UCHWAŁA NR XXXIV/209/2014
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE

z dnia 22 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Różan

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.[1]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.[2]), w związku z uchwałą Nr XV/104/2012 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Różan oraz uchwałą Nr XXIII/145/2013 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2013 r. zmieniającą wyżej wymienioną uchwałę Nr XV/104/2012, po stwierdzeniu, iż nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan przyjętych uchwałą Nr XI/90/2012 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan, Rada Miejska w Różanie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

Zakres obowiązywania planu

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Różan, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, stanowią od północy, zachodu i południa: granice administracyjne Miasta Różan, od wschodu: linia łącząca północną granicę administracyjną Miasta Różan ze wschodnią granicą dz. ew. 227, wschodnia granica dz. ew. 227, północna linia rozgraniczająca ulicy bez nazwy – dz. ew. 229, południowa i dalej zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Lazurowej, a dalej ulicy Cmentarnej, północno-zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Rolnej, wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Kościuszki do zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Mickiewicza, zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Mickiewicza i dalej jej przedłużenie na wschód do południowej linii rozgraniczającej ulicy Gdańskiej, południowa linia rozgraniczająca ulicy Gdańskiej, zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Sienkiewicza, północna linia rozgraniczająca ulicy Ostrowskiej do południowo-wschodniego narożnika dz. ew. 831, linia łącząca południowo-wschodni narożnik dz. ew. 831 z północno-zachodnim narożnikiem dz. ew. 851 – ulicy Mostowej, zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Mostowej (dz. ew. 851) do północno-zachodniego narożnika dz. ew. 852, zachodnia granica dz. ew. 852, linia łącząca południowo-zachodni narożnik dz. ew. 852 i południowo-wschodnią granicą dz. ew. 845 – ulicy bez nazwy, południowa linia rozgraniczająca ww. ulicy bez nazwy – dz. ew. 845 do północno-wschodniego narożnika dz. ew. 847/55, wschodnia granica dz. ew. 847/55, linia łącząca południowo-wschodni narożnik dz. ew. 847/55 z narożnikiem północno-wschodnim linii rozgraniczającej ulicy Jagiellonów, wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Jagiellonów do południowo-zachodniego narożnika dz. ew. 847/22, linia łącząca południowo-zachodni narożnik dz. ew. 847/22 z północno-wschodnim narożnikiem dz. ew. 847/46, wschodnia granica dz. ew. 847/46, północna linia rozgraniczająca ulicy Mostowej do linii wyprowadzonej z północno-zachodniego narożnika dz. ew. 903, będącej przedłużeniem zachodniej granicy dz. ew. 903, północna granica dz. ew. 903, wschodnia granica dz. ew. 903 i 904/2, południowa granica dz. ew. 904/2, wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Królowej Bony do południowej granicy administracyjnej Miasta Różan. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) rysunek planu - załącznik nr 1 (arkusze od A do K);
   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. 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 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 oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi;

   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 terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

   14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

   15) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, których granice stanowią linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

   16) sposób usytuowania obiektów budowlanych 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) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

   3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

   4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

   5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

   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 których mowa w art. 10 ust. 2, pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) granic 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;

11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych.

§ 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 i różnych zasadach zagospodarowania;
   3) symbole przeznaczenia terenów;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) zwymiarowane odległości w metrach;
   6) granica strefy 50 m od cmentarza;
   7) granica strefy 150 m od cmentarza;
   8) nieprzekraczalna linia powierzchni grzebalnej;
   9) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia;
   10) strefa 40 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
   11) granica i symbol stref ochrony konserwatorskiej.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
   1) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków sieci Natura 2000 „Dolina Dolnej Narwi”;
   2) granica projektowanego Parku Krajobrazowego;
   3) korytarz ekologiczny doliny rzeki Różanicy;
   4) obiekty będące w rejestrze zabytków;
   5) budynki i obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków;
   6) stanowiska archeologiczne będące w gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem stanowiska;
   7) miejsce po cmentarzu historycznym;
   8) granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
   9) tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych;
   10) granica strefy ochrony bezpośredniej istniejących ujęć wód poza terenami infrastruktury technicznej – wodociągów;
   11) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania poza granicami planu;
   12) wybrane oznaczenia terenu poza granicami planu;
   13) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV;

14) granice administracyjne miasta Różan.

§ 4.

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12^{O};

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

3) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;

4) **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, elementów termomodernizacji budynków, części podziemnych budynku oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra;

5) **nieprzekraczalna linia powierzchni grzebalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie grobów ziemnych i murowanych, a także katakumb oraz kolumbariów;

6) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy, taką jak: bilbord, banner, tablica, gablota, szyld reklamowy, słup ogłoszeniowo - reklamowy, maszt. Nośnikiem reklamowym nie jest element miejskiego systemu informacji przestrzennej, czyli tablice informacyjne ułatwiające orientację w mieście, w tym tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o obiektach i terenach użyteczności publicznej, a także znaki drogowe;

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

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**,** także 30% powierzchni pokrytej ażurową ekokostką;

9) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków;

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

11) **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 całkowitej budynku;

12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni całkowitej budynku;

13) **reklamie remontowej** – należy przez to rozumieć reklamę okrywającą rusztowanie budowlane;

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

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

16) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Różan;

17) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, łączności, gospodarki odpadami, ciepłownictwa i urządzenia służące odwodnieniu, za

wyjątkiem komunalnych oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów oraz obiektów do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, elektrowni, a także innych urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kV;

18) **urządzeniach odwadniających** - należy przez to rozumieć urządzenia wodne takie jak rowy melioracyjne, otwarte i zamknięte rowy i kanały odwadniające, kanalizację deszczową, dreny oraz zbiorniki retencyjne i odparowujące służące odwodnieniu terenu;

19) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nieujętych 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 przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym i kolejnym numerem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem **MW**;

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

3) tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **UMN**;

4) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **U**;

5) tereny zabudowy usługowej w zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **UZP**;

6) tereny produkcji, składów, magazynów i usług – oznaczone symbolem **PU**;

7) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **ZP**;

8) tereny cmentarzy czynnych i projektowanych – oznaczone symbolem **ZC**;

9) teren cmentarza nieczynnego – oznaczony symbolem **ZCn**;

10) teren ogrodu działkowego – oznaczony symbolem **ZD**;

11) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**;

12) tereny rolne i/lub zieleni naturalnej – oznaczone symbolem **RZN**;

13) tereny rolne – **R**;

14) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem **WS**;

15) tereny infrastruktury technicznej - energetyki - oznaczone symbolem **E**;

16) tereny infrastruktury technicznej - wodociągów - oznaczone symbolem **W**;

17) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji - oznaczony symbolem **K;**

18) teren infrastruktury technicznej - gazownictwa - oznaczony symbolem **G;**

19) tereny obsługi komunikacji samochodowej **-** oznaczone symbolem **KS**;

20) tereny parkingów i zieleni urządzonej – oznaczone symbolem **KSZP**;

21) tereny dróg publicznych, klasy głównej ruchu przyspieszonego - oznaczone symbolem **KDGP**;

22) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej - oznaczony symbolem **KDZ**;

23) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej - oznaczone symbolem **KDL**;

24) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej - oznaczone symbolem **KDD**;

25) tereny fragmentów dróg publicznych – oznaczone symbolem **KD**;

26) teren placu miejskiego w ciągu drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **PM**;

27) teren ciągu pieszego - oznaczony symbolem **KP**;

28) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem **KDW**.

3. Ustala się następujące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: **KDGP, KDZ, 4UZP, 5UZP, 11PU**, **3KS**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
4. Ustala się następujące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: **KDL, KDD, W, K, E, 2UZP, 3UZP, 6UZP, 1PM, ZC, 1ZCn**, **1KSZP,** których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
5. Dopuszcza się dla realizacji celów publicznych tereny oznaczone symbolami U, UMN, 1UZP i 6UZP, od 1PU do 10PU, 12PU, ZP.
6. Wskazuje się tereny i obiekty inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi, obiekty budowlane i obszary stanowisk archeologicznych będące w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, w tym obiekty będące w rejestrze zabytków, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Dolina Dolnej Narwi oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią.
7. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu 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, że obszarami przestrzeni publicznej w planie są tereny zabudowy usługowej w zieleni urządzonej, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów i zieleni urządzonej, tereny dróg publicznych i teren obsługi komunikacji samochodowej – **3KS**, teren placu miejskiego w ciągu drogi publicznej klasy dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych, teren ciągu pieszego, a także niewygrodzone części terenów przed obiektami usługowymi, jeśli prowadzona w nich działalność usługowa ma charakter ogólnodostępny lub publiczny.
2. Na terenach stanowiących obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1, ustala się:

   1) nakaz dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   2) nakaz oświetlenia terenu;

   3) nakaz stosowania, w granicach jednego terenu, jednakowych powtarzalnych elementów małej architektury takich jak: ławki, latarnie, barierki, kosze śmietnikowe, donice z zielenią, wiaty przystankowe.

§ 7.

1. Określa się zasady lokalizacji ogrodzeń:

   1) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenach dróg publicznych, terenie placu miejskiego w ciągu drogi publicznej klasy dojazdowej, terenach dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu, terenach lasów, terenach rolnych i terenach rolnych i/lub zieleni naturalnej - zakaz nie dotyczy urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu na terenach komunikacji;

   2) nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, wygrodzenia okresowych ogródków kawiarnianych oraz wygrodzenia placów zabaw, a na terenach lasów, terenach rolnych oraz terenach rolnych i/lub zieleni naturalnej wygrodzeń służących gospodarce rolnej i leśnej, w tym dla zwierząt hodowlanych.

2. Określa się warunki jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek budowanych i terenów, lokalizowane od strony dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu :

1) ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające terenu**;**

2) ustala się odległość nie mniejszą niż 4,0 m dla lokalizacji ogrodzeń od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych oznaczonych symbolem **1WS, 2WS** i **4WS**;

3) ustala się wysokość ogrodzeń nie przekraczającą 1,8 m ponad poziom terenu, a dla terenów **ZC** nie mniejszą niż 1,5m;

4) na terenach: **UZP, MN** i **MW** - ustala się stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o minimum 60% prześwitu w przęśle lub żywopłotów oraz maksymalną wysokość cokołu ogrodzenia 0,4 m;

5) na terenach **ZC** ustala się stosowanie ogrodzeń wykonanych z trwałego materiału;

6) ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 8.

1. Ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych:

   1) na terenach dróg publicznych klasy głównej ruch przyspieszonego oznaczonych symbolem **od 1KDGP do 4 KDGP**;

   2) na obiektach budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;

   3) w sposób deformujący bryły budynków, przesłaniający otwory okienne i detale architektoniczne;

   4) na takich elementach budynku mieszkalnego jak: attyka, dach, balustrada balkonu i tarasu;

   5) na budowlach infrastruktury technicznej;

   6) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej;

   7) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;

   8) typu: ekrany wizyjne i projekcyjne.

2. Na terenach dróg nie wymienionych w ust. 1, pkt 1 dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie, oraz zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na latarniach ulicznych i w szpalerach drzew wzdłuż ulic.

3. Zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych w strefach ochrony krajobrazu kulturowego, a także na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenach zabudowy usługowej w zieleni urządzonej, terenach zieleni urządzonej, terenach cmentarzy, terenach rolnych, terenach rolnych i/lub zieleni naturalnej oraz terenach lasów.

4. Na terenach nie wymienionych w ust. 3 dopuszcza się realizację wolno stojących nośników reklamowych, przy czym powierzchnia ekspozycji nośnika reklamowego nie może przekraczać 15 m^2 (powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne) i wysokości 8 m.

5. Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach frontowych budynków z funkcją usługową lub produkcyjną, pod warunkiem nie przekraczania 5 m^2 powierzchni reklamowej oraz dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany.

6. Dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy.

7. Ustala się minimalną odległości między wolno stojącymi nośnikami reklamowymi, a innymi elementami zagospodarowania:

   1) 20 m od innych wolno stojących nośników reklamy oraz skrzyżowań ulic,

   2) 10 m od znaków drogowych i wolnostojących miejskich znaków informacyjnych oraz pni drzew.

8. Ustala się stosowanie w jednym ciągu komunikacyjnym nośników reklamowych wolno stojących jednakowo ukierunkowanych, zawieszonych na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach.

§ 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wskazuje się ochronę terenów podlegających ochronie przyrody na podstawie przepisów odrębnych, tj. Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków sieci Natury 2000 – „Dolina Dolnej Narwi" w granicach wskazanych na rysunku planu.
2. Wskazuje się obszar predysponowany do objęcia ochroną w postaci parku krajobrazowego, którego zachodnia granica została oznaczona na rysunku planu.
3. Wskazuje się korytarz ekologiczny rzeki Różanicy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się zasady lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
   1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na obszarze planu, za wyjątkiem terenów produkcji, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolem **PU**;
   2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach: zabudowy usługowej w zieleni urządzonej oznaczonych symbolem **UZP**, zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **UMN**, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **MW,** a także terenach oznaczonych symbolami **R, RZN, ZL, WS**;
   3) zakazy, o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą realizacji urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych komunikacji i urządzeń wodnych, w tym inwestycji celu publicznego, oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy usługowej, stadionu i parkingów;
   4) prowadzona działalność usługowa, składowa, magazynowa i produkcyjna 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 na terenie planu zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.
6. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
   1) zakaz odprowadzania 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) ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych wg §16, ust. 6, pkt 6, 7 i 8;
   3) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych wg §16, ust. 5 i ust. 6, pkt 1, 2, 3 i 5;
   4) nakaz utrzymania istniejących wód powierzchniowych wyznaczonych na rysunku planu.
7. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez:
   1) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem **MW** jako: „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego" w rozumieniu przepisów odrębnych
   2) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem **MN**, jako: „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" w rozumieniu przepisów odrębnych;
   3) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami **UMN** jako: „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej" w rozumieniu przepisów odrębnych;
   4) obowiązek traktowania terenów oznaczonego symbolem **UZP** jako: „terenów pod obiektami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży", „terenów domów opieki społecznej" i „terenów szpitali w mieście" w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem **ZP** i **ZD** jako przeznaczonych: „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) nakaz realizacji mieszkań w budynkach mieszkalnych, tak aby były odizolowane akustycznie od lokali użytkowych i nie przejściowe przez lokale użytkowe lub dobudowane budynki usługowe;

7) ograniczenie lokalizacji nowych lokali i budynków usługowych w strefie 40 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego **KDGP** zgodnie z §12 ust. 3 i rysunkiem planu;

8) nakaz, przy przebudowie istniejących ulic będących w pasie drogowym dróg **KDGP, KDZ** i **KDL,** wprowadzenia rozwiązań przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, takich jak wymiana nawierzchni, wprowadzenie lub uzupełnienie szpalerów drzew i zieleni niskiej, zmiana organizacji ruchu, przy czym zakazuje się lokalizowania ekranów akustycznych, za wyjątkiem terenów **2KDGP, 3KDGP** i **4KDGP**;

9) nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość ulic, m.in. poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, zgodnie z §12 ust. 2 i rysunkiem planu.

9. Wskazuje się, że lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej 110kV powinna uwzględnić wymogi określone w przepisach odrębnych.

10. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się stosowanie czynników grzewczych wg §16 ust. 11.

11. W zakresie ochrony zieleni wysokiej i funkcjonowania przyrodniczego:

1) ustala się zachowanie istniejącego układu przyrodniczego, na który składają się tereny: lasów - **ZL**, rolne i/lub zieleni naturalnej – **RZN**, zieleni urządzonej – **ZP**, ogrodu działkowego – **ZD**, wód powierzchniowych – **WS**; a także tereny wspomagające ten układ: tereny rolne – **R** i tereny zabudowy usługowej w zieleni urządzonej – **UZP**;

2) ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi;

3) ustala się zachowanie istniejących drzew na terenach zabudowy i komunikacji, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia drzew niezbędnych do zrealizowania obiektów budowlanych dopuszczonych planem na poszczególnych terenach, drzew obumierających i zagrażających życiu ludzi, drzew owocowych oraz drzew w wieku do 10 lat.

§ 10.

Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Wskazuje się na rysunku planu budynki i obiekty budowlane będące w rejestrze zabytków, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) kościół parafialny p.w. św. Anny, XVI-XVII, nr rej.: A-386 wpisany dn. 21.01.1958r. (wraz z wyposażeniem wnętrza i najbliższym otoczeniem),

2) cmentarz rzymsko - katolicki, 2 poł. XIX, nr rej.: A-533 wpisany dn. 30.01.1986r.,

3) kaplica grobowa rodziny Kossakowskich, 1880, nr rej.: A-480 wpisana dn. 12.12.1981r. (znajdująca się na cmentarzu parafialnym),

4) 2 forty nr 1 i 2, 1912, nr rej.: A-452 wpisane dn. 20.04.1978r.,

5) nagrobek rodziny Gromadzkich (anioł), znajdujący się na cmentarzu parafialnym, nr rej.: B-4/81/68.

2. Wskazuje się na rysunku planu budynki i obiekty budowlane oraz stanowiska archeologiczne będące w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wskazuje się na rysunku planu miejsca po cmentarzach historycznych.

4. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej - krajobrazu kulturowego wskazane na rysunku planu ustanowione celem:
   1) ochrony kompozycji przestrzenno-architektonicznej zespołu historycznej zabudowy fortów rosyjskich powstałych w latach 1905-1910 – oznaczone na rysunku planu symbolem A;
   2) ochrony kompozycji przestrzenno-architektonicznej układu przestrzennego zabudowy centrum Miasta Różana – oznaczona na rysunku planu symbolem B;
   3) ochrony kompozycji przestrzenno-architektonicznej cmentarza - oznaczona na rysunku planu symbolem C.
5. Przedmiotem ochrony jest zachowanie i utrzymanie oraz uczytelnienie oryginalnych, historycznych struktur przestrzennych zespołu historycznej zabudowy i cmentarza. Przy zagospodarowywaniu stref, o których mowa w ust. 4:
   1) dopuszcza się przebudowę i adaptację istniejącej przestrzeni i obiektów do nowych funkcji z możliwością wprowadzania nowych obiektów budowlanych i współczesnych elementów zagospodarowania pod warunkiem zachowania skali, formy oraz istotnych wartości historycznych zagospodarowywanego terenu,
   2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków z zastosowaniem tradycyjnych materiałów takich jak kamień, cegła, drewno, dachówka ceramiczna;
   3) ustala się ograniczenie wysokości budynków wg przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
   4) ustala się obowiązek utrzymania formy i detalu nowych budynków w nawiązaniu do form istniejącej zabudowy w obrębie strefy oraz charakteru występującego krajobrazu, w tym zakazuje się stosowania na elewacji okładzin PCV oraz materiałów bitumicznych w pokryciu dachu;
   5) ustala się lokalizację nośników reklamowych wg ustaleń §8, ust. 3;
   6) ustala się ochronę ukształtowania terenu poprzez zakaz trwałych i zasadniczych zmian rzędnych terenu.

§ 11.

Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi

1. Wskazuje się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Wskazuje się tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemi, zgodnie z rysunkiem planu, to jest tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych, w obrębie których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 12.

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

1. Ustala się strefy od cmentarzy - czynnego i projektowanego, wskazane na rysunku planu:
   1) w odległości 50 m – w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
   2) w odległości 150 m – w obrębie których nakazuje się podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych oraz likwidację istniejących i zakaz lokalizacji nowych ujęć wód.

2. Ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, wskazane na rysunku planu, w których zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w tym: budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych i Polskich Norm w strefie potencjalnego oddziaływania. Powyższe ustalenia dla strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują do czasu skablowania tych linii.
3. Ustala się zakaz lokalizowania nowych lokali i budynków usługowych typu szpitale, domy opieki społecznej, budynki i lokale związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży w strefie 40 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego **KDGP**, wskazanej na rysunku planu, za wyjątkiem istniejącego terenu o wyżej wymienionych funkcjach - **5UZP.**

§ 13.

Scalenia i podziały nieruchomości

1. Scalenie i podział nieruchomości można dokonać zgodnie z zasadami określonymi w planie i w przepisach odrębnych.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń oraz podziałów nieruchomości.
3. Scalenie i podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodne z planem, jeżeli zostaną uwzględnione następujące warunki:
   1) minimalne powierzchnie nowotworzonych działek budowlanych określone wg przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
   2) minimalna szerokość frontu nowotworzonych działek budowlanych wg przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
   3) kąt położenia granic nowotworzonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych do której przylega działka budowlana od 70^{O} do 90^{O}. Dopuszcza się dostosowanie kąta położenia granic nowotworzonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego do kierunku granic działek istniejących, w przypadku gdy linie rozgraniczające drogi i istniejących działek nie zachowują kąta prostego;
   4) zachowane zostaną wartości użytkowe wszystkich nieruchomości gruntowych i zapewniony będzie dostęp wszystkich nowotworzonych działek gruntu, do terenów dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.
4. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie działek gruntu o parametrach innych niż określone w ust. 3 pkt 1-3 i przepisach szczegółowych wyłącznie:
   1) pod drogę wewnętrzną o parametrach zgodnych z §15 ust. 10,
   2) pod publiczne urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

§ 14.

Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowotworzonych działek budowlanych określone wg przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów i zgodnie z ust. 2 i 3.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:
   1) do 10% powierzchni działki gruntu,
   2) pod drogę wewnętrzną o parametrach zgodnych z §15 ust. 10,
   3) pod publiczne urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia,

4) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w planie dla poszczególnych terenów zabudowy.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonych w przepisach szczegółowych, dla działek z których wydzielono działki gruntu na poszerzenie drogi publicznej. Działki te zachowują status działki budowlanej o ile pozostała część działki będzie spełniała wymagania określone w przepisach odrębnych dla lokalizacji zabudowy.

§ 15.

Komunikacja

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

1) 1KDGP - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – o szerokości w liniach rozgraniczających 19,0-26,0m, wg rysunku planu;

2) 2KDGP - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - o szerokości w liniach rozgraniczających 22,0-30,0m, wg rysunku planu;

3) 3KDGP - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - o szerokości w liniach rozgraniczających 24,0-30,0m, wg rysunku planu;

4) 4KDGP - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - o szerokości w liniach rozgraniczających 28,0-53,0m, wg rysunku planu;

5) 1KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej - o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0m, a na odcinku, dla którego granice planu nie obejmują całego pasa drogi – od 14,0m do 17,0m;

6) 1KDL - droga publiczna klasy lokalnej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0-17,0m, wg rysunku planu;

7) 2 KDL - droga publiczna klasy lokalnej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;

8) 3KDL - droga publiczna klasy lokalnej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;

9) 4KDL - droga publiczna klasy lokalnej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0–29,0m, a na odcinku, dla którego granice planu nie obejmują całego pasa drogi – od 9,0m do 10,0m;

10) 1KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-19,0m;

11) 2KD – fragment drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 0,0–9,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

12) 3KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

13) 4KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-15,0m, z sięgaczem o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m;

14) 5KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-16,0m;

15) 6KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

16) 7KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 11,0x15,0m;

17) 8KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

18) 9KD – fragment drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

19) 10KD – fragment drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

20) 11KD – fragment drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

21) 12KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-14,0m;

22) 13KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

23) 14KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 11,0-13,0m;

24) 15KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

25) 16KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 15,0x15,0m;

26) 17KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

27) 18KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

28) 19KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

29) 20KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

30) 21KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

31) 22KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

32) 23KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 – 11,0m;

33) 24KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

34) 25KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

35) 26KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

36) 27KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

37) 28KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

38) 29KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

39) 30KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

40) 31KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

41) 32KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

42) 33KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

43) 34KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

44) 35KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-37,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

45) 36KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

46) 37KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-24,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

47) 38KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 11,0-18,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

48) 39KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 24,0x28,0m;

49) 40KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

50) 41KD – fragment drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 0-6,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

51) 42KD – fragment drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

52) 43KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-20,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

53) 44KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

54) 45KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

55) 46KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

56) 47KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0-31,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

57) 48KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-12,0m;

58) 49KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-15,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

59) 50KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-14,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

60) 51KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

61) 52KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 -20,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

62) 53KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

63) 54KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

64) 55KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

65) 56KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

66) 57KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

67) 58KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

68) 59KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

69) 60KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-15,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

70) 61KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

71) 62KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

72) 63KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;

73) 64KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-31,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

74) 65KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

75) 66KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 -10,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

76) 67KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x14,0m;

77) 68KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

78) 69KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0-14,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

79) 70KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

80) 71KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

81) 72KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

82) 73KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0-18,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

83) 74KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

84) 75KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

85) 76KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

86) 77KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

87) 78KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

88) 79KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

89) 80KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 11,0-13,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

90) 81KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m, z sięgaczami o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0-16,0m zgodnie z rysunkiem planu;

91) 82KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m, z placem manewrowym o wymiarach 12,0x12,0m;

92) 83KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

93) 84KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10-13,0m;

94) 85KD - fragment drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0m;

95) 1PM - plac miejski w ciągu drogi publicznej klasy dojazdowej;

96) 1KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0-12,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

97) 2KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 14,0m;

98) 3KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0-10,0m z placem manewrowym o wymiarach 8,0x14,0m;

99) 4KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m;

100) 5KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m;

101) 6KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m;

102) 7KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m;

103) 8KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m;

104) 9KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m;

105) 10KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0m;

106) 11KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0-6,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

107) 12KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0-7,0m, zgodnie z rysunkiem planu;

108) 13KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m;

109) 14KDW – droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m;

110) 1KP - ciąg pieszy, o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0-4,0m;

111) 2KP - ciąg pieszy, o szerokości w liniach rozgraniczających 2,0-3,0m;

112) 1KSZP - teren drogi stanowiącej dojazd do cmentarza, a także parkingu i zieleni urządzonej;

113) drogi publiczne poza obszarem planu.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z układem komunikacyjnym wewnątrz terenu objętego planem zapewniają drogi publiczne: **1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 4KDGP, 1KDZ, 1KDL** i **4KDL** oraz **1KDD, 4KDD, 6KDD, 8KDD, 14KDD, 35KDD, 36KDD, 38KDD, 40KDD, 44KDD, 45KDD, 84KDD**.
3. Zakazuje się wprowadzania nowych zjazdów na drogi publiczne – klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP), za wyjątkiem wyznaczonych w planie dróg, a także zjazdów na jezdnie serwisowe znajdujące się w pasie dróg publicznych - klasy głównej ruchu przyspieszonego.
4. Urządzeniami towarzyszącymi zagospodarowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych mogą być przy uwzględnieniu przepisów odrębnych:
   1) zatoki autobusowe oraz urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej;
   2) pasy i zatoki postojowe wg ust. 5;
   3) jezdnie serwisowe na terenach dróg głównych ruchu przyspieszonego KDGP;
   4) chodniki oraz drogi rowerowe, każde o minimalnej szerokości 2,0m;
   5) elementy budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz rowy odwadniające, przepusty, kładki, mosty, wiadukty, tunele oraz inne drogowe obiekty budowlane;
   6) zieleń przydrożna**;**
   7) urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
   8) nośniki reklamowe wg §8;
   9) obiekty małej architektury wg §6 ust. 2 pkt 3.
5. Dopuszcza się urządzanie zatok postojowych ogólnodostępnych w obrębie terenów dróg publicznych klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych odpowiadających klasie danej drogi, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.
6. Na terenie dróg publicznych **2KDGP, 3KDGP i 4KDGP** oprócz urządzeń wymienionych w ust. 4 urządzeniami towarzyszącymi zagospodarowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenu mogą być również urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego – ekrany akustyczne.
7. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań, o długości boków minimum 10,0 m przy skrzyżowaniu drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP) oraz drogi klasy zbiorczej (KDZ) z pozostałymi drogami publicznymi lub zgodnie ze stanem istniejącym wg rysunku planu, oraz o długości boków minimum – 5,0 m przy skrzyżowaniu dróg klasy lokalnej (KDL) z dojazdową (KDD) i dróg klasy dojazdowej (KDD) lub zgodnie ze stanem istniejącym wg rysunku planu. W wyznaczonych narożnikach skrzyżowań obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.
8. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
   2) dla funkcji usługowych, produkcyjnych i budynków biurowo-administracyjnych, z wyjątkiem usług handlu detalicznego, gastronomii i turystyki – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku;
   3) dla funkcji handlu detalicznego, gastronomii, turystyki – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni sprzedaży, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na działce budowlanej;
   4) dla cmentarzy – nie mniej niż 7-10 miejsc postojowych na 1 ha powierzchni terenu;
   5) dla ogrodów działkowych – nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 1 ha powierzchni terenu.
9. Ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 8, w obszarze realizowanej inwestycji, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, jako miejsca niezadaszone lub/i miejsca w garażu.

10. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, ustalając zasady:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 6,0 m dla dróg o długości mniejszej niż 60 m oraz dla dróg w terenie oznaczonym symbolem 4PU,

b) 8,0 m dla pozostałych dróg niewymienionych w lit. a;

2) dla odcinków dróg o długości powyżej 80 m, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania nie mniejszych niż 12,0 m x 12,0 m i zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 16.

Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej, poprzez urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz urządzenia techniczne zlokalizowane na terenach infrastruktury technicznej wszystkich sieci.
2. Ustala się możliwość przebudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej na terenie planu oraz budowy nowych na terenach infrastruktury technicznej, terenach dróg, na terenach produkcji, składów, magazynów i usług, zieleni urządzonej z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.
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 przepisami odrębnymi, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych. Budowę obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40m^2, traktuje się jako zagospodarowanie terenu towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z przepisami szczegółowymi.
4. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę :

1) ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez urządzenia techniczne i obiekty liniowe zaopatrzenia w wodę, w tym sieć wodociągową o średnicy od 80mm, w oparciu o komunalne urządzenia techniczne wodociągów znajdujące się na terenach oznaczonych symbolem **W** oraz o zakładowe urządzenia techniczne zaopatrzenia w wodę znajdujące się na terenie **12PU**;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę w oparciu o zakładowe urządzenia techniczne i obiekty liniowe zaopatrzenia w wodę zlokalizowane na terenach produkcji, składów, magazynów i usług - **PU**, za wyjątkiem terenu **3PU** i **11PU**;

3) ustalenia §12, ust. 1 stosuje się odpowiednio;

4) wskazuje się obowiązek przestrzegania zakazów, nakazów i ograniczeń w strefach ochrony bezpośredniej wokół istniejących ujęć wód zlokalizowanych na terenach infrastruktury technicznej – wodociągów oznaczonych symbolem **W** oraz we wskazanych na rysunku planu strefach ochrony bezpośredniej położonych na terenie **12PU**, a także w strefach ochronnych wokół projektowanych ujęć wód, o ile zostaną wyznaczone, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się wymóg, przy realizacji komunalnych wodociągów, jednoczesnego wykonania sieci zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych;

6) dopuszcza się stosowanie hydrantów naziemnych i podziemnych.

6. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków :

1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków w Różanie (teren infrastruktury technicznej – kanalizacji oznaczony symbolem **K**), poprzez przewody kanalizacji sanitarnej o średnicy od 200 mm działające w systemie grawitacyjno-tłocznym;

2) na terenach nieskanalizowanych, tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w ekologicznych zbiornikach bezodpływowych oraz zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków i ich transport do oczyszczalni ścieków w Różanie na mocy stosownych umów;

3) wyklucza się budowę nowych i wykorzystywanie istniejących zbiorników bezodpływowych na terenie działek budowlanych po realizacji przewodów kanalizacji sanitarnej przylegających do tych działek;

4) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków;

5) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów ulic i innych zanieczyszczonych utwardzonych terenów o nawierzchni trwałej z terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub lokalnie w oparciu o retencję wody i wprowadzenie do ziemi, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi; dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu;

7) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do przydomowych zbiorników retencyjnych;

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę sieci gazowej w oparciu o projektowaną stację redukcyjno-pomiarową w Różanie na terenie infrastruktury technicznej – gazownictwa oznaczonym symbolem **G**,

2) urządzenia techniczne i obiekty liniowe zaopatrzenia w gaz powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

8. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się gromadzenie odpadów na poszczególnych działkach budowlanych, 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 z urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyki znajdujących się na terenach oznaczonych symbolem **E** poprzez linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia oraz z innych stacji transformatorowo-rozdzielczych wolnostojących, wnętrzowych lub słupowych;

2) ustala się dla nowych, wolno stojących stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach;

3) dopuszcza się budowę wolno stojących stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;

4) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na terenach zabudowy jako podziemnych, dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe podziemne;

10. W zakresie oświetlenia dróg publicznych ustala się zasilanie źródeł światła z sieci kablowej prowadzonej w terenie tych dróg.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła docelowo z zastosowaniem mało szkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki, energia elektryczna, odnawialne źródła energii - geotermalnej, promieniowania słonecznego oraz biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków na terenie oznaczonym symbolem **K**. Dopuszcza się zastosowanie paliwa stałego o niskiej zawartości siarki.

12. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej :

    1) ustala się zasadę zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez przebudowę i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów;

    2) ustala się 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 odrębnymi.

§ 17.

Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

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

2. Do czasu przebudowy lub rozbudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia na terenach zabudowy oraz napowietrznych linii telekomunikacyjnych dopuszcza się ich zachowanie.

3. Do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu objętego strefą potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii wg §12, ust. 2.

§ 18.

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 30% dla wszystkich jednostek terenowych ustalonych w planie, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 4PU, dla którego ustala się wysokość niniejszej stawki- 20%.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zachowania ładu przestrzennego

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW do 6MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest: budynki mieszkalne wielorodzinne, w których dopuszcza się wydzielenie lokalów usługowych w parterze budynków oraz garaży podziemnych wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w lokalu usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, przychodnie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej, usług pogrzebowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

    a) budynki garażowe,

    b) na terenach **2MW** i **5MW** : budynki gospodarcze,

c) na terenach **3MW**, **4MW** i **5MW** : budynki usługowe wolnostojące z usługami typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, przychodnie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych,

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

a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b i §12, ust. 2 i 3,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: na terenach: **1MW, 2MW, 5MW** i **6MW** nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,2 na działce budowlanej, na terenach **3MW** i **4MW** nie więcej niż 1,8 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,4 na działce budowlanej,

f) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

g) parametry budynków:

- maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach: **1MW, 2MW, 5MW, 6MW** – 12m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, na terenach **3MW** i **4MW** – 17m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,

- maksymalna wysokość budynków usługowych – 12m,

- maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków garażowych i gospodarczych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

- geometria dachu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25^{O} -45^{O} oraz na terenach **3MW** i **4MW** dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

- geometria dachu budynków gospodarczych i garażowych – dachy płaskie lub pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^{O},

- wysokość poziomu podłogi parteru nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych mierząc od poziomu terenu: na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - nie więcej niż 30 cm ponad teren przy głównym wejściu do budynku,

- forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów fioletowego, niebieskiego i różowego, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji,

- kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12, ust. 2 i 3;

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

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 30,0 m;

6) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2 i zgodnie z §14;

7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 5MN, 7MN, od 9MN do 11MN, od 13MN do 33MN, 36MN, od 38MN do 49MN, 52MN, od 54MN do 70MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;

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

   a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b i §12,

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   c) na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,

   d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

   e) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

   f) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,3 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,1 na działce budowlanej,

   g) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

   h) parametry budynków:

      - maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,

      - maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków usługowych – 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

      - maksymalna wysokość i ilość kondygnacji budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

      - geometria dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25^{O} -45^{O}, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

      - geometria dachu budynków gospodarczo-garażowych – dachy płaskie lub pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^{O},

      - wysokość poziomu podłogi parteru budynków mieszkalnych jednorodzinnych mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1 m, za wyjątkiem terenu 1MN,

      - rzędna poziomu podłogi parteru budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie 1MN: nie mniej niż 91 m n.p.m. przy głównym wejściu do budynku,

- forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
- kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,
- zakaz podpiwniczenia budynków na terenie **1MN** i **38MN**;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12;

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

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;

6) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m^2 i zgodnie z §14;

7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §10;

10) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

11) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN, 8MN, 12MN, 34MN, 35MN, 37MN, 50MN, 51MN, 53MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej i bliźniaczej, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi; zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych;

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

a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem ustaleń lit. b i §12 ust. 1 i 3,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny w formie wolnostojącej, jeden segment w zabudowie bliźniaczej,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,3 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,1 na działce budowlanej,

g) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy bliźniaczej, usługowych i gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

h) parametry budynków:

- maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków usługowych – 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- maksymalna wysokość i ilość kondygnacji budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- geometria dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25^{O} -45^{O}, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych, w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się ten sam kąt nachylenia głównych połaci dachowych,
- geometria dachu budynków gospodarczo-garażowych – dachy płaskie lub pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^{O},
- wysokość poziomu podłogi parteru budynków mieszkalnych jednorodzinnych mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1 m,
- forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
- kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12 ust. 1 i 3;

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

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m^2 – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, 500 m^2 – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, 15,0m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;

6) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m^2 – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, 500 m^2 – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej i zgodnie z §14,

7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §10;

10) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

11) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1UMN do 9UMN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

a) zabudowa usługowa to jest budynki usługowe i gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. W budynku usługowym dopuszcza się usługi typu:

- na terenie **1UMN** : handlu detalicznego, kultury, rzemiosła, biur i administracji, usługi pogrzebowe, warsztaty samochodowe i myjnie samochodowe na nie więcej niż 3 stanowiska, zakazuje się lokalizacji stacji paliw,

- na terenie **2UMN** – handlu detalicznego, kultury, rzemiosła, biur i administracji, domy pogrzebowe, zakazuje się usług typu stacje paliw, warsztaty samochodowe, a także zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,

- na terenach **3UMN, 4UMN, 5UMN, 6UMN 7UMN, 8UMN, 9UMN** : handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, warsztaty samochodowe i myjnie samochodowe na nie więcej niż 3 stanowiska, gabinety lekarskie i poradnie, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zakazuje się lokalizacji stacji paliw, usług pogrzebowych,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, parkingami, dojściami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; dopuszcza się usługi w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu: zgodnie z ustaleniami lit. a;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: na terenach **1UMN** i **od 3UMN do 9UMN** - mieszkanie w budynku usługowym;

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

a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b i §12,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,3 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej,

f) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy – 10 m,

g) parametry budynków:

- maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 11m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

- maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- maksymalna wysokość i ilość kondygnacji budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

- geometria dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25^{O} -45^{O}, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

- geometria dachu budynków usługowych i gospodarczo-garażowych - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25^{O} -45^{O} oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,
- wysokość poziomu podłogi parteru budynków mieszkalnych jednorodzinnych mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1,0 m ponad teren przy głównym wejściu do budynku,
- wysokość poziomu podłogi parteru budynków usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - nie więcej niż 50 cm ponad terenem przy głównym wejściu do budynku,
- forma i kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
- kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12;

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

   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 25,0 m;

6) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2 i zgodnie z §14;

7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizację ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 4U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, to jest: budynki usługowe, budynki gospodarcze i garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu, kultury, rzemiosła, biur i administracji, domy pogrzebowe, warsztaty samochodowe i myjnie samochodowe nie więcej niż na 3 stanowiska, zakazuje się zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, usług zdrowia, domów opieki społecznej, lokalizacji budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży*;*

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

   a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b,

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

   d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,3 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,07 na działce budowlanej,

f) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy – 10 m,

g) parametry budynków:

- maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

- geometria dachu budynków - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25^{O} -45^{O}, oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

- wysokość poziomu podłogi parteru budynków usługowych - na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - nie więcej niż 30 cm nad ponad teren przy głównym wejściu do budynku,

- forma i kolorystyka elewacji budynków gospodarczo-garażowych: tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego

- kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,

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

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;

4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m^2 i zgodnie z §14;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizację ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

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

8) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U, 9U, 11U, od 13U do 18U i 20U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, to jest: budynki usługowe, budynki gospodarcze i garażowe, na terenie **20U** również wiaty i tymczasowe obiekty budowlane będące wyposażeniem stałego targowiska, wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu, kultury, rzemiosła, biur i administracji, sportu i rekreacji, warsztaty samochodowe i myjnie samochodowe na nie więcej niż 3 stanowiska naprawy samochodów, przychodnie i poradnie**;** zakazuje się domów opieki społecznej, usług oświaty i zakwaterowania turystycznego*;*

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b i §12 ust. 2 i 3,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,3 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej,

f) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych na terenach: **3U, 9U i 11U**, ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy – 10 m,

g) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych, ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy – 10 m,

h) parametry budynków:

- maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

- geometria dachu budynków - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25^{O} -45^{O}, oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

- wysokość poziomu podłogi parteru budynków usługowych - na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - nie więcej niż 30 cm ponad teren przy głównym wejściu do budynku,

- forma i kolorystyka elewacji budynków gospodarczo-garażowych: tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego,

- kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12 ust. 2 i 3;

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

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 25,0 m;

5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2 i zgodnie z §14;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §10;

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 i rysunkiem planu. Dla terenu **20U** dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenie **3KSZP**.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5U, 6U, 7U, 8U, 10U, 12U i 19U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, to jest: budynki usługowe, w których dopuszcza się wydzielenie mieszkania o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego, budynki gospodarcze i garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; w budynku usługowym dopuszcza się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, nauki i oświaty, rzemiosła, biur i administracji, sportu i rekreacji, opieki społecznej, gabinety lekarskie i poradnie, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego**;** zakazuje się warsztatów i myjni samochodowych, stacji paliw i usług pogrzebowych,

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

   a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b i §12 ust 2 i 3;

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

   d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

   e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,3 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej,

   f) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych, ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy – 10 m,

   g) parametry budynków:

      - maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

      - maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

      - geometria dachu budynków - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25^{O} -45^{O}, oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

      - wysokość poziomu podłogi parteru budynków usługowych - na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - nie więcej niż 30 cm ponad teren przy głównym wejściu do budynku,

      - forma i kolorystyka elewacji budynków gospodarczych i garażowych: tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego,

      - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki, w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12 ust 2 i 3;

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

   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 25,0 m;

5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2 i zgodnie z §14;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

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

9) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1UZP do 6UZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa w zieleni urządzonej, to jest: budynki usługowe, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w budynku usługowym ustala się usługi typu: oświaty, nauki, kultury, służby zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji; dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego typu: handlu detalicznego, gastronomii, biur, administracji o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

   a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b i §12 ust. 2 i 3,

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

   d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

   e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,9 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej,

   f) parametry budynków:

      - maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków usługowych - 12m, przy formach płaskich dachu wysokość do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

      - maksymalna wysokość i liczba kondygnacji budynków gospodarczo-garażowych - 5m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

      - geometria dachu budynków - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25^{O} -45^{O}, oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

      - wysokość poziomu podłogi parteru budynków usługowych - mierząc od poziomu terenu: nie więcej niż 1 m,

      - forma i kolorystyka elewacji budynków: tynki w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego,

      - kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12 ust. 2 i 3;

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

   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 25,0 m;

5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2 i zgodnie z §14;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §10;

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1PU do 12PU ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcji, składów, magazynów i usług, to jest: budynki produkcji, składów, magazynów, usług, w obsługi komunikacji kołowej, place składowe, wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi, w tym w budynkach, i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, łącznie z indywidualnymi ujęciami wód podziemnych; w budynku usługowym możliwa jest realizacja usług bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, biur i administracji, warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe, stacje paliw; zakazuje się lokalizacji domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali, budynków mieszkalnych i mieszkań, a na terenie **11PU** zakazuje się lokalizacji stacji paliw*;*

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

   a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, oraz budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b i §12,

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

   d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

   e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,5 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej,

   f) parametry budynków:

      - maksymalna wysokość budynków - 12m, za wyjątkiem budynków infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalną wysokość budynków – 4m,

      - geometria dachu budynków - dachy płaskie lub pochyłe: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^{O}, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

      - wysokość poziomu podłogi parteru budynków usługowych - na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - nie więcej niż 30 cm ponad teren przy głównym wejściu do budynku,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12;

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

   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 25,0 m;

5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2 i zgodnie z §14;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §10;

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KS, 4KS, 5KS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny obsługi komunikacji samochodowej to jest: stacje paliw, obiekty budowlane obsługi komunikacji samochodowej, parkingi wraz z dojazdami wewnętrznymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu - budynki usługowe typu handlu detalicznego, gastronomii, moteli, biur - służące użytkownikom obiektów obsługi komunikacji samochodowej;

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

   a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, oraz budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b,

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

   d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

   e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,0 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej,

   f) parametry budynków:

      - maksymalna wysokość budynków - 12m,

      - geometria dachu budynków - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25^{O} -45^{O}, oraz dachy płaskie, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

      - wysokość poziomu podłogi parteru budynków usługowych - na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - nie więcej niż 30 cm ponad teren przy głównym wejściu do budynku,

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

   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 25,0 m;

5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2 i zgodnie z §14;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

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

9) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren obsługi komunikacji samochodowej to jest: teren parkingu naziemnego wraz z dojazdami wewnętrznymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) warunki zagospodarowania terenu - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

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

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 20,0 m;

5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 300 m^2 i zgodnie z §14;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

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

9) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KS ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren obsługi komunikacji samochodowej to jest: obiekty budowlane obsługi komunikacji zbiorowej i parkingu wraz z dojazdami wewnętrznymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, oraz budowa nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b i §12 ust. 2,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,2 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,03 na działce budowlanej,

f) dopuszcza się sytuowanie budynków obsługi komunikacji samochodowej ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

g) parametry budynków:

- maksymalna wysokość budynków obsługi komunikacji samochodowej - 5m,

- geometria dachu budynków - dachy płaskie lub pochyłe: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^O,

- wysokość poziomu podłogi parteru budynków - na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - nie więcej niż 30 cm ponad teren przy głównym wejściu do budynku,

- forma i kolorystyka elewacji budynków: tynki w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego,

- kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12 ust. 2;

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

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 25,0 m;

5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1500 m^2 i zgodnie z §14;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

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

9) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KSZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren parkingu naziemnego, drogi stanowiącej dojazd do cmentarza, zieleni urządzonej wraz z dojazdami wewnętrznymi, dojściami i alejami, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu – budynki usługowe służące obsłudze cmentarza w tym: administracyjno-biurowe, usług pogrzebowych i handlu;

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

a) dopuszcza się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b i §12 ust 1,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 na działce budowlanej, nie mniej niż 0 na działce budowlanej,

f) parametry budynków:

- maksymalna wysokość budynków usługowych – 10 m,

- geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25^O -45^O

- forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego,

- kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12 ust 1;

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

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 30,0 m;

6) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2 i zgodnie z §14;

7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

10) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KSZP i 3KSZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren parkingu naziemnego oraz zieleni urządzonej wraz z dojazdami wewnętrznymi, dojściami i alejami, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) warunki zagospodarowania terenu - powierzchnia biologicznie czynna:

   a) nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej na terenie **2KSZP**,

   b) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej na terenie **3KSZP**;

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

   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 5000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 10,0 m;

5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 5000 m^2 i zgodnie z §14;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §10;

9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

10) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1ZP do 4ZP, 6ZP, 7ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zieleni urządzonej to jest: parki i skwery z zielenią urządzoną i/lub naturalną, w tym o funkcji izolacyjnej – teren **11ZP**, wraz z dojazdami wewnętrznymi, alejami spacerowymi i drogami rowerowymi, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

   a) na terenach od **1ZP** do **4ZP, 6ZP, 7ZP, 9ZP, 10ZP** - miejsca rekreacji, wypoczynku, place zabaw, urządzenia sportowe, fontanny, pomniki,

   b) budynki infrastruktury technicznej;

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

   a) ustala się budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b i §12 ust. 2,

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej,

   d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 5% powierzchni działki budowlanej,

   e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,05 na działce budowlanej, nie mniej niż 0 na działce budowlanej,

   f) parametry budynków infrastruktury technicznej:

- maksymalna wysokość budynków – 4 m,
- maksymalna powierzchnia budynku – 50 m^2,
- geometria dachu budynków - dachy płaskie lub pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^O,
- forma i kolorystyka elewacji budynków: tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego,
- kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki: czerwieni, brązu i szarości,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12 ust. 2;

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

   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 10,0 m;

6) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 2000 m^2 i zgodnie z §14;

7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §10;

10) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

11) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 oraz rysunkiem planu.

§ 34.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5ZP i 8ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej to jest: parki i skwery z zielenią urządzoną i/lub naturalną, z miejscami rekreacji, wypoczynku, fontannami i pomnikami wraz z dojazdami wewnętrznymi, alejami spacerowymi i drogami rowerowymi, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;

2) warunki zagospodarowania terenu - powierzchnia biologicznie czynna:

   a) nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej na terenie 5ZP,

   b) nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej na terenie 8ZP;

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

   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 10,0 m;

4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 1000 m^2 i zgodnie z §14;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg §6;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

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

8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 oraz rysunkiem planu.

§ 35.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZC i 2ZC ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - cmentarz czynny i projektowany wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami i alejami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu – kaplica, dom przedpogrzebowy, kostnica, zaplecze administracyjno-gospodarcze;

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

a) cmentarz należy zrealizować i utrzymywać zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenu 2ZC ustala się nieprzekraczalną linię powierzchni grzebalnej zgodnie z rysunkiem planu,

c) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. d,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,03 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,005 na działce budowlanej,

h) parametry budynków:

- maksymalna wysokość budynków – 12 m,

- geometria dachu budynków - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25^{O} -45^{O}, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

- forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego,

- kolorystyka i pokrycie dachu pochyłego budynków: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze tradycyjnej dachówki w odcieniach: czerwieni, brązu i szarości,

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

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 10000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 30,0 m;

5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 10000 m^2 i zgodnie z §14;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8 ;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §10;

9) sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych wg §11 ust.2

10) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

11) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15, z rysunkiem planu oraz dopuszcza się dla terenu **1ZC** lokalizację miejsc postojowych na terenie **2KS** i poza terenem planu, a dla terenu **2ZC** dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenach **1KSZP i 2KSZP**.

§ 36.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZCn ustala się:

1) przeznaczenie terenu - historyczny cmentarz żydowski – nieczynny, wraz z dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami i alejami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz

urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej z zakazem lokalizacji budynków;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego: powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej;

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

   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 4000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 30,0 m;

4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 4000 m^2 i zgodnie z §14;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z §10;

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

9) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZD ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren ogrodu działkowego to jest: tereny zieleni ogrodów działkowych wraz z altanami i obiektami gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

   a) użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b i §12 ust. 2,

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

   d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

   e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,15 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,0 na działce budowlanej,

   f) parametry budynków:

      - maksymalna wysokość altan i obiektów gospodarczych – 5 m,

      - maksymalna powierzchnia altan i obiektów gospodarczych – 25m^2,

      - geometria dachu - dachy pochyłe lub płaskie, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^O, w przypadku rozbudowy istniejących altan i obiektów gospodarczych dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12 ust. 2;

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

   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 40000 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 30,0 m;

5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 40000 m^2 i zgodnie z §14;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

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

9) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 13 ZL ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu z zakazem lokalizacji budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizację ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

4) sposoby zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych wg §11, ust.2;

5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 i rysunkiem planu.

§ 39.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1RZN do 3RZN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) tereny rolne to jest: użytki rolne, torfowiska i oczka wodne, grunty pod urządzeniami melioracji wodnych, przeciwpowodziowych, drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej lokalizowane zgodnie ustaleniami §11, ust. 1,

   b) tereny zieleni naturalnej,

   c) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

4) sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wg §11, ust. 1;

5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 i rysunkiem planu.

§ 40.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 15R ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) tereny rolne - grunty rolne takie jak: użytki rolne, zieleń śródpolna, urządzenia melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, ujęcia wody dla potrzeb rolnictwa, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące rolnictwu, drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej,

   b) planowane tereny zalesień;

   c) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 i z rysunkiem planu.

§ 41.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 4WS ustala się:

1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe;

2) nie dopuszcza się innego przeznaczenia niż wymienione w pkt 1.

§ 42.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E i 2E ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – budynków i budowli elektroenergetyki wraz z towarzyszącymi budynkami administracyjno-biurowymi na terenie **2E**, dojazdami, miejscami postojowymi, dojściami i zielenią urządzoną oraz pozostałymi urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

   a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b i §12 ust. 2,

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

   c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

   d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

   e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej,

   f) parametry budynków:

      - maksymalna wysokość budynków – 12 m,

      - geometria dachu budynków - dachy płaskie lub pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^{O}, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy zgodnie z §12, ust. 2;

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

   a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 3000 m^2;

   b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 30,0 m;

5) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 3000 m^2 i zgodnie z §14;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

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

9) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 i rysunkiem planu.

§ 43.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3E, 4E, 5E, 6E, 7E ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – budynków i budowli elektroenergetyki wraz z towarzyszącymi dojazdami, dojściami i zielenią urządzoną oraz pozostałymi urządzeniami technicznymi

i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,06 na działce budowlanej,

f) dopuszcza się sytuowanie budynków elektroenergetyki, ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

g) parametry budynków:

- maksymalna wysokość budynków – 4m,

- geometria dachu budynków - dachy płaskie lub pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^{O}, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

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

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – $150m^2$;

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej –10,0m;

4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – $150m^2$ i zgodnie z §14;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

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

8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 i rysunkiem planu.

§ 44.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – budynków i budowli kanalizacji wraz z towarzyszącymi budynkami administracyjno-biurowymi, dojazdami, miejscami postojowymi, dojściami i zielenią urządzoną oraz pozostałymi urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,1 na działce budowlanej,

f) parametry budynków:

- maksymalna wysokość budynków – 12 m,

- geometria dachu budynków - dachy płaskie lub pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^{O}, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

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

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 5000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 30,0 m;

4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 5000 m^2 i zgodnie z §14;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

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

8) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 i rysunkiem planu.

§ 45.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1W do 6W ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – budynków i budowli wodociągów wraz z towarzyszącymi budynkami administracyjno-biurowymi na terenach **5W i 6W**, dojazdami, miejscami postojowymi, dojściami i zielenią urządzoną oraz pozostałymi urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego:

a) ustala się użytkowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu i uwzględnieniem lit. b,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 na działce budowlanej, nie mniej niż 0 na działce budowlanej,

f) parametry budynków:

- maksymalna wysokość budynków – 12 m,

- geometria dachu budynków - dachy płaskie lub pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^{O}, w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylania połaci dachowych,

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

a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowotworzonej działki budowlanej: 15,0 m;

4) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej: 500 m^2 i zgodnie z §14;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

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

8) zasady obsługi komunikacyjnej oraz liczba i sposób realizacji miejsc postojowych zgodnie z §15 i rysunkiem planu.

§ 46.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1G ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - budowli gazownictwa wraz towarzyszącymi dojazdami, dojściami i zielenią urządzoną oraz pozostałymi urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

4) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

5) dojazd zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PM ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren placu miejskiego w ciągu drogi publicznej klasy dojazdowej to jest: ulice, tereny zieleni urządzonej, miejsca postojowe wraz z małą architekturą oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej; zakazuje się lokalizacji budynków*;*

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego: powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizacja ogrodzeń - wg §7 i rozmieszczenie nośników reklamowych - wg §8;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §9;

5) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §16;

6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §15 i rysunkiem planu.

Rozdział 3.
Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

§ 48.

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty leśne w granicach zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, w tym na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 120/2014 (RW-RM-II.7151.2.2014.AM) z dnia 6 lutego 2014r. i Decyzji Ministra Środowiska ZS-W-2120-40-2/2014 z dnia 29 kwietnia 2014r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zabudowy i komunikacji.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 49.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Różan przyjętego uchwałą Nr XXXV/196/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 czerwca 2006 r.

§ 50.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

§ 51.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Różanie

Wojciech Prusik

---

[1] Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318; z 2014 r. poz. 379.
[2] Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379, 768

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RÓŻAN

USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
26	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH
	GRANICA STREFY 50 M OD CMENTARZA
	GRANICA STREFY 150 M OD CMENTARZA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA POWIERZCHNI GRZEBALNEJ
	STREFA POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	STREFA 40M OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
A	OZNACZENIE SYMBOLU STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (A, B I C)

PRZEZNACZENIE TERENU:

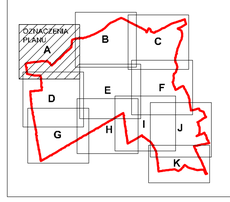
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
UMN	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UZP	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZIELENI URZĄDZONEJ
PU	TERENY PRODUKCJI, SKŁADÓW, MAZGAZYNÓW I USŁUG
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZC	TERENY CMENTARZY CZYNNYCH I PROJEKTOWANYCH
ZCn	TEREN CMENTARZA NIECZYNNEGO
ZD	TEREN OGRODU DZIAŁKOWEGO
ZL	TERENY LASÓW
RZN	TERENY ROLNE I/LUB ZIELENI NATURALNEJ
R	TERENY ROLNE
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ENERGETYKI
W	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGÓW
K	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI
G	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWA
KS	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
KSZP	TERENY PARKINGÓW I ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH:
KDGP	KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KDZ	KLASY ZBIORCZEJ
KDL	KLASY LOKALNEJ
KDD	KLASY DOJAZDOWEJ
KD	FRAGMENTY DRÓG PUBLICZNYCH
PM	TEREN PLACU MIEJSKIEGO W CIĄGU DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KP	TEREN CIĄGU PIESZEGO
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

INFORMACJE PLANU:

	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW SIECI NATURA 2000 "DOLINA DOLNEJ NARWI"
	GRANICA PROJEKTOWANEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
	KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLINY RZEKI RÓŻANICY
	OBIEKTY BĘDĄCE W REJESTRZE ZABYTKÓW
	BUDYNKI I OBIEKTY BĘDĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
AZP 43-70 / 18	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEI BĘDĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM STANOWISKA
	MIEJSCE PO CMENTARZU HISTORYCZNYM
	GRANICA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	TERENY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
	GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ ISTNIEJĄCYCH UJĘĆ WÓD POZA TERENAMI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGÓW
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
RZL	WYBRANE OZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU
	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RÓŻAN

SKALA 1: 1000 — 0m, 10m, 20m, 50m, 100m — N

SCHEMAT ARKUSZY — ARKUSZ: A



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/209/2014 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE
Z DNIA 22 SIERPNIA 2014 R.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO MIASTA RÓŻAN
Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie

SKALA 1: 1000 — ARKUSZ: A

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Zdzisław Sokołowski - UOU w członkowstt. Wa-292
mgr inż. arch. Iryd. Małgorzata Haser
mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zienka

0m, 10m, 20m, 30m — N

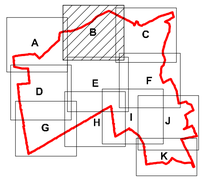
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/209/2014 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE
Z DNIA 22 SIERPNIA 2014 R.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO MIASTA RÓŻAN

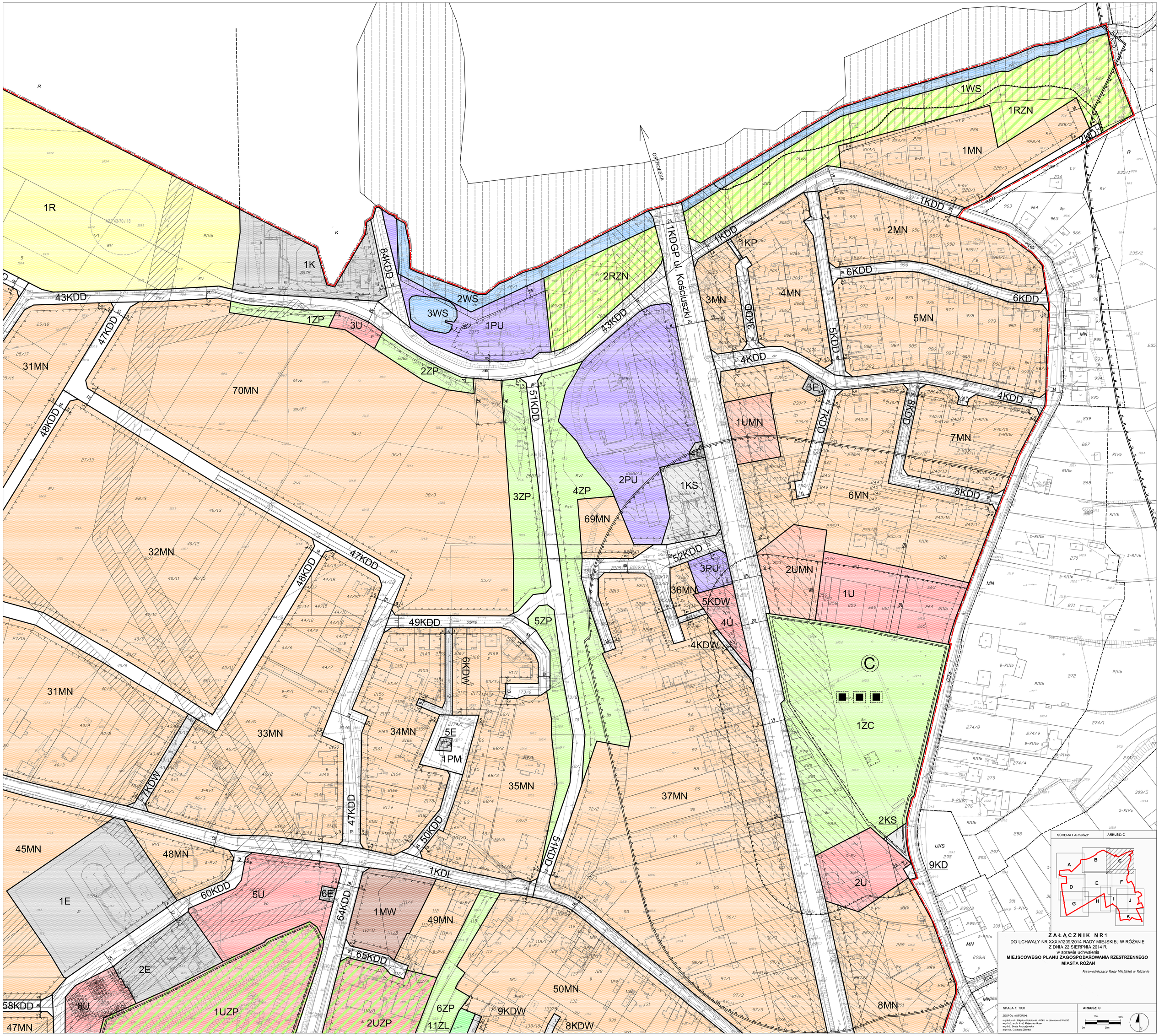
Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie

SKALA 1: 1000 | **ARKUSZ: B**

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Zbigniew Sokołowski - UDU nr uprawnień Wa-292
mgr inż. arch. Inż. Małgorzata Hoser
mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zienka

SCHEMAT ARKUSZY | **ARKUSZ: B**




1R
1K
84KDD
2WS
3WS
1PU
2RZN
1ZP
3U
2ZP
43KDD
1KDGP ul. Kościuszki
OSTROŁĘKA
1WS
1RZN
1MN
2KD
1KDD
1KP
2MN
6KDD
3MN
4MN
3KDD
5KDD
5MN
4KDD
3E
1UMN
7KDD
8KDD
7MN
6MN
8KDD
4E
1KS
2PU
3ZP
4ZP
69MN
52KDD
3PU
36MN
5KDW
4U
4KDW
2UMN
1U
C
1ZC
2KS
9KD
UKS
2U
31MN
47KDD
48KDD
70MN
32MN
49KDD
6KDW
5ZP
34MN
5E
1PM
35MN
33MN
7KDW
47KDD
50KDD
37MN
45MN
48MN
1KDL
60KDD
5U
6E
64KDD
1MW
49MN
1E
2E
6U
65KDD
1UZP
2UZP
50MN
6ZP
11ZL
9KDW
8KDW
8MN
58KDD
47MN
SCHEMAT ARKUSZY
ARKUSZ: C
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
ZAŁĄCZNIK NR1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/209/2014 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE
Z DNIA 22 SIERPNIA 2014 R.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO
MIASTA RÓŻAN
Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie
SKALA 1: 1000
ARKUSZ: C
ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż. arch. Zbigniew Sokołowski - MOKI nr ofert-uprawń Wa-282
mgr inż. arch. Kryj Małgorzata Kwer
mgr inż. Beata Podrzycka-Lis
mgr inż. Grzegorz Zientka
0m
10m
20m
30m
N

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/209/2014 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE
Z DNIA 22 SIERPNIA 2014 R.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO MIASTA RÓŻAN

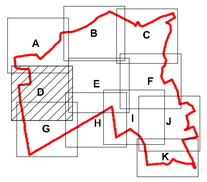
Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie

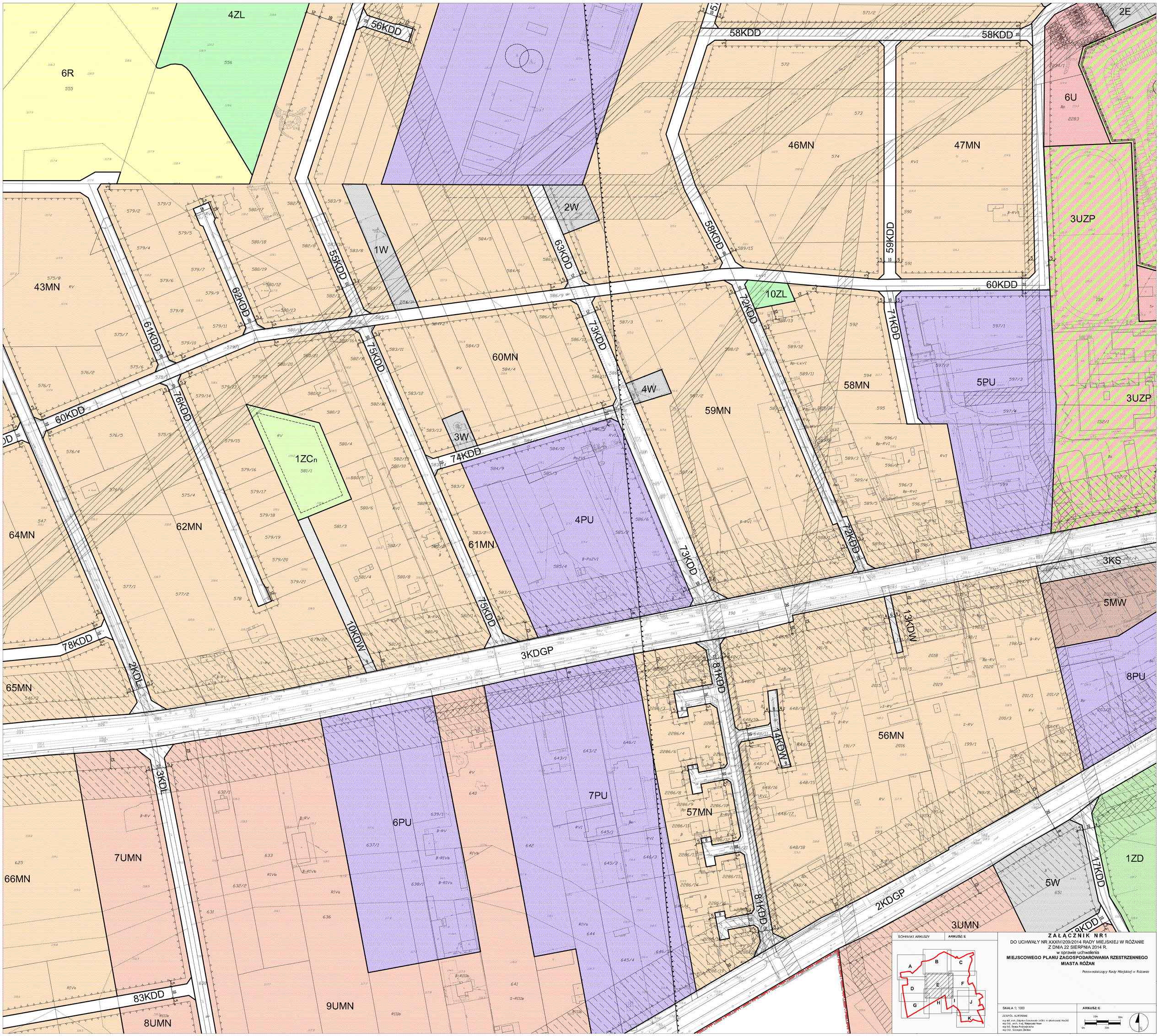
SKALA 1: 1000 | ARKUSZ: D

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Zbigniew Sokołowski - UDU w otomowości Wa-292
mgr inż. arch. Inż. Małgorzata Hoser
mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zlenka

10m 30m
0m 20m

SCHEMAT ARKUSZY | ARKUSZ: D





SCHEMAT ARKUSZY | ARKUSZ: E

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/209/2014 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE
Z DNIA 22 SIERPNIA 2014 R.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO MIASTA RÓŻAN

Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie

SKALA 1: 1000 | ARKUSZ: E

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Zdzisław Sokołowski - UOU w Łomży nr ew. 292
mgr inż. arch. kraj. Małgorzata Heser
mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zienka

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/209/2014 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE
Z DNIA 22 SIERPNIA 2014 R.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO MIASTA RÓŻAN

Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie

SCHEMAT ARKUSZY | ARKUSZ: F

A B C D E F G H I J K

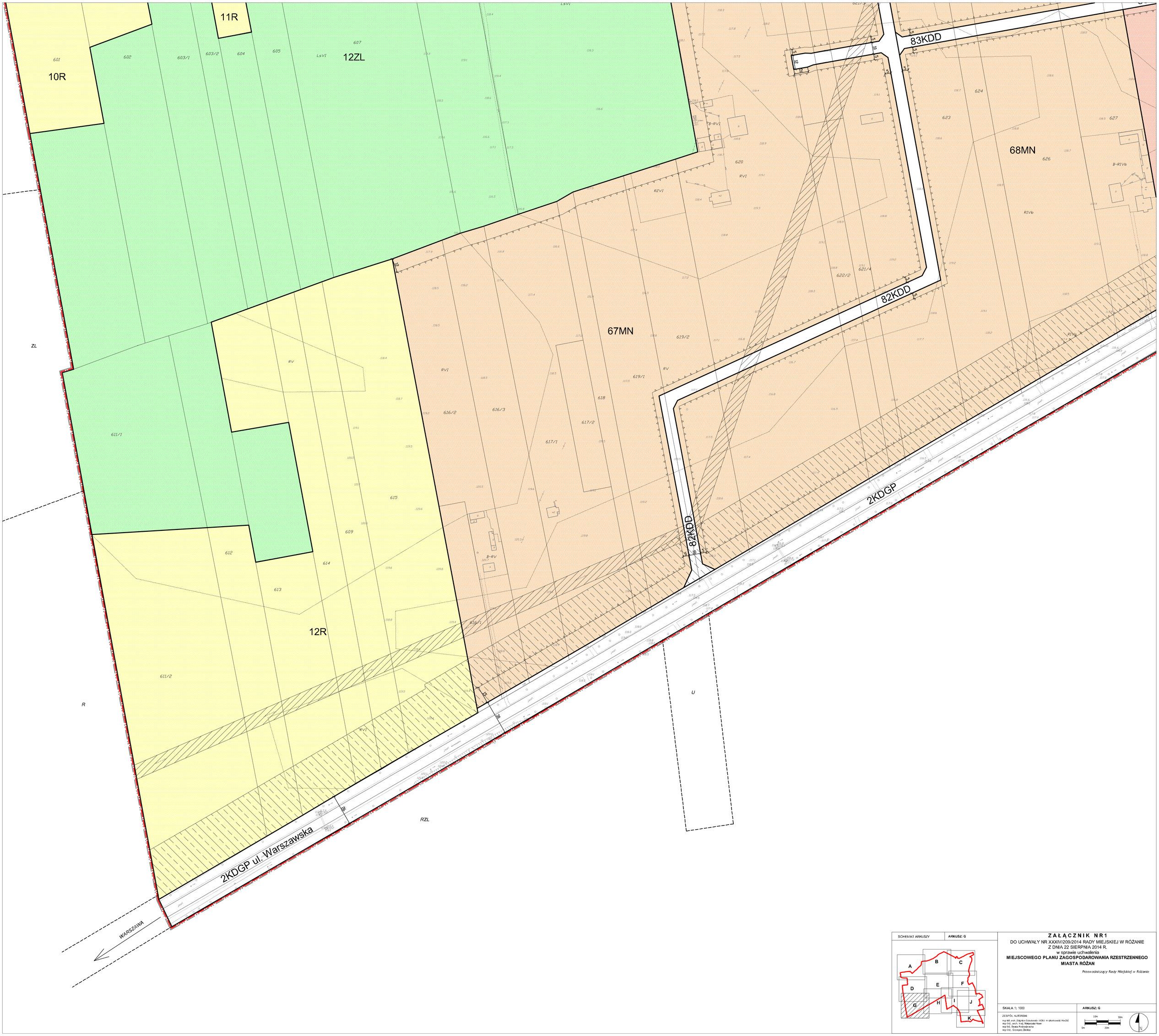
SKALA 1: 1000 | ARKUSZ: F

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Zdzisław Sokołowski - UOU w Łomży nr uprawnień Wa-292
mgr inż. arch. Iryd. Małgorzata Haser
mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zientka

0m 10m 20m 30m

N

2E
A
1UZP
106
2UZP
110/8
110/9
110/10
6ZP
11ZL
9KDW
8KDW
50MN
37MN
8MN
64KDD
2MW
66KDD
51KDD
67KDD
10KD
7U
7E
4UZP
52MN
7ZP
51MN
68KDD
53MN
3UZP
8ZP
12U
69KDD
54MN
2KP
12KDW
9MN
3MW
13U
12KDD
10U
70KDD
11U
12KDD
14KDD
5UZP
4MW
13KDD
1KDGP ul. Kościuszki
3KDGP
3KS
9U
55MN
5MW
10MN
14U
11MN
80KDD
4KS
2KDGP
5KS
4KDGP ul. Ostrowska
8PU
8U
4KDL
1KDW
15KDD
14KDD
13MN
12MN
9PU
21KDD
6W
16KDD
1ZD
20KDD
16MN
17KDD
4UMN
22KDD
19KDD
14MN
17MN
13R
1KDZ
37KDD
38KDD
9ZP
16U
9ZP
4KDGP ul. Ostrowska
B
A
11KD
KDD
MN
MW
UZ
OGN



SCHEMAT ARKUSZY | ARKUSZ: G

A B C D E F G H I J K

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/209/2014 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE
Z DNIA 22 SIERPNIA 2014 R.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO MIASTA RÓŻAN

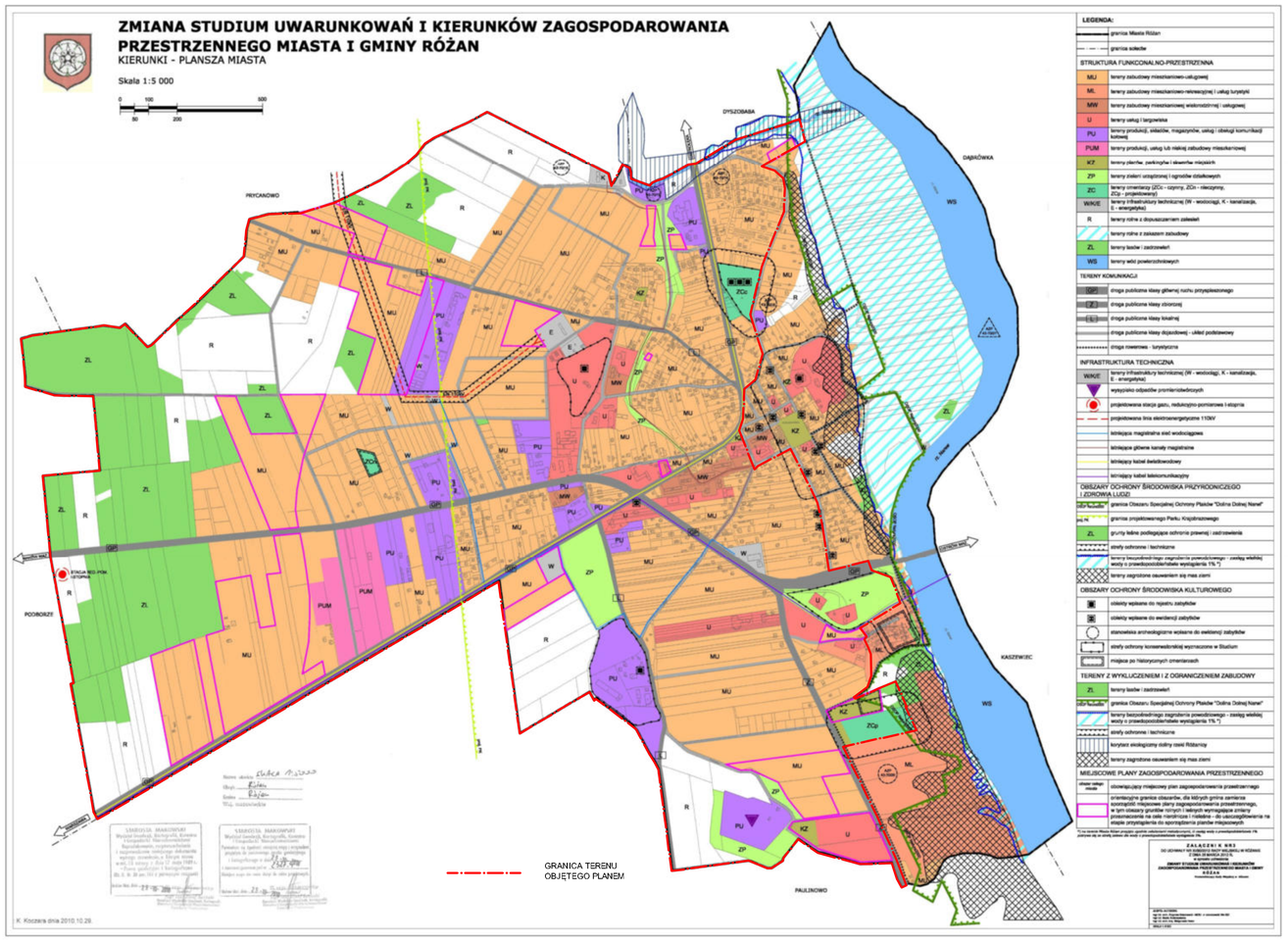
Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie

SKALA 1: 1000 | ARKUSZ: G

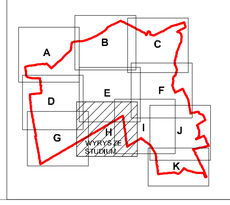
ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Zbigniew Sokołowski - UOU w Łomży nr uprawnień Wa-292
mgr inż. arch. Iryd. Małgorzata Huser
mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zenkie

0m 10m 20m 30m N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RÓŻAN



SCHEMAT ARKUSZY | ARKUSZ: H



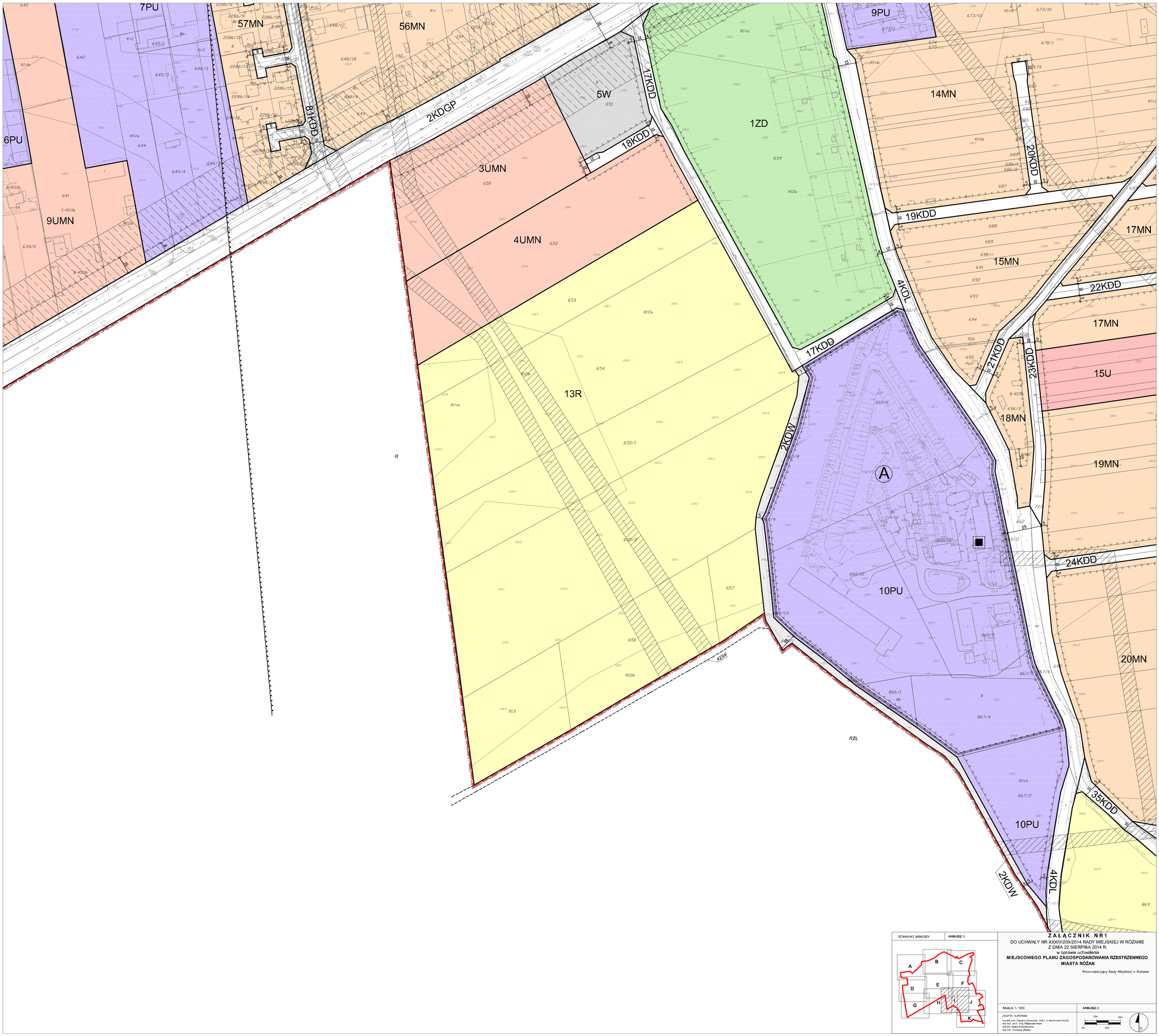
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/209/2014 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE
Z DNIA 22 SIERPNIA 2014 R.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO MIASTA RÓŻAN

Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie

SKALA 1: 1000 | ARKUSZ: H

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Zdzisław Sokołowski - UOKI nr uprawnień Wa-292
mgr inż. arch. kraj. Małgorzata Heser
mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zienka

0m 10m 20m 30m



SCHEMAT ARKUSZY | ARKUSZ: I

A B C D E F G H I J K

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/209/2014 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE
Z DNIA 22 SIERPNIA 2014 R.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO MIASTA RÓŻAN

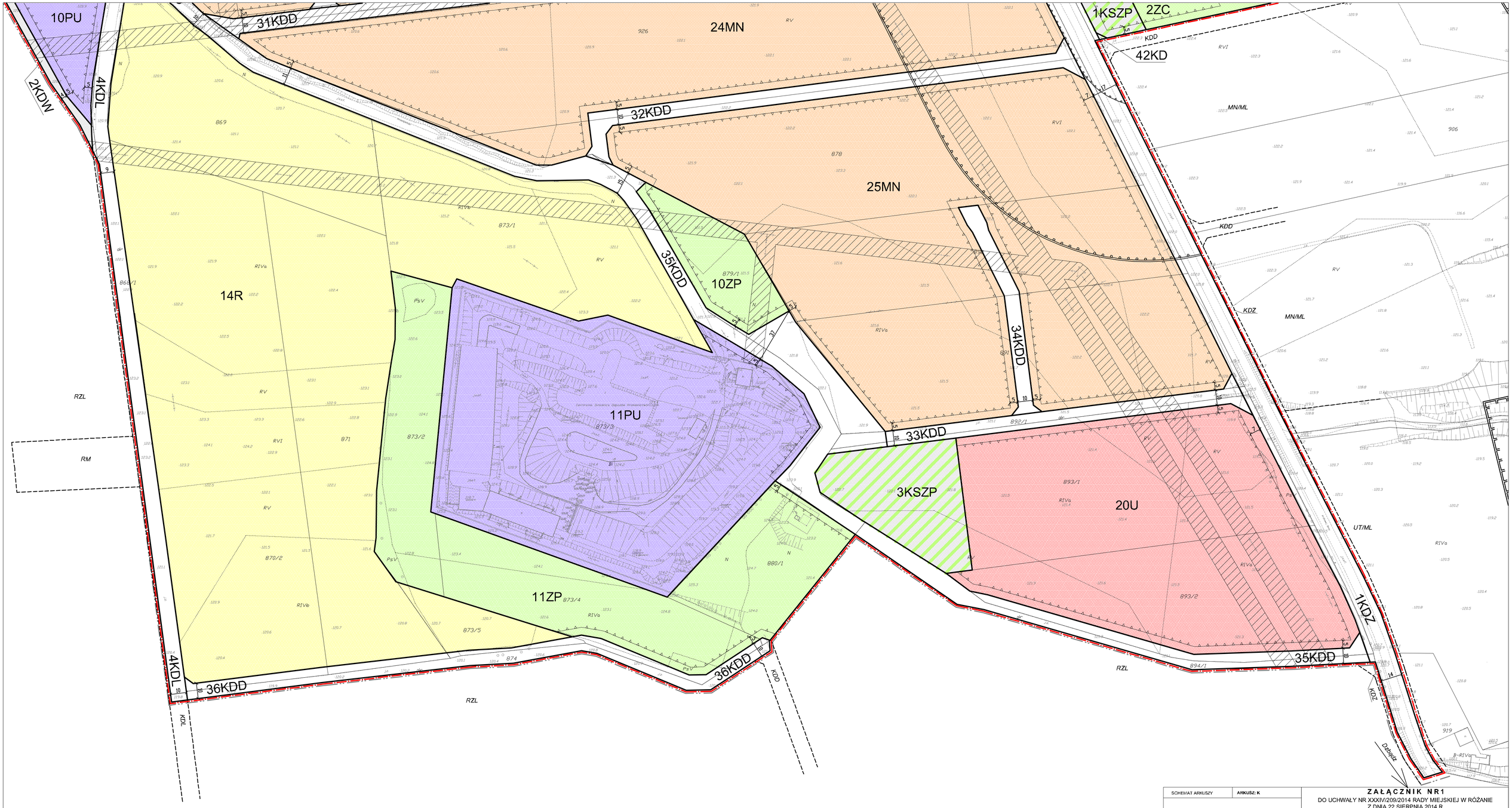
Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie

SKALA 1: 1000 | ARKUSZ: I

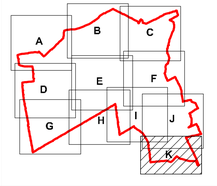
ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Zbigniew Sokołowski - UDU w zbiorkowiść Wa-292
mgr inż. arch. kraj. Mateusz Hoser
mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zientka

0m 10m 20m 30m N

14MN
16MN
17MN
15MN
18MN
19MN
20MN
21MN
22MN
23MN
24MN
25MN
26MN
41KD
42KD
15U
17U
18U
19U
6UZP
6MW
3KDW
9ZP
16U
10PU
14R
11ZP
11PU
10ZP
2KSZP
1KSZP
2ZC
13ZL
4KDGP ul. Ostrowska
KDGP OSTRÓW MAZOWIECKA
16KDD
20KDD
22KDD
21KDD
23KDD
1KDZ
37KDD
38KDD
39KDD
27KDD
26KDD
25KDD
24KDD
28KDD
29KDD
30KDD
31KDD
35KDD
32KDD
34KDD
40KDD
2KDW
4KDL
KDD
ZP
ZL
MN
MNL
ML
RV
RV1
PsZV1
LsV1
PsV
RIVa
RIVb
RIIIa
RIIIb
RII
B-RV
B-RVI
B-LsV
B-PsZV
S-RIIIa
S-RII
B-RIIIa
B00/4
B67/1
B67/2
B67/6
SCHEMAT ARKUSZY
ARKUSZ: J
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/209/2014 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE
Z DNIA 22 SIERPNIA 2014 R.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO
MIASTA RÓŻAN
Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie
SKALA 1: 1000
ARKUSZ: J
ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż. arch. Zdzisław Sokołowski - UOU w Ostrowi Maz.
mgr inż. arch. Kaj. Małgorzata Hoser
mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zienka
10m
30m
0m
20m
N



SCHEMAT ARKUSZY | ARKUSZ: K



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXXIV/209/2014 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE
Z DNIA 22 SIERPNIA 2014 R.
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO MIASTA RÓŻAN

Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie

SKALA 1: 1000 | ARKUSZ: K

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Zbigniew Sokołowski - UDU w ołtorkowski Wa-292
mgr inż., arch. Inż. Małgorzata Heser
mgr inż. Beata Andrzejewska
mgr inż. Grzegorz Zienka

10m 30m
0m 20m

N

Załącznik nr 2
do uchwały Nr Nr XXXIV/209/2014
Rady Miejskiej w Różanie
z dnia 22 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Różan

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Różan oraz rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu w sprawie rozpatrzenia uwag

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Różan - uzasadnienie	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/209/2014 z dnia 22.08.2014r.		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	24.06.2014	Osoba fizyczna	1) Brak zgody na włączenie działki do terenów zagrożonych powodzią o prawdopodobieństwie powodzi 5%, ponieważ jest sprzeczne z rzeczywistą treścią dokumentacji źródłowej i rzeczywistym zagrożeniem powodziowym, które dla przedmiotowej działki wynosi 0,5%-1%	dz. 227	R – tereny rolne	Ad. 1) Przedmiotowa działka położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią potwierdzonego przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej uzgodnieniem planu pismem z dnia 26.11.2013 r.,, w obrębie której obowiązują rygory zgodne z art. 88l ustawy z dn. 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z zm.): zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe w tym m.in. zakaz budowy obiektów budowlanych (z wyjątkiem dróg rowerowych) oraz zmiany rzeźby terenu (z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego).		Tak	

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
			2) Brak zgody na włączenie działki do korytarza ekologicznego rzeki Różanicy			Ad. 2) W planie miejscowym korytarz rzeki Różanicy nie jest ustaleniem planu. Korytarz został wrysowany w treści informacyjnej i plan nie ustala dla niego rygorów. Granice powyższego korytarza zostały przeniesione ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan.		Tak	
			3) Brak zgody na wprowadzenie zakazu zabudowy na działce, ponieważ na terenie działki nie ma dużych walorów przyrodniczych (tylko część działki znajduje się w obszarze Natury 2000, gdzie nie stwierdzono występowania lęgowisk ptaków podlegających ochronie w tym Obszarze), nie jest położona na terenach osuwania się mas ziemi oraz nie jest położona w terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 5% (uzyskano decyzję Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w trybie art. 88l ust. 2 ustawy Prawo wodne)			Ad. 3) Przedmiotowa działka znajduje się w obrębie terenu rolnego z zakazem zabudowy wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan, w związku z powyższym brak jest możliwości dopuszczenia na tym terenie zabudowy.		Tak	
			4) Brak zgody na ustalenie w planie odległości nie mniejszej niż 4 m dla lokalizacji ogrodzeń od linii rozgraniczającej tereny 1WS, 2WS i 4WS, ponieważ jest to nie zgodne z przepisami prawa powszechnego.			Ad. 4) W planie miejscowym określa się m.in. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Powyższy zapis ma na celu ochronę powyższych zasobów – stwarza warunki do wymiany genetycznej roślin oraz migracji zwierząt, zmniejszając tym samym barierotwórcze oddziaływanie terenów zabudowy.		Tak	

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
2.	24.06.2014	Osoba fizyczna	1) Zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej z 30% do 10-15% oraz zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej	dz. 584/9, 585/4	4PU – tereny produkcji, składów, magazynów i usług	Ad. 1) Teren 4PU jest położony w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w związku z powyższym wskazane jest zachowanie na jego terenie planowanego minimalnego 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, tak aby stworzyć warunki do kształtowania zieleni urządzonej w tym stanowiącej izolację oraz zwiększającej walory estetyczne krajobrazu.		Tak	
			2) Zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynków do 15 m			Ad. 2) Na terenie miasta Różan przeważa zabudowa niska do wysokości 12 m, również w otoczeniu terenu 4PU, występuje tylko taka zabudowa (w planie na otaczających terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono maksymalną wysokość budynków do 11 m). Dopuszczenie wysokości zabudowy do 15 m spowodowałoby powstanie negatywnej dominanty w tym rejonie Różana i wpłynęło negatywnie na jakość życia mieszkańców okolicznych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.		Tak	
			3) Wnoszę o zmniejszenie stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do 0%			Ad. 3) Nie uwzględniona w części - Zmniejszono stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do zaproponowanej w projekcie planu, do 20%.		Tak	

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXIV/209/2014
Rady Miejskiej w Różanie
z dnia 22 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Różan

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRSTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 594, z późniejszymi zmianami[1]) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Różan obejmują wykup terenów pod drogi publiczne i budowę tych dróg oraz budowę i rozbudowę urządzeń i obiektów liniowych wodociągów, kanalizacji oraz oświetlenia miejsc i dróg publicznych.

§ 2.

1. Realizacja inwestycji, określonych w §1 ust. 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. 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 2012r., poz. 1059, z późniejszymi zmianami[2]).
3. Inwestycje z zakresu łączności publicznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2010 r. Nr. 106, poz. 675 z późniejszymi zmianami[3]) oraz ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r. poz. 243 z późniejszymi zmianami[4]).

§ 3.

Zasady finansowania inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez:

1) wydatki inwestycyjne, z budżetu gminy zgodne z uchwałami budżetowymi,
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów, pożyczek bankowych,
   e) udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
   f) innych środków zewnętrznych.

[1]) Dz.U. z 2013 r. poz. 594, 1318; z 2014 r. poz. 379.
[2]) Dz.U. z 2012 r. poz. 1059, z 2013 r. poz. 984, 1238; z 2014 r. poz. 457, 490, 900, 942.
[3]) Dz.U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, z 2012 r. poz. 951, 1256, 1445; z 2014 r. poz. 768.
[4]) Dz.U. z 2014 r. poz. 243, 827.