie z rysunkiem planu) |
| 1KDD | dojazdowa | 1x2 | 2,75 | 10 |
| 2KDD | | | | 10-13 |
| 3 , 10KDD | | | | 10 |
| 1KPJ | ciąg pieszo-jezdny | 1x2 | 2,5 | 7-11 |
| 2KPJ | | | | 8 |
| 1 , 3, 5KDW | wewnętrzna | 1x2 | 2,5 | 6 |
| 4KDW | | | 2,5 | 6-5 |
| 6KDW | | | 2,25 | 8-5 |

2. W opracowaniach realizacyjnych dróg dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnych i wewnętrznych w obrębie terenów zabudowanych należy uwzględniać zatoki parkingowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg.

3. Ustala się zasadę wydzielenia miejsc parkingowych:

1) minimum 2 miejsca parkingowe na każdej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową,

2) minimum 1 miejsce parkingowe na każdej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę rekreacyjną,

3) 3) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług,

4) minimum 2 miejsca parkingowe na 100 $m^2$ powierzchni biurowej.

4. Dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustalając zasady:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 6m dla dróg o długości mniejszej niż 100m,

b) 8m dla dróg o długości od 101 do 200m,

c) 10m dla dróg powyżej 200m,

2) dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi,

3) sięgacze dojazdowe, zakończone placem do zawracania nie mogą być dłuższe niż 250 m.

5. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych dwukierunkowych o minimalnej szerokości 2m w pasie dróg zbiorczych i wzdłuż dróg dojazdowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, a także na terenach rolnych w strefie krawędziowej doliny Narwi.

6. Ustala się sytuowanie obiektów małej architektury w sąsiedztwie ciągów pieszych oraz wytworzonych wewnętrznych przestrzeniach publicznych, w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zharmonizowanych z krajobrazem kulturowym i przyrodniczym.

**§ 15.** Powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z układem komunikacyjnym wewnątrz terenu objętego planem zapewniają drogi publiczne – powiatowa: **1KDZ,** a także drogi gminne: **1KDD, 2KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD.**

**§ 16. Infrastruktura techniczna**

**Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną**

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i nowoprojektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą oraz poprzez obiekty i urządzenia lokalne infrastruktury technicznej wszystkich mediów.

2. Ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy wszelkich istniejących urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na wszystkich terenach objętych planem, zgodnie z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i na warunkach określonych przez zarządców sieci. Ustala się jako zasadę lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej w pasach dróg publicznych, pasach ciągów pieszo-jezdnych oraz w pasach dróg wewnętrznych przy zachowaniu przepisów odrębnych; poza pasem drogowym lub ciągiem pieszo-jezdnym lokalizacja obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem parametrów technicznych umożliwiających obsługę poszczególnych terenów.

4. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do niezbędnych do ich funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej.

5. W zakresie terenów, w których realizacja inwestycji koliduje z istniejącymi urządzeniami i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, ustala się zasadę realizacji planowanego zagospodarowania po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządcy sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.

6. W zakresie <u>zaopatrzenia w wodę:</u>

1) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, technologicznych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejące i projektowane komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę. Do czasu realizacji urządzeń komunalnych, tymczasowo, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, o ile spełniają one wymogi stawiane przez przepisy odrębne,

2) ustala się wymóg, przy realizacji komunalnych i zakładowych wodociągów, jednoczesnego wykonania sieci zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych,

3) ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.

7. W zakresie <u>odprowadzania oraz oczyszczania ścieków:</u>

1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych z obszaru objętego planem do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci,

2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:

a) tymczasowo, gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków i ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów,

b) oczyszczanie w oparciu o oczyszczalnie przydomowe lub lokalne, zgodnie z §10, ust. 5, przy zachowaniu wymogu, by lokalizacja i technologia przydomowej oczyszczalni ścieków była dostosowana do warunków gruntowo-wodnych,

3) ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych do gruntu w granicach terenów budowlanych oznaczonych symbolem **MN, MNU, MN/RM, ML, ML/MN** za wyjątkiem terenów utwardzonych na terenach budowlanych, gdzie zostaną zrealizowane obiekty usługowe. Z powierzchni utwardzonych terenów usługowych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu i rowów melioracyjnych pod warunkiem podczyszczenia ścieków zgodnie z istniejącymi przepisami odrębnymi. Ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności,

4) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.

8. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się gromadzenie odpadów na poszczególnych działkach budowlanych, z zaleceniem selektywnej zbiórki odpadów, z wywozem za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów, zaś do czasu realizacji tego obiektu – na najbliższe składowisko odpadów stałych w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska oraz ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz Planem gospodarki odpadami.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowo-rozdzielcze wolnostojące, wnętrzowe lub słupowe,

2) ustala się zasilanie projektowanych obiektów budowlanych z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,

3) ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic,

4) ustala się, że przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,

5) projekty zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidzieć rezerwę miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenie terenu wokół obiektów,

6) w razie stwierdzenia, przez właściwą jednostkę eksploatacyjną konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych dla nowych inwestycji, ustala się obowiązek realizacji takiej stacji w sposób i na warunkach uzgodnionych z właściwą jednostką eksploatacyjną.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii - energia słoneczna i energia ziemi; kogeneracja.

11. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej :

1) ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora,

2) ustala się docelowe stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji,

3) na całym terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami

**§ 17. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania**

1. Do czasu realizacji ustaleń planu wszystkie tereny objęte niniejszym planem mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób.

2. Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu wodociągowego oraz odprowadzenia ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań, uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, zgodnie z §16 ust. 6 i 7.

3. Do czasu przebudowy lub rozbudowy, plan dopuszcza zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

4. Wyklucza się lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych; lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

## Rozdział II.
## Przepisy szczegółowe
## Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: zasady i warunki zabudowy, lokalizacji obiektów tymczasowych oraz zachowania ładu przestrzennego

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze,

b) dojazdy wewnętrzne, parkingi, dojścia, zieleń urządzona, mała architektura,

c) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.

3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz budowy nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem ustaleń §10, ust. 5,

b) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane budynki usługowe i gospodarcze,

c) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlnej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość budynków: 15m,
- dachy pochyłe – dwuspadowe i wielospadowe - lub o formach płaskich, o kącie
- nachylenia zasadniczej połaci do $45^{o}$ , w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem niepowodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej,
- maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi stosuje się ustalenia zgodnie z §10, ust. 5, pkt 4,
- maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dla budynku usługowego lub części usługowej budynku mieszkalnego - 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,

4) zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z §13 oraz niniejszymi ustaleniami:

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału – 3000m$^2$ ,

b) w przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od urządzeń lub obiektów liniowych infrastruktury technicznej, podziałem własnościowym, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o maksimum 10% w stosunku do ustaleń planu, o których mowa w pkt a),

c) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału – 25m.

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizację ogrodzeń - §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §8,

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10-11,

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16,

8) dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 5MN, 6MN, 10MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,

b) budynki gospodarcze i garaże,

c) dojazdy wewnętrzne, parkingi, dojścia, zieleń przydomowa, mała architektura,

d) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,

3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem ustaleń §10, ust. 5,

b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, jeden budynek usługowy oraz budynki gospodarcze i garaże,

c) funkcja usługowa może być realizowana w formie obiektu wolnostojącego lub jako wbudowana w budynek mieszkalny. Powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać - 100m$^2$ ,

d) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

- maksymalna wysokość budynków: 10m – mieszkaniowe i usługowe, 6m – gospodarcze i garaże,

- dla budynków mieszkaniowych dachy pochyłe –dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30-45$^o$ , a dla pozostałych budynków dachy o formach płaskich i pochyłe o nachyleniu do 45$^o$ , w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej,

- maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi stosuje się ustalenia zgodnie z §10, ust. 5, pkt 4,

- maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dla budynku mieszkalnego - 1,0 m,

- maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dla budynku usługowego lub części usługowej budynku mieszkalnego - 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,

- forma i kolorystyka elewacji budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9 ,

4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z § 13 oraz niniejszymi ustaleniami:

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 1000m$^2$ ,

b) w przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, podziałem własnościowym, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o maksimum 10% w stosunku do ustaleń planu, o których mowa w pkt a),

c) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 20,0 m.

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizację ogrodzeń - §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §8,

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10-11,

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16,

8) dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,

b) budynki gospodarcze i garaże,

c) dojazdy wewnętrzne, parkingi, dojścia, zieleń przydomowa, mała architektura,

d) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,

3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem ustaleń §10, ust. 5,

b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy i jeden budynek usługowy oraz budynki gospodarcze i garaże,

c) funkcja usługowa może być realizowana w formie obiektu wolnostojącego lub jako wbudowana w budynek mieszkalny. Powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać - 100m$^2$ ,

d) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej,

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 300m$^2$ . Na działkach o różnych rodzajach użytków ustala się obowiązek lokalizacji budynków na powierzchni nieleśnej, jeżeli taka lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

- maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych i usługowych - 8m,

- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6m,

- dla budynków mieszkaniowych dachy pochyłe –dwuspadowe i wielospadowe - o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30-45$^o$ , a dla pozostałych budynków dachy pochyłe lub o formach płaskich o nachyleniu do 45$^o$ , w przypadku rozbudowy

- istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej,
- maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu: na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi stosuje się ustalenia zgodnie z §10, ust. 5, pkt 4, poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dla budynku mieszkalnego - 1,0 m, poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dla budynku usługowego lub części usługowej budynku mieszkalnego - 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,
- forma i kolorystyka budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu elewacji zgodnie z §9,

4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §13 oraz niniejszymi ustaleniami:
   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 1500m$^2$ ,
   b) w przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od urządzeń lub obiektów liniowych infrastruktury technicznej, podziałem własnościowym, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o maksimum 10% w stosunku do ustaleń planu, o których mowa w pkt a),
   c) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 25,0 m,
5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizację ogrodzeń - §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §8,
6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10-11,
7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16,
8) dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU** i **2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze i garaże,
   b) dojazdy wewnętrzne, parkingi, dojścia, zieleń przydomowa, mała architektura,
   c) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,
3) zakazuje się lokalizacji działalności związanych z jakąkolwiek produkcją, w tym materiałów budowlanych,
4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
   a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem ustaleń §10, ust. 5,
   b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy oraz budynki usługowe, gospodarcze i garażowe,
   c) funkcja usługowa może być realizowana w formie obiektu wolnostojącego lub jako wbudowana w budynek mieszkalny. Powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać – 200m$^2$ ,
   d) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
      - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
      - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

- maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych - 10m,
- maksymalna wysokość budynków usługowych - 12m ,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6m
- dla budynków mieszkaniowych dachy pochyłe –dwuspadowe i wielospadowe – o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30-45$^{o}$ , a dla pozostałych budynków dachy pochyłe lub o formach płaskich o nachyleniu do 45$^{o}$ , w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowani i zagospodarowaniu działki sąsiedniej,
- maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu: na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi stosuje się ustalenia zgodnie z §10, ust. 5, pkt 4, poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dla budynku mieszkalnego - 1,0 m, poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dla budynku usługowego lub części usługowej budynku mieszkalnego - 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,
- forma i kolorystyka budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu elewacji zgodnie z §9,

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §13 oraz niniejszymi ustaleniami:
   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 1000m$^2$ ,
   b) w przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, podziałem własnościowym, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o maksimum 10% w stosunku do ustaleń planu, o których mowa w pkt a),
   c) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 20,0 m,
6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizację ogrodzeń - §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §8,
7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10-11,
8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16,
9) dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1÷11MN/RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
   b) budynki gospodarcze i garaże,
   c) dojazdy wewnętrzne, parkingi, dojścia, zieleń przydomowa, mała architektura,
   d) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,
3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
   a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowy nowych obiektów budowlanych, zgodnie z przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem ustaleń §10, ust. 5,

b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy, jeden budynek usługowy oraz budynki gospodarcze, inwentarskie i garaże,

c) funkcja usługowa może być realizowana w formie obiektu wolnostojącego lub jako wbudowana w budynek mieszkalny. Powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać – 100m$^2$ ,

d) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej,
- maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych oraz gospodarczych w zabudowie zagrodowej - 10m,
- maksymalna wysokość budynków usługowych - 12m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej - 6m ,
- dla budynków mieszkaniowych dachy pochyłe –dwuspadowe i wielospadowe - o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30-45$^o$ , a dla pozostałych budynków dachy pochyłe lub o formach płaskich o nachyleniu do 45$^o$ , w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garaży i budynków inwentarskich ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej za wyjątkiem sytuacji określonej w tire ósmym,
- budynek inwentarski, a także budynek gospodarczy do przechowywania płodów rolnych, w tym stodoła, nie mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jako sąsiadujące z budynkiem mieszkalnym lub użyteczności publicznej,
- maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi stosuje się ustalenia zgodnie z §10, ust. 5, pkt 4,
- maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu na obszarze poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dla budynku mieszkalnego - 1,0 m,
- maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu na obszarze poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dla budynku usługowego lub części usługowej budynku mieszkalnego - 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,
- forma i kolorystyka elewacji budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9,

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §13 oraz niniejszymi ustaleniami:

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 1000 m$^2$ ,

b) w przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, podziałem własnościowym, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o maksimum 10% w stosunku do ustaleń planu, o których mowa w pkt a),

c) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 25,0 m,

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z §6, lokalizację ogrodzeń - §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §8,

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10-11,

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16,

8) dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1÷3ML** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacyjna,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

   a) garaże i pomieszczenia gospodarcze,

   b) dojazdy wewnętrzne, parkingi, dojścia, zieleń przydomowa, mała architektura,

   c) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,

3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

   a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem ustaleń §10, ust. 5,

   b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek rekreacyjny oraz garaże,

   c) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

      - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej,

      - maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 300m2. Na działkach o różnych rodzajach użytków ustala się obowiązek lokalizacji budynków na powierzchni nieleśnej, jeżeli taka lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

      - maksymalna wysokość budynków: 8 m,

      - dachy pochyłe – dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30-45$^{o}$ ; w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

      - dopuszcza się sytuowanie garaży ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej,

      - maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi stosuje się ustalenia zgodnie z §10, ust. 5, pkt 4,

      - maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dla budynku rekreacyjnego - 1,0 m,

      - forma i kolorystyka elewacji budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9,

4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §13 oraz niniejszymi ustaleniami:

   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału: 1200m$^2$ ,

   b) w przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, podziałem własnościowym, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o maksimum 10% w stosunku do ustaleń planu, o których mowa w pkt a),

   c) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału: 25,0 m,

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizację ogrodzeń - §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §8,

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10-11,

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16,

8) dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1÷10ML/MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa rekreacyjna,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym związana obsługą turystyki,

b) budynki gospodarcze i garaże,

c) dojazdy wewnętrzne, parkingi, dojścia, zieleń przydomowa, mała architektura,

d) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,

3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem ustaleń §10, ust. 5,

b) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny, lub mieszkalno-usługowy lub rekreacyjny oraz jeden budynek usługowy, a także budynki gospodarcze i garaże,

c) funkcja usługowa może być realizowana w formie obiektu wolnostojącego lub jako wbudowana w budynek mieszkalny. Powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego nie może przekraczać – 100m$^2$ ,

d) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej ale nie więcej niż 300m$^2$ .Na działkach o różnych rodzajach użytków ustala się obowiązek lokalizacji budynków na powierzchni nieleśnej, jeżeli taka lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych i usługowych - 10 m,
- maksymalna wysokość budynków rekreacyjnych - 8 m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6 m,
- dla budynków mieszkaniowych i rekreacyjnych dachy pochyłe –dwuspadowe i wielospadowe - o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30-45$^o$ , a dla pozostałych budynków dachy pochyłe lub o formach płaskich o nachyleniu do 45$^o$ , w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej,
- maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierząc od poziomu terenu: na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi stosuje się ustalenia zgodnie z §10, ust. 5, pkt 4, poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dla budynku mieszkalnego - 1,0 m, poza terenem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi dla budynku usługowego lub części usługowej budynku mieszkalnego - 0,3 m. Ustala się obowiązek stosowania rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność osobom niepełnosprawnym,
- forma i kolorystyka elewacji budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9,

4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z §13 oraz niniejszymi ustaleniami:

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 1000m$^2$ ,

b) w przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, podziałem własnościowym, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o maksimum 10% w stosunku do ustaleń planu, o których mowa w pkt a),

c) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału 20,0 m,

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizację ogrodzeń - §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §8,

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10-11,

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16,

8) dojazd drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i placu wiejskiego,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) tymczasowe obiekty handlowe typu: stragany,

b) dojazdy wewnętrzne, parkingi, dojścia, mała architektura,

c) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,

3) warunki zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego: minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni terenu,

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym zakaz lokalizacji ogrodzeń oraz nośników reklamowych, za wyjątkiem wiejskich tablic ogłoszeniowych służących umieszczaniu materiałów informacyjnych,

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10-11,

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16,

7) dojazd drogami publicznymi zgodnie rysunkiem planu.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1÷5R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) drogi gospodarcze oraz ścieżki rowerowe,

b) urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowe, ujęcia wody dla potrzeb rolnictwa, oczka wodne i torfowiska,

c) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,

d) terenowe obiekty obsługi turystyki w postaci szlaków turystyki pieszo-rowerowej, miejsc postoju i odpoczynku turystów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10-11,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z §12.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1÷18RZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolne,

b) tereny leśne – planowane. Zalesienia dopuszcza się na gruntach rolnych klasy VI, V, VI, VIz i nieużytkach, zgodnie z §11,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) drogi gospodarcze i ścieżki rowerowe,

b) urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowe, oczka wodne i torfowiska,

c) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,

d) płyty gnojowe oraz zbiorniki na płynne odchody zwierzęce,

e) urządzenia i budynki służące bezpośrednio produkcji rolnej,

f) siedlisko (zabudowa zagrodowa) – lokalizacja wg przepisów szczególnych oraz zgodnie z §10, ust.5,

g) terenowe obiekty obsługi turystyki w postaci szlaków turystyki pieszo-rowerowej, miejsc postoju i odpoczynku turystów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i budynków służących produkcji rolnej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowy nowych obiektów budowlanych zabudowy zagrodowej zgodnie z ustaleniami ust. 2,

b) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy zagrodowej oraz budynków służących bezpośrednio produkcji rolnej:

- maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych i gospodarczych: 10m,

- dla budynków mieszkaniowych dachy pochyłe –dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia zasadniczej połaci 30-45$^{o}$ , a dla pozostałych budynków dachy pochyłe i o formach płaskich o nachyleniu do 45$^{o}$ ,

- maksymalna wysokość poziomu podłogi parteru budynku mieszkalnego mierząc od poziomu terenu - 1m,

- kolorystyka elewacji budynków oraz kolorystyka i pokrycie dachu zgodnie z §9,

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §13,

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizację ogrodzeń - §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §8,

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10-11,

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z §12,

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16,

9) dojazd drogą publiczną zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1÷45ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) nieutwardzone dojścia i dojazdy wewnętrzne,

b) mała architektura,

c) terenowe obiekty obsługi turystyki w postaci szlaków turystyki pieszo-rowerowej, miejsc postoju i odpoczynku turystów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w sposób nie kolidujący z nasadzeniami leśnymi,

d) urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowe,

e) urządzenia i obiekty liniowe infrastruktury technicznej, uznawane jako grunt leśny w przepisach odrębnych,

3) zakazuje się:

a) grodzenia terenu,

b) zmiany sposobu użytkowania z leśnego na nieleśny z wyjątkiem terenów określonych w §11,

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym rozmieszczenie nośników reklamowych - §8,

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10-11.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1÷5WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe,

2) nie dopuszcza się innego niż wymienionego w punkcie 1 przeznaczenia.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1G** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo,

2) przeznaczenie dopuszczalne: dojazdy wewnętrzne, parkingi, dojścia, zieleń towarzysząca,

3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

   a) ustala się użytkowanie istniejących z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowy nowych urządzeń i obiektów gazownictwa,

   b) ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

      - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni terenu,

      - maksymalna wysokość budynków: 8m,

      - zaleca się formę zabudowy zgodną z §9,

4) zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z §13,

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z §6, lokalizację ogrodzeń - §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - §8,

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §10-11,

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16,

8) dojazd drogą publiczną zgodnie z rysunkiem planu.

## Rozdział III.
## Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

**§ 31.** Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne i leśne w granicach zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, w tym na podstawie zgody:

1) Decyzja Wojewody Ostrołęckiego z dn. 24.05.1985r. (RZL.IV-8710/16/85) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zabudowy letniskowej,

2) Decyzja Wojewody Mazowieckiego z dn. 18.09.2002r. (WŚ. VIII. 6112/87/2002) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele poszerzenia dróg,

3) Decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie Nr 146/2010 z dn. 10.11.2010r. (RW.RM.II/AM/6111-56/10) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dróg publicznych.

## Rozdział IV.
## Przepisy końcowe

**§ 32.** Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 0%.

**§ 33.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chełsty, zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/97/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 sierpnia 2004r., zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Różan zatwierdzone uchwałami: Nr XXIX/132/97 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 grudnia 1997 r., Nr XXXIII/153/98 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 17 czerwca 1998 r. oraz Nr III/18/2002 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 grudnia 2002r.

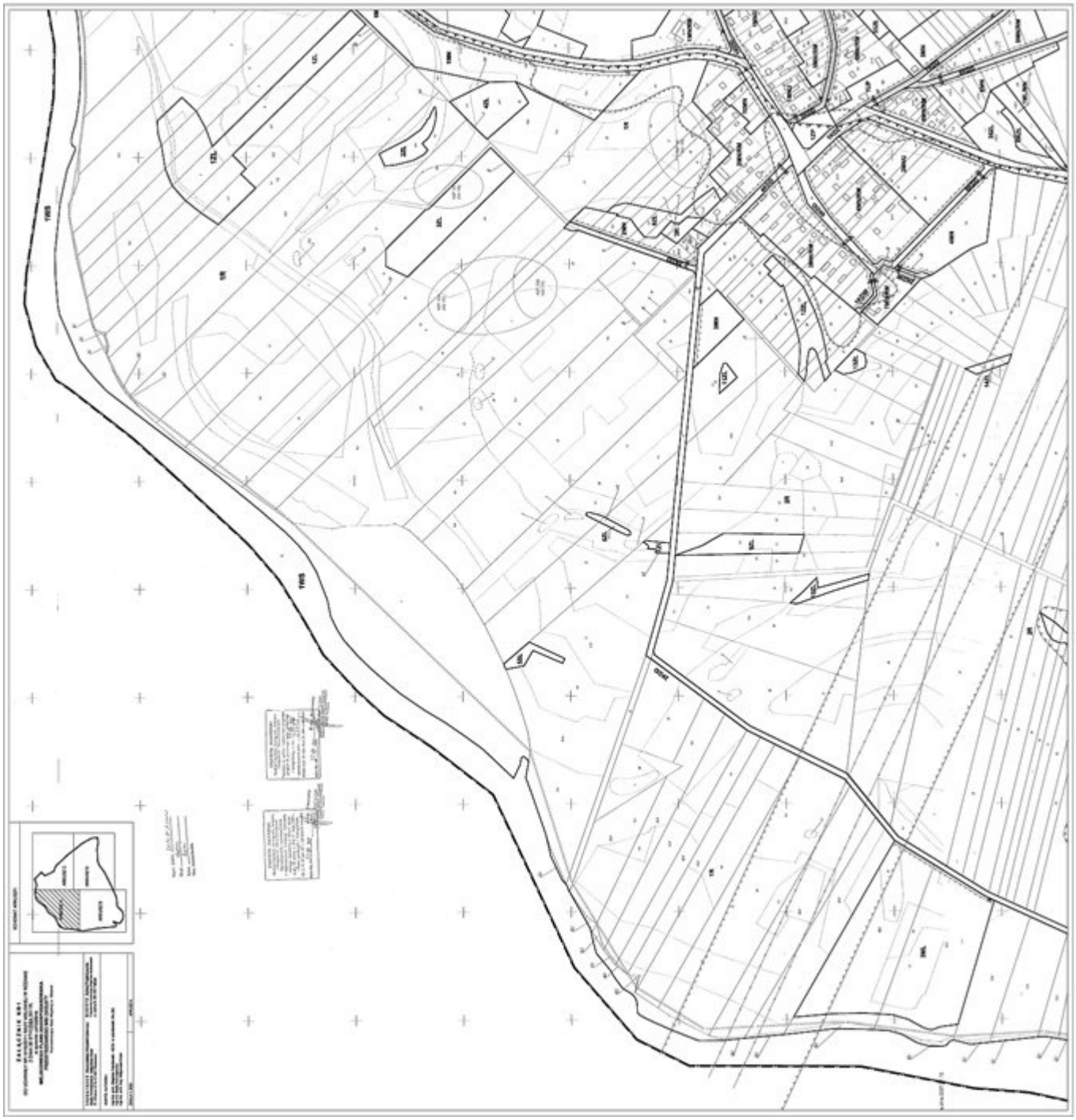
**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

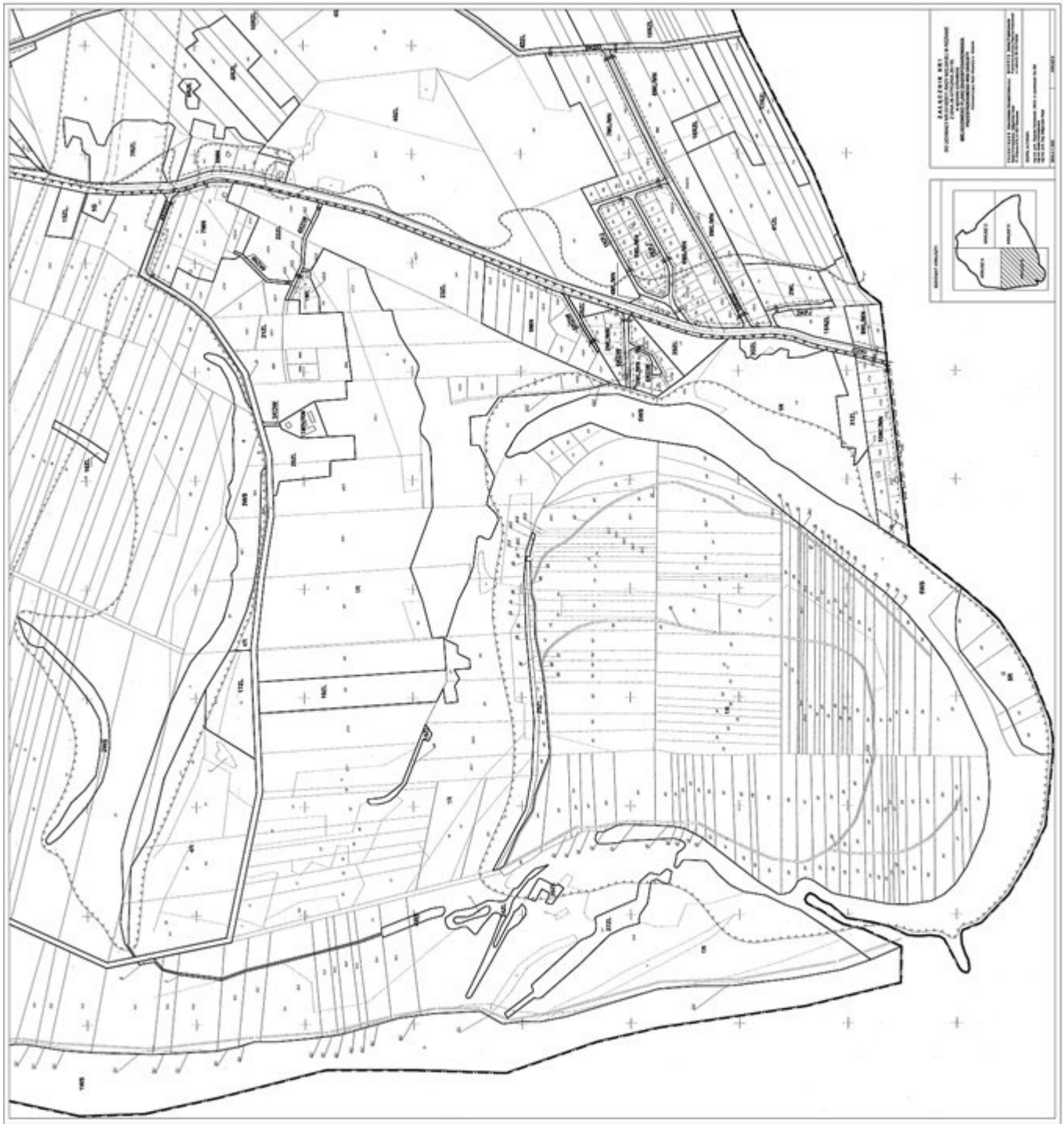
**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

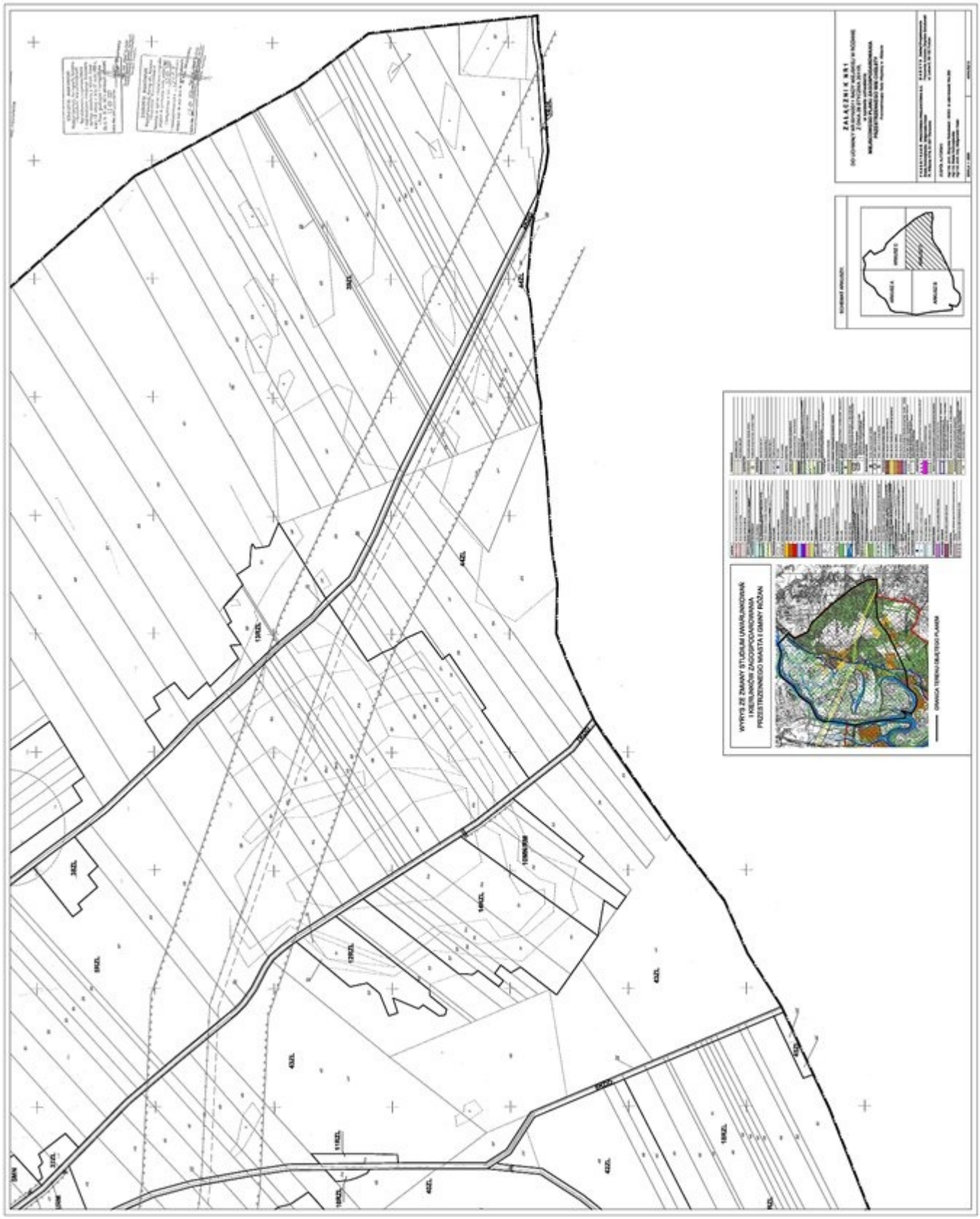
**Wojciech Prusik**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/15/2011
Rady Miejskiej w Różanie
z dnia 28 stycznia 2011 r.





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CHEŁSTY
SKALA 1: 2000



Przewodniczący Rady Miejskiej

**Wojciech Prusik**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/15/2011
Rady Miejskiej w Różanie
z dnia 28 stycznia 2011 r.

**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CHEŁSTY NIE WNIESIONO UWAG**

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Wojciech Prusik**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/15/2011

Rady Miejskiej w Różanie

z dnia 28 stycznia 2011 r.

**SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY RÓŻAN ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym budowę i przebudowę dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych (dróg gminnych i ciągów pieszo-jezdnych) na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa urządzeń i obiektów liniowych wodociągów i kanalizacji.

**§ 3.** 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.** 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 z późniejszymi zmianami) przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

2. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych:

1) dochody własne Gminy,

2) dotacje,

3) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne,

4) kredyty, pożyczki preferencyjne,

5) środki prywatne (porozumienia publiczno - prywatne).

**§ 5.** 1. Zadania w zakresie budowy dróg gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy urządzeń i obiektów liniowych wodociągów i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz.858 z późniejszymi zmianami).

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4, 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami).

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Wojciech Prusik**