

UCHWAŁA Nr XXVI/128/2009

RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE

z dnia 26 stycznia 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szygi i Zawady-Ponikiew.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm), w oparciu o uchwałę nr III/15/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 15 grudnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szygi i Zawady-Ponikiew, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą XVIII/44/2003 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 10 lipca 2003r. w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan", Rada Miejska w Różanie uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szygi i Zawady-Ponikiew na obszarze gminy Różan, zwany dalej planem, składający się z:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i (lub) różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 7) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) granice jednostek terenowych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i (lub) różnych zasadach zagospodarowania (wydzielenia wewnątrz jednostek terenowych);
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu określone numerem i symbolem literowym:
 - a) U - tereny usług,
 - b) U-KS – tereny obiektów sakralnych,
 - c) MN/MR – tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej,
 - d) R – tereny użytków rolnych,
 - e) Ł - tereny łąk,
 - f) Ps – tereny pastwisk,
 - g) Z/R – tereny zieleni nieurządzonej na terenach rolnych (wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych),
 - h) Ls - tereny lasów bez prawa zabudowy,
 - i) N – tereny nieużytków,
 - j) Ws – tereny wód powierzchniowych (cieki wodne, zbiorniki wodne, rowy melioracyjne),
 - k) KD – tereny dróg publicznych;
- 6) klasyfikacja dróg, komunikacja
 - a) drogi publiczne:
 - KD-Z – droga zbiorcza,
 - KD-L - drogi lokalne,
 - KD-D - drogi dojazdowe,
 - b) drogi niepubliczne:
 - KDW – drogi wewnętrzne;
- 7) tereny wykluczone z zabudowy - perspektywiczne wydobywanie surowców dla potrzeb lokalnych;
- 8) tereny wykluczone z zabudowy na obszarach gleb chronionych III i IV klasy;
- 9) tereny, gdzie lokalizacja zabudowy wymaga poprzedzenia ekspertyzą geotechniczną gruntu;
- 10) teren stanowiska archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym;
- 11) obiekty w gminnej ewidencji zabytków (krzyże);
- 12) projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 13) granica zbiornika wodnego;
- 14) Wsl - strefa brzegowa zbiornika wodnego i WsII - strefa terenów przyległych zbiornika wodnego;
- 15) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV;
- 16) gazociąg tranzytowy Jamał – Europa Zachodnia.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub są postulatami:

- 1) tereny sadów (istniejące wg stanu z kwietnia 2007r.);
- 2) numery dróg;
- 3) wymiary dróg w liniach rozgraniczających;

- 4) istniejące siedliska;
- 5) istniejąca zabudowa;
- 6) granice działek;
- 7) dawny przebieg linii lasu na terenach zalewu.

§ 5.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Różanie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szygi i Zawady- Ponikiew;
- 2) planie lub planie miejscowym – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Szygi i Zawady- Ponikiew;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do uchwały, zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 2;
- 4) obszarze lub obszarze planu – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w granicach planu miejscowego;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-cyfrowe poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które należy docelowo realizować na danym terenie;
- 9) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie po spełnieniu warunków określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki (to jest nie powoduje przekroczenia standardów środowiskowych na działkach sąsiednich) i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;
- 12) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek o funkcjach mieszkalnych zawierający nie więcej niż dwa lokale mieszkalne;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy rozumieć przez to część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim (grunt rodzimy), nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 14) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez zabudowę;
- 15) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej (w ich obrysie zewnętrznym) do powierzchni całkowitej tej działki;
- 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach naziemnych i podziemnych (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni

dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;

- 17) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia budynku;
 - 18) obiektach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, instalacje i obiekty infrastruktury technicznej oraz obsługi transportu publicznego i utrzymania dróg, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
 - 19) reklamach i znakach informacyjno-plastycznych – należy przez to rozumieć tablice i znaki reklamowe oraz tablice i znaki, których umieszczanie nie jest wymagane i regulowane przepisami odrębnymi.
2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne Przeznaczenie terenów

§ 6.

1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) U - tereny usług, gdzie ustala się lokalizację usług wszelkiego rodzaju, z wyjątkiem usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r.;
 - 2) U-KS tereny usług sakralnych, gdzie:
 - a) ustala się lokalizację obiektów kultu religijnego,
 - b) dopuszcza się obiekty towarzyszące takie jak: plebania, dom katechetyczny,
 - c) dopuszcza się inne obiekty o charakterze komercyjnym, pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie przekroczy 10% powierzchni obiektów sakralnych i towarzyszących (wymienionych w pkt a i b);
 - 3) MN/MR – tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej – istniejące koncentracje zabudowy siedliskowej wsi, gdzie:
 - a) dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy siedliskowej i dopuszcza się wymianę, rozbudowę, nadbudowę obiektów w ramach istniejących siedlisk (do wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych) oraz uzupełnienie siedliska o budynki gospodarcze i drugi budynek mieszkalny,
 - b) na terenach niezagospodarowanych ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną o minimalnej wielkości działki 1000m², gdzie dopuszcza się lokalizację na działce jednego domu mieszkalnego, jednego budynku gospodarczego i jednego garażu o maksymalnej powierzchni użytkowej 70m²,
 - c) na terenach niezagospodarowanych dopuszcza się realizację nowych siedlisk złożonych z obiektu mieszkalnego, obiektów gospodarczych i garażu,
 - d) na terenach leśnych w granicach jednostek terenowych (oznaczonych kolejnymi cyframi arabskimi) – obowiązuje zakaz zabudowy; działki leśne mogą być dołączone do siedliska lub działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną, ale zabudowa może być wprowadzona jedynie na terenach nieleśnych,
 - e) dopuszcza się na działce mieszkaniowej usługi wbudowane w budynek mieszkalny maksymalnie na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy tej działki,
 - f) pozostałe wymogi i ograniczenia w ustaleniach szczegółowych;
 - 4) R – tereny użytków rolnych, Ł – tereny łąk, Ps – tereny pastwisk:
 - a) zachowanie przeznaczenia,

- b) na gruntach klasy V i VI dopuszcza się:
- dolesienia,
 - lokalizację siedlisk, pod warunkiem spełnienia przez właściciela przepisów odrębnych dotyczących wielkości posiadanego gospodarstwa rolnego,
- c) na gruntach klasy IV i III (i wyższej) – dopuszcza się lokalizację siedlisk pod warunkiem spełnienia przez właściciela przepisów odrębnych dotyczących wielkości posiadanego gospodarstwa rolnego (gospodarstwo o powierzchni co najmniej średniej w gminie Rożan);
- 5) Z/R – tereny zieleni nieurządzonej na terenach rolnych (wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych);
- 6) Ls – tereny lasów - bez prawa zabudowy:
- a) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na ten teren,
 - b) dopuszczany podział terenów leśnych na działki leśne bez prawa zabudowy nie mniejsze niż 3000m²,
 - c) dopuszcza się drogi leśne piesze i inne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i planami urzędziowymi lasów,
 - d) wody powierzchniowe jako przeznaczenie dopuszczone dla zapewnienia właściwych stosunków gruntowo – wodnych w terenie;
- 7) N- tereny nieużytków;
- 8) Ws – tereny wód powierzchniowych (cieki wodne, rowy melioracyjne, zbiorniki,) – zakaz wprowadzania innego przeznaczenia na te tereny, zapewnienie swobodnego przepływu wody, ochrona urządzeń mechanicznych zbiornika na rzece Różanicy;
- 9) Wsl - strefa brzegowa i lokalizacji budowli kształtujących zbiornik na rz. Różanicy zagospodarowanie zgodne z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) Wsll - strefa terenów przyległych – z odkładem gruntów wydobytych z czaszy zbiornika, gdzie dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie z możliwością prowadzenia nasadzeń;
- 11) KD – drogi publiczne:
- a) nowe drogi publiczne (dojazdowe KD-D) wprowadzone w planie nie mogą być węższe niż 10m w liniach rozgraniczających (zgodnie z przepisami),
 - b) dopuszcza się stosowanie jako dojazdu do pojedynczych posesji prywatnych, publicznych ciągów pieszo-jezdnym (pieszych z możliwością dojazdu) o szerokości nie mniejszej niż 6,0m w liniach rozgraniczających,
 - c) odwodnienie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 12) KDW – drogi wewnętrzne – niepubliczne:
- a) nowe drogi niepubliczne służące obsłudze nowowydzielanych działek na terenie wsi o szerokości zgodnej z rysunkiem planu tj. 10m w liniach rozgraniczających,
 - b) dla innych dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w miarę potrzeby, szerokość może być mniejsza niż 10m, ale zgodna z ustaleniami § 10 ust. 4.

Ochrona i zasady kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na jednostki terenowe (oznaczone kolejnymi cyframi arabskimi), w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania i zabudowy, zawarte w ustaleniach szczegółowych.
2. Obszar planu dzieli się na jednostki terenowe:
 - 1) zurbanizowane w Szygach numery: 1-4, we wsi Zawady-Ponikiew: numer 5 i tereny otwarte (numery 6-17) w tym:
 - a) tereny zbiornika retencyjnego (na rzece Różanicy) i na przyległych strefach: przybrzeżnej i ochronnej (jednostka terenowa 15);

2. W zależności od terenu i rodzaju zabudowy ustala się nakaz kształtowania zabudowy i jej otoczenia przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach szczegółowych wskaźników:
 - 1) minimalnej powierzchni i szerokości działki budowlanej;
 - 2) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) maksymalnej powierzchni zabudowanej;
 - 4) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
 - 5) kształtowania ogrodzeń;
 - 6) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 7) maksymalnej wysokości zabudowy;
 - 8) geometrii dachu;
 - 9) sposobu wykończenia elewacji i dachów.
4. W obszarze planu dopuszcza się zachowanie, adaptację, remonty, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane poza obrys ścian zewnętrznych od strony tych ulic i dróg wewnętrznych, od których wyznaczono te linie zabudowy.
5. Wszelkie niezbędne obiekty i urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, można realizować na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi; w przypadku dróg wewnętrznych muszą być spełnione wymogi zawarte w § 10 ust. 3 uchwały.
6. Ustala się na terenach zabudowanych wsi wyposażenie dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami: KD-L i KD-D na rysunku planu w elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy).
7. Wyznacza się następujące rodzaje obiektów i obszarów przeznaczonych na cele publiczne:
 - 1) drogi publiczne;
 - 2) obiekty infrastruktury służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;
 - 3) zbiornik retencyjny na rzece Różanicy wraz z przyległymi terenami oznaczonymi jako strefy Ws1 i Ws2.
8. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:
 - 1) wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy;
 - 2) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie pozwolenia na budowę.
9. W ramach usług:
 - 1) zakazuje się wprowadzanie na obszarze planu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
 - 2) zakazuje się realizacji obiektów, których uciążliwość przekracza granice własnej działki.
10. W granicach obszaru dopuszcza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - 1) wolnostojących na terenach oznaczonych symbolem U, MN/MR przy przestrzeganiu maksymalnej wysokości 5 m i powierzchni nie większej niż 4m², a przy drodze KD-Z (poza terenami lasów) – 6m² oraz zasady jeden znak na jednej działce budowlanej;
 - 2) wkomponowanych w ogrodzenia lub elewacje budynków, przy przestrzeganiu ich powierzchni nie większej niż 3m² na terenach oznaczonych symbolem U oraz 0,5m² na terenach MN,MR i Ls;
 - 3) wkomponowanych w obiekty małej architektury na terenach publicznych i inne użytkowe elementy wyposażenia tych terenów, pod warunkiem, że nie wprowadzą one ograniczeń dla ruchu pieszego i kołowego.

11. Zakazuje się w obszarze sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w sposób inny niż określony w ust. 10 tego paragrafu.
12. Ustala się zakaz wprowadzania na obszarze obiektów wieżowych, to jest o wysokości powyżej 12 m od poziomu terenu, z wyjątkiem:
 - 1) masztów stacji bazowych i przekaźnikowych;
 - 2) masztów sieci elektroenergetycznych.
13. Zasady kształtowania ogrodzeń:
 - 1) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie na całej powierzchni:
 - a) minimum 90% na terenach Ls,
 - b) minimum 40% na pozostałych terenach z dopuszczonymi ogrodzeniami;
 - 2) wysokość od 1,5 do 1,7m;
 - 3) od strony dróg publicznych i w lasach zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 4) na terenach zabudowy wsi oraz na terenach pól i lasów dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą, ale z przepustami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny;
 - 5) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych: ulic KD-L i ulic KD-D, z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach ulic, zgodnie z prawem budowlanym;
 - 6) nie dopuszcza się wprowadzania ogrodzeń na terenach przeznaczonych w planie pod drogi, z wyłączeniem bram wjazdowych na terenach planowanych dróg wewnętrznych w granicach zurbanizowanych jednostek terenowych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.

1. Ustalenia wynikające z ochrony przyrody:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu:
 - a) orientacyjną lokalizację projektowanego Parku Krajobrazowego,
 - b) orientacyjną lokalizację projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
2. Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - 1) dla realizowanych przedsięwzięć - inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane;
 - 2) na obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagany raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) chowu lub hodowli zwierząt w liczbach określonych w rozporządzeniu RM z dnia 9 listopada 2004r.,
 - d) chowu lub hodowli ryb w stawach w liczbach określonych w rozporządzeniu RM z dnia 9 listopada 2004r.;
 - 3) wyznacza się obszary perspektywnego wydobywania surowców dla potrzeb lokalnych, gdzie, przed wyeksploatowaniem złoża z surowców wyklucza się realizację zabudowy;
 - 4) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;

- 5) w celu ochrony urządzeń wodnych ustala się:
- a) nakaz zachowania ciągłości istniejących rowów oraz zagospodarowania zgodni z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oznaczonych symbolem Ws,
 - b) zakaz grodzenia terenów rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami Ws,
 - c) zakaz przekrywania rowów melioracyjnych z wyłączeniem przepustów drogowych,
 - d) zakaz odprowadzania do rowów melioracyjnych Ws oraz rz. Rożanicy ścieków za wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych,
 - e) wszelkie inwestycje realizowane w odległości mniejszej niż 20,0 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolami Ws należy uzgodnić z właściwym organem ds. urządzeń wodnych i melioracji,
 - f) w związku z występowaniem w obszarze planu incydentalnie urządzeń melioracyjnych podziemnych, w projektach zagospodarowania działek należy przewidywać możliwości kolizji z urządzeniami melioracyjnymi podziemnymi i planować ewentualne obejścia obiektów w przypadku kolizji;
- 6) ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
- a) wszystkie tereny oznaczone symbolami MN/MR do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) wszystkie tereny oznaczone symbolami U do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła;
- 7) w ramach grup określonych w pkt 6 nakazuje się realizować wszelką zabudowę i zagospodarowywać teren w sposób zapewniający zmieszczenie się w granicach dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w odniesieniu do drzew i krzewów na działkach budowlanych i wzdłuż dróg ustala się:
- c) ochronę zadrzewień i zakrzewień i nakaz ich pielęgnacji przez właścicieli terenów, na których występują,
 - d) zakaz usuwania drzew, a w przypadku uzasadnionej wycinki drzew stosowanie się do przepisów odrębnych w sprawie stawek za wycięcie (obecnie: ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r., art. 84, 85).

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9.

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące stanowiska archeologiczne:

- 1) Szygi: AZP 42-69 nr stanowiska: 15, 16, 17 oraz
- 2) Zawady-Ponikiew: AZP 42-69 nr stanowiska 6, 18, 19, 20, 21, 22,

Święta Trójca: AZP 42-69 nr stanowiska 4, których granice oznaczono graficznie oraz numerami na rysunku planu.

2. W granicach stref konserwatorskich oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) przed wydaniem pozwolenia lub zgłoszeniem właściwemu organowi, obowiązek uzyskania przez inwestora uzgodnienia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, które dotyczyć będzie wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania i rozpoznawania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonanie ich dokumentacji;
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich przeprowadzenie.

Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10.

1. Ustala się w obszarze planu drogi publiczne (klasy dróg) oraz ich przekrój i szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z poniższą tabelą:

symbol	przeznaczenie (klasa drogi)	przekrój	szerokość w liniach rozgraniczających	zalecana szerokość jezdni, inne elementy wyposażenia
KD-Z Szygi	droga zbiorcza	Drogowy 1 jezdni x 2 pasy ruchu	zmienna, w Szygach wg stanu istniejącego, poza wsią minimum 20,0m - zgodnie z rysunkiem planu	7,0m, zalecane wprowadzenie ścieżki rowerowej o szerokości 1,5m
KD-Z Zawady-Ponikiew	droga zbiorcza	Drogowy 1 jezdni x 2 pasy ruchu	minimum 20,0m - zgodnie z rysunkiem planu (z wyjątkiem zawężeń na wysokości gruntów leśnych własności Skarbu Państwa)	7,0m, zalecane wprowadzenie ścieżki rowerowej o szerokości 1,5m
KD-L	drogi lokalne	uliczny we wsiach/drogowy poza strefami zurbanizowanymi 1 jezdni x 2 pasy ruchu	minimum 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu poza wsiami, we wsiach – w dostosowaniu do stanu istniejącego, ale nie mniej niż 5,5m	5,5m przy węższym przekroju nie wydzielać chodników (posadzka jednoprzestrzenna)
KD-D	droga dojazdowa	uliczny we wsiach/drogowy poza strefami zurbanizowanymi 1 jezdni x 2 pasy ruchu	minimum 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu poza wsiami, we wsiach – w dostosowaniu do stanu istniejącego, ale nie mniej niż 5,5m	5,0m przy węższym przekroju nie wydzielać chodników (posadzka jednoprzestrzenna)

2. Dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skreślenia pojazdu kołowego (6m) oraz umożliwiającymi dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.
3. Ustala się, dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych KD-W (niepublicznych) o szerokości od 4,5m do 10,0m, przy czym:
- 1) minimalna szerokość wydzielanych po uchwaleniu planu dróg wewnętrznych o długości:
 - a) do 30m wynosi w liniach rozgraniczających 4,5m,
 - b) od 31m do 150m wynosi w liniach rozgraniczających 8,0m,
 - c) powyżej 150m wynosi w liniach rozgraniczających 10,0m;
 - 1) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 250m;
 - 2) place manewrowe do zawracania dla samochodów osobowych i pojazdów ratownictwa, zgodnie z ust. 2;
 - 3) drogi wewnętrzne muszą mieć połączenie z drogami publicznymi.
3. Dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MR, U ustala się wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych poniżej (poza terenami komunikacji publicznej):
- 1) minimum 2 miejsca parkingowe na każdej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, lub siedlisko;
 - 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każdej działce budowlanej, przeznaczonej pod zabudowę letniskową;
 - 3) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m² pow. uż. usług;
 - 4) minimum 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni biurowej;
 - 5) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 stolik w obiekcie gastronomicznym.

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym celu należy zapewnić trasy dla przebiegu infrastruktury w zakresie: zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę i świadczenia usług telekomunikacyjnych.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, po spełnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie.
3. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
 - 1) wszystkie działki budowlane i budynki docelowo muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z potrzebami;
 - 2) w przypadku nie objęcia działek budowlanych i budynków siecią wodociągową umożliwić czasowe korzystanie z ujęć wód podziemnych;
 - 3) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
 - 4) na działkach, gdzie wodę pitną czerpie się jeszcze ze studni, powinny one być zabezpieczone przed dostawaniem się do środka deszczu, w celu ograniczenia zanieczyszczeń wody.
4. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
 - 1) wszystkie siedliska oraz działki budowlane powinny być zaopatrzone w szczelne zbiorniki umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;
 - 2) nakaz wywozu ścieków bytowych taborem asenizacyjnym do komunalnej oczyszczalni ścieków w mieście Rożan;
 - 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych;
 - 4) zakaz odprowadzania wszelkich rodzajów ścieków bezpośrednio do wód podziemnych, do zbiornika wodnego na rzece Różanicy oraz do rzeki Różanicy na odcinku powyżej wymienionego zbiornika;
 - 5) na terenach nowych inwestycji oraz na terenach z zabudową istniejącą, których w przyszłości nie obejmie kanalizacja postulat wprowadzenia hydrobotanicznych oczyszczalni ścieków (całoroczne oczyszczanie glebowo-korzeniowe) pod warunkiem występowania odpowiednich warunków grunto-wodnych dla wymienionego typu oczyszczalni;
 - 6) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z działek budowlanych do gruntu w granicach działki,
 - b) z terenów dróg publicznych do gruntu i rowów melioracyjnych, pod warunkiem podczyszczenia ścieków przy pomocy urządzeń osadnikowych z ewentualnych substancji aktywnych lub szkodliwych – zgodnie z istniejącymi przepisami,
 - c) z powierzchni utwardzonych na terenach U i U-KS po podczyszczeniu do rowów melioracyjnych;
 - 7) ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
 - 8) pozostałe uregulowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji RPZ 15/15 kV w Rożanie; modernizacja stacji w celu dostosowania do GPZ o parametrach 110/15kV i powiązanie go z istniejącą linią 110KV Maków Mazowiecki – Ostrołęka;
 - 2) istniejące napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne 15/0,4 kV ustala się do zachowania, z dopuszczeniem skablowania i zmiany przebiegu linii napowietrznych;
 - 3) nakaz zachowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Maków Mazowiecki-Ostrołęka bez możliwości bezpośredniego przyłączania do niej odbiorców; nakaz odsuwania od niej zabudowy po 19m z każdej strony od linii; na terenach leśnych uwolnienie od zadrzewień pasa o szerokości po 19m po każdej stronie linii elektroenergetycznej i zamiana ich na zieleń niską;

- 4) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania zgodnych z przeznaczeniem;
 - 5) nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia;
 - 6) ustala się możliwość realizacji dodatkowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych SN i stacji wewnątrzowych w miarę potrzeb na wszystkich terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą:
- 1) wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z ich przeznaczeniem, z preferencją wykorzystania energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii;
 - 2) dopuszcza się stosowanie kominków pod warunkiem, że nie będą one stanowić stałego i jedyne źródła zaopatrzenia w ciepło.
7. Telekomunikacja:
- 1) nakazuje się prowadzenie sieci telekomunikacyjnej jako kablowej;
 - 2) wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych;
 - 3) do czasu budowy sieci kablowych dopuszcza się zachowanie linii napowietrznych;
 - 4) na terenach o rozproszonej zabudowie dopuszcza się usługi telefoniczne realizowane indywidualnie przy pomocy łączy radiowych SRDA.
- 8 Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
- 1) nakaz zapewnienia odbioru, segregowania i składowania odpadów z obszaru planu w lokalizacjach właściwych dla terenu gminy Różan zgodnie z przepisami odrębnymi tj. na gminnym składowisku odpadów w miejscowości Mroczy Rębiszewo;
 - 2) na działkach budowlanych i na terenie siedlisk należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.

1. Dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Zapewnić minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - 1) 1000m² na terenach oznaczonych symbolami MN/MR oraz U;
 - 2) 3000m² na terenach leśnych Ls bez prawa zabudowy.
3. Dla terenów nie wymienionych w ust. 2 nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.
4. Zapewnić minimalną szerokość frontu wydzielanych działek:
 - 1) 20m dla terenów MN/MR, U.
5. Ustala się minimalny kąt nachylenia nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego na 60°.
6. Dla działek z dopuszczoną zabudową, przy podziale działki, nakazuje się zapewnić dostęp z dróg publicznych lub skomunikowanych z nimi dróg wewnętrznych prywatnych, pozostałe przypadki zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W stosunku do działek i zespołów działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu, obowiązuje właścicieli tych gruntów nakaz ich łączenia i wtórnego podziału.
8. Jeżeli ustalenia uchwały nie stanowią inaczej, zakazuje się dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność skomunikowania działek wydzielanych lub sąsiednich, od dróg zbiorczych KD-Z.
9. Na terenach przylegających do dróg publicznych przy wydzielaniu nowych działek nakazuje się wydzielać docelowe pasy uliczne zgodnie z rysunkiem planu.
10. W planie respektuje się zastane wielkości działek budowlanych na cele budowlane.
11. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust 2 tego paragrafu wyłącznie:
 - 1) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielamy teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ust. 2;
 - 2) dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg;
 - 3) z tolerancją – 10% w przypadku braku możliwości uzyskania powyższych powierzchni w wyniku podziału większego terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1–1.4MN/MR, 2.1MN/MR, 3.1-3.2MN/MR, 4.1MN/MR, 5.1 -5.4MN/MR:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, jako przeznaczenie podstawowe;
- b) zabudowa siedliska tj. budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i garaż jako przeznaczenie podstawowe, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2a uchwały;
- c) dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego na terenie siedliska pod warunkiem uzyskania zgodny na wyłączenie z użytkowania rolnego gruntu pod budynkiem i gruntu obejmującego dojścia i dojazdu do budynku;
- d) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy (bez powierzchni garażu), jako przeznaczenie dopuszczone;
- e) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 10 ust. 3 oraz § 11 ust. 1-8;
- f) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej:
 - 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o minimalnej szerokości 20,0m,
 - w przypadku braku możliwości uzyskania powyższych powierzchni w wyniku podziału większego terenu, dopuszcza się wydzielenia z tolerancją – 10% w stosunku do ustalonej powierzchni;
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- e) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszczając stopniowe jej przekształcanie na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- f) obsługa komunikacyjna:
 - terenów MN/MR poprzez zjazdy na działki budowlane z dróg publicznych: lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D) oraz z dróg wewnętrznych (KD-W), jak też w Szygach z drogi zbiorczej KD-Z przechodzącej przez wieś,

- z zapewnieniem na każdej działce budowlanej z budynkiem mieszkaniowym jednorodzinnym – minimum 2 miejsc parkingowych (lub w garażu);
 - g) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 ust. 1-8 uchwały;
 - h) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 13 uchwały;
 - i) zasady sytuowania reklam i znaków informacyjnych zgodnie z § 7 ust. 10 uchwały;
 - j) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8 uchwały.
- 3) standardy zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - 10m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych (KD-Z) i lokalnych (KD-L),
 - 5m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych (KD-D) oraz dróg wewnętrznych (KD-W),
 - 7,5m od linii rozgraniczających rowów melioracyjnych (Ws),
 - od granic lasów zgodnie z przepisami odrębnymi – 10m,
 - od linii elektroenergetycznych sytuowanie budynków mieszkalnych ustala się w odległości nie mniejszej niż 4 m od osi linii 15 kV; dopuszczone przybliżenie do linii zabudowy o funkcjach nie-mieszkaniowych pod warunkiem uzgodnienia z operatorem sieci;
 - b) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowej – 11m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - zabudowy garażowej – 6m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - zabudowy gospodarczej – 8m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku;
 - c) geometria dachów – dachy wysokie dwu lub wielospadowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach od 35° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń jednakowych spadków,
 - dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
 - d) stawka procentowa od wzrostu wartości terenów MN/MR w wyniku uchwalenia planu: 0%, zgodnie z § 22 ust. 2 uchwały.

§ 14.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.5U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi nieuciążliwe jako przeznaczenie podstawowe;
 - b) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 10 ust. 3 oraz § 11 ust. 1 - 8;
 - c) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
 - d) obsługa komunikacyjna w przypadku straży pożarnej w Szygach – z drogi zbiorczej (KD-Z);
 - e) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 uchwały;
 - f) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 13 uchwały;
 - g) zasady sytuowania reklam i znaków informacyjnych zgodnie z § 7 ust. 10 uchwały;
 - h) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8 uchwały.
- 3) standardy zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj.:
- 10 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych (KD-Z),
 - od linii elektroenergetycznych sytuowanie budynków ustala się w odległości nie mniejszej niż 4 m od osi linii 15 kV; przybliżenie do linii zabudowy dopuszczone pod warunkiem uzgodnienia z operatorem sieci;
- b) maksymalna wysokość:
- zabudowy usługowej – 11m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - zabudowy garażowej – 6m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - zabudowy gospodarczej – 8m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - geometria dachów – dla obiektów usługowych nie ustala się; dla zabudowy garaży i gospodarczych od 20° do 45° w stosunku do poziomu;
 - stawka procentowa od wzrostu wartości terenów w wyniku uchwalenia planu:
U (usługowych) – 0%, zgodnie z § 22 ust. 2 uchwały.

§ 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 12.1U-KS:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) usługi sakralne jako przeznaczenie podstawowe;
 - b) obiekty towarzyszące takie, jak: plebania, dom katechetyczny jako przeznaczenie dopuszczone;
 - c) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 7 ust. 5 oraz § 10 ust. 3 i § 11;
 - d) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczone wydzielenie mniejszych działek w związku z lokalizacją w/w obiektów;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
 - e) obsługa komunikacyjna:
 - terenów U-KS poprzez zjazdy na działkę z drogi publicznej z zapewnieniem minimum 20 miejsc parkingowych na każde 100 uczestników ceremonii kościelnych (na terenach własnych kościoła);
 - f) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 uchwały;
 - g) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 13 uchwały;
 - h) zasady sytuowania reklam i znaków informacyjnych zgodnie z § 7 ust. 10 uchwały;
 - i) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8 uchwały.
- 3) standardy zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - b) maksymalna wysokość:
 - nowej zabudowy nie więcej niż 9m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - zachować kościół jako budowlę dominującą na tym terenie; potencjalna nowa zabudowa powinna być niższa od budowli kościoła; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektu kościoła;
 - c) geometria dachów nowych obiektów: dachy wysokie o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45° w stosunku do poziomu;
 - d) stawka procentowa od wzrostu wartości terenów w wyniku uchwalenia planu: dla terenów U (usługowych) – 0%, zgodnie z § 22 ust. 2 uchwały.

§ 16.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Ls, obejmujące tereny leśne w jednostkach terenowych: 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 w Szygach oraz 6, 11, 12 w Zawadach - Ponikiew:

1) przeznaczenie terenu:

- a) lasy bez prawa zabudowy, jako przeznaczenie podstawowe;
- b) zakaz innego przeznaczenia;
- c) rowy i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 7 ust. 5, § 8 ust. 5 oraz § 11.

2) warunki zagospodarowania i zabudowy:

- a) zgodnie z planami urządzania lasu w przypadku wystąpienia takiego obowiązku;
- b) zakazuje się niszczenia podszycia lasu;
- c) dopuszcza się podział terenów leśnych pod warunkiem wydzielania działek nie mniejszych niż 3000m²;
- d) dopuszcza się gradzenie pod warunkiem:
 - zachowania prześwitu minimum na 90% powierzchni ogrodzenia,
 - zakazuje się stosowania podmurówek, umożliwienie migracji drobnej fauny w poziomie terenu;
- e) nakazuje się utrzymania przepustowości rowów;
- f) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.

§ 17.

Ustalenia szczegółowe dla terenów ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych i gazociągów:

1) dla terenów ograniczonego użytkowania w pasach wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych i gazociągów, oznaczonych na rysunku planu obowiązuje:

a) przeznaczenie terenu:

- na terenach leśnych Ls zieleń niska jako przeznaczenie podstawowe,
- infrastruktura inżynierska jako przeznaczenie dopuszczone w zakresie istniejących przebiegów (linie elektroenergetyczne, gazociągi);

b) sposób zagospodarowania:

- teren zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi otoczenia napowietrznych linii elektroenergetycznych na terenach leśnych i rolnych oraz sieci gazowych na terenach rolnych,
- zakaz realizacji obiektów kubaturowych w granicach stref obejmujących:
 - 2 x 19m od osi linii elektroenergetycznej 110kV,
 - 2 x 100m od osi gazociągu tranzytowego Jamał – Europa Zachodnia.

§ 18.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MN/MR, R, Ps, Ł, obejmujące obszary w jednostkach terenowych: 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17 w Szygach oraz 6, 11, 12 w Zawadach – Ponikiew:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (MN), zabudowa siedliskowa tj. budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i garaż (MR), tereny upraw rolnych (R), pastwiska (Ps), łąki (Ł), jako przeznaczenie podstawowe;
- b) zakaz innego przeznaczenia;
- c) rowy i infrastruktura obsługi technicznej terenu, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 7 ust. 5, § 8 ust. 5 oraz § 11;

- d) zabudowa siedliskowa na gruntach klasy V i VI, w gospodarstwach rolnych o powierzchni średniej i większej niż średnia w gminie, jako przeznaczenie dopuszczone;
 - e) zalesienia na gruntach V i VI klasy, jako przeznaczenie dopuszczone.
- 2) warunki zagospodarowania i zabudowy:
- a) dopuszcza się grodzenie pod warunkiem:
 - zachowania prześwitu minimum na 90% powierzchni ogrodzenia,
 - zakaz stosowania podmurówek, umożliwienie migracji drobnej fauny w poziomie terenu;
 - b) nakaz utrzymania przepustowości rowów;
 - c) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego o zabytków, zgodnie z § 9 uchwały;
 - e) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zgodnie z § 10 uchwały;
 - f) zagospodarowanie siedlisk zgodnie z wymogami zawartymi w § 13 uchwały;
 - g) dojazd do siedlisk drogami prywatnymi po gruntach własnych, według ustaleń z § 10 ust. 3;
 - h) prace projektowe na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowych oznaczonych na rysunku planu poprzedzić ekspertyza geotechniczną, której wnioski nakazuje się uwzględnić w dalszych pracach inwestycyjnych.

§ 19.

Ustalenia szczegółowe dla jednostki terenowej 15 oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi Ws, WsI i WsII, obejmujące tereny o numerach: 15.55-15.62Ws, 15.63-15.73WsI, 15.74-15.84WsII:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) wody śródlądowe powierzchniowe – zalew na rzece Rożanicy, jako przeznaczenie podstawowe;
 - b) strefa WsI brzegowa zbiornika (na podwyższonym nasypowym poziomie terenu nawierzchnia trawiasta) oraz strefa lokalizacji budowli kształtujących zbiornik i staw (zapora czołowa, przegroda przeciwrumowiskowa, budowla upustowa, filtr biologiczny, zbiornik wstępny, groble stawowe i budowle stawowe);
 - c) strefa WsII przyległa do strefy brzegowej zbiornika z dopuszczeniem dotychczasowego użytkowania i z możliwością wprowadzenia nasadzeń;
 - d) dopuszczona zmiana użytkowania leśnego na w/w wymienione.
- 2) sposób zagospodarowania:
- a) ustala się obowiązek ochrony koryta rzeki i rowów przed uszkodzeniem brzegów, zaśmieceniem i innymi czynnościami mogącymi zahamować swobodny przepływ wody;
 - b) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych oraz deszczowych nieoczyszczonych;
 - c) zakaz zmiany ukształtowania terenu (skarpy, groble itp. elementy rzeźby terenu) uformowanego w ramach realizacji zbiornika i jego otoczenia;
 - d) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie w/w stref wokół zbiornika pod warunkiem nie wprowadzania obiektów trwale związanych z gruntem; zagospodarowanie musi uwzględniać ograniczenia zagospodarowania m.in. wymienione poniżej;
 - e) w granicach w/w stref zakaz lokalizacji budynków; dla celów komercyjnych dopuszcza się namioty, altany i obiekty o lekkiej konstrukcji, nie wymagającej ingerencji w grunty nasypowe;
 - f) dopuszcza się na fragmentach terenu zagospodarowanie turystyczne z uwzględnieniem: ścieżek pieszych i rowerowych, ławek, oświetlenia o charakterze parkowym (latarnie), pojemników na śmiecie, miejsc na ognisko itp. elementów do plenerowego wykorzystania terenów nadwodnych;
 - g) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.

§ 20.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym Z/R,

obejmujące obszary w jednostkach terenowych: 13, 16, 17 w Szygach oraz 12 Zawadach - Ponikiew:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zieleni nieurządzonej na terenach rolnych (wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych), jako przeznaczenie podstawowe.

2) sposób zagospodarowania:

- a) ustala się nakaz zagospodarowania terenu zielenią wysoką i średnio-wysoką (od 5 do 12 m) oraz dopuszcza się stosowanie zieleni wysokiej (powyżej 12 m wysokości) z wyjątkiem pasów terenu wymienionych w ust. 2 pkt 3 tego paragrafu;
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8;
- c) w strefie o szerokości minimum 7,5 m od górnej krawędzi koryta rzeki czy rowu pozostawić pas dostępny dla obsługi technicznej (dojazdu), grodzenie minimum 1,5 m od krawędzi; w strefach tych nie wprowadzać zieleni niskiej i wysokiej.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 21.

Wypis i wyrisy z planu dla poszczególnych działek i obszarów funkcjonalnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: mieszkalnictwa i usług, ochrony dóbr kultury, ochrony i kształtowania środowiska, układu drogowo-ulicznego i zasad obsługi inżynierskiej, o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

§ 22.

1. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wartości terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo- usługowych i usługowych, dla których przed wejściem w życie planu obowiązywało przeznaczenie rolne.
2. Dla terenów, w stosunku do których nastąpi w wyniku uchwalenia planu wzrost ich wartości w planie ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem na:
 - 1) 0% dla terenów MN/MR;
 - 2) 0% dla terenów usług U i terenów mieszkaniowo-usługowych, usług sakralnych UK-S;
 - 3) 0% dla terenów zieleni nieurządzonej na terenach rolnych Z/R;
 - 4) 0% dla terenów infrastruktury technicznej;
 - 5) 0% dla terenów lasów bez prawa zabudowy Ls i terenów rolnych, łąk i pastwisk R, Ł, Ps;
 - 6) 0% dla terenów wód: rzeki i rowów melioracyjnych Ws oraz stref Wsl i Wsll;
 - 7) 0% dla terenów komunikacji publicznej: KD-Z, KD-L, KD-D i niepublicznej KDW.
3. Dla terenów określonych w ust. 2 pkt 1-2:
 - 1) które były terenami budowlanymi przed wejściem w życie planu ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów na 0%;
 - 2) które są własnością Miasta i Gminy Różan ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów na 0%.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

§ 24.

Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Różan.

§ 25.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Piotr Świdorski

Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego wsi Szygi i Zawady-Ponikiew

Ip.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	-	-	-	-	-	-	-	-

Nie złożono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie:
Piotr Świdorski

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Szygi i Zawady-Ponikiew inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Różan oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), Rada Miejska w Różanie rozstrzyga, co następuje:

I. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Szygi i Zawady-Ponikiew inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Różan:

1. Podstawą prawną realizacji zadań własnych Gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Szygi i Zawady-Ponikiew są zapisy:
 - a) Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Różan (Uchwała Rady Miejskiej w Różanie nr VIII/44/2003 z dnia 10 lipca 2003 roku).
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należące do zadań własnych Gminy obejmą:
 - a) budowę nowych dróg oraz ich poszerzeń (zbiorcze, lokalne i dojazdowe) o powierzchni łącznie około 5500m²;
 - b) koszty związane z budową nowych urządzeń ocenia się jako podstawowe; przyjmuje się zaspokojenie potrzeb nowego budownictwa mieszkaniowego i usługowego z już istniejącej infrastruktury technicznej.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez jednostki organizacyjne, takie jak: Powiatowy Zarząd Dróg, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania.

II. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Gminy Różan

1. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- a) dochody własne Gminy,
- b) dotacje,
- c) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne,
- d) kredyty, pożyczki preferencyjne,
- e) środki prywatne (porozumienia publiczno - prywatne).

Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szygi i Zawady-Ponikiew spowoduje wpływy do budżetu Gminy z następujących źródeł: z tytułu opłaty planistycznej (pobieranej w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu), z tytułu wzrostu podatku od wartości nieruchomości (w związku ze zmianą sposobu zagospodarowania i z inną niż dotychczasowa funkcją) oraz z tytułu opłaty adiacenckiej.

2. Projektowane w planie inwestycje oszacowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego na kwotę rzędu 25.740.900 pln, w tym:

- a) obciążenia finansowe związane z nabyciem gruntów: 330.000 pln,
- b) obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury i zagospodarowaniem terenu: 23.071.000 pln w tym:
 - budowa dróg i chodników na terenach wykupionych: 11.068.400 pln,
 - oświetlenie zewnętrzne uliczne: 782.400 pln,
 - obciążenia finansowe związane z budową zbiornika wodnego na rzece Różanicy: 11.220.000 pln,
- c) + rezerwa dodana do kosztów w wysokości 10%: 2.340.100 pln.

Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy finansowej skutków uchwalenia przedmiotowego planu, sporządzonej w trakcie procedury planistycznej w lipcu 2008 roku. Podane powyżej koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie przy dokładnym określeniu w wyniku opracowania szczegółowych projektów technicznych. Powyższe koszty będą rozłożone w czasie i mogą być pokryte częściowo z opłat adiacenckich ale w dużej mierze z budżetu gminy.

W przypadku wydawania decyzji podatkowych, decyzji związanych z pobieraniem opłat lub wypłacaniem odszkodowań i innych roszczeń finansowych w następstwie wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu należy przeprowadzić indywidualne analizy.

Z punktu widzenia ekonomicznego projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Szygi i Zawady - Ponikiew nie przyniesie, na przestrzeni kilku kolejnych lat, po jego uchwaleniu spodziewanych korzyści czysto finansowych dla gminy. Jednak biorąc pod uwagę, że plan taki obowiązywać będzie długie lata korzyści pod względem ekonomicznych będą pojawiać się sukcesywnie. Niewątpliwie nastąpią istotne zmiany pod względem estetycznym, ładu przestrzennego. Pojawi się szansa na rozwój turystyki w regionie.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie:
Piotr Świdorski