



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 11 października 2022 r.

Poz. 10575

### UCHWAŁA NR XLVI.278.2022 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE

z dnia 30 września 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan w rejonie ulicy Warszawskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXVIII.240.2022 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 7 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan w rejonie ulicy Warszawskiej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan przyjętych uchwałą Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 10 lipca 2003 r. oraz zmienionych uchwałami: Nr XXV/137/2005 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XXXVI/174/10 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2010 r., Nr XI/90/2012 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 marca 2012 r., Nr XXXVI/184/2017 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 18 grudnia 2017 r., Nr XXXIV.216.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 listopada 2021 r., Rada Miejska w Różanie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **fragmentów miasta Różan w rejonie ulicy Warszawskiej**, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik nr 1 (arkusze 1 i 2 oraz arkusz legendy);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 11) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) 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, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
  2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
    - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
    - 2) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
    - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
    - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
    - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
    - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
    - 7) granic stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
    - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
    - 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
    - 10) 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;

1) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
- 2) wybrane symbole przeznaczenia terenów poza granicami planu;
- 3) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin oraz retencję wód opadowych i roztopowych, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów, stanowisk postojowych, dojść pieszych, lub grunt pokryty wodami powierzchniowymi;
- 5) **powierzchni użytkowej usług, magazynów lub produkcji** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, produkcyjnego lub magazynowego mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych, a w przypadku budynku usługowego również pomieszczeń technicznych i magazynowych;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, a w przypadku wystąpienia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu, kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu, dla której obowiązują ustalenia planu;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

## **Rozdział 2.** **Przeznaczenie terenów**

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami:

- 1) teren usług lub produkcji – **U-P**;
- 2) teren gazownictwa – **IG**;
- 3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**;
- 4) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – **KDR**;

5) teren drogi dojazdowej – **KDD**.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem U-P stanowią granice terenu, na którym możliwa jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykorzystujących do wytworzenia energii energię promieniowania słonecznego.

4. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, IG stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: 1KDR i 2KDR stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu na terenach niewymienionych w ust. 4-5, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny, w ramach zasad zagospodarowania określonych dla tych terenów.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. Ustala się sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) budynków – zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) obiektów małej architektury – 3 m;
- 3) budowli z zakresu łączności publicznej – 70 m;
- 4) wolnostojących budowli fotowoltaicznych – 6 m;
- 5) budowli niewymienionych w pkt 3-4 – 12 m.

3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- 1) naturalne kolory materiałów i okładzin imitujących te materiały, takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
- 2) tynki lub panele elewacyjne z blachy w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, beżu;
- 3) dla zaakcentowania elementów ważnych ze względów kompozycyjnych na budynkach usługowych, produkcyjnych lub magazynowych, dopuszcza się stosowanie innych barw tynków i paneli elewacyjnych z blachy niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni.

4. Ustala się geometrię dachów budynków:

- 1) dachy płaskie;
- 2) dachy pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.

5. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:

- 1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;
- 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub ciemnej zieleni.

### **Rozdział 4.**

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

§ 7. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy realizacji uzbrojenia terenu.



3. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, magazynowa, składowa lub produkcyjna, w tym działalność związana z produkcją energii ze źródeł odnawialnych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym powodować ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

6. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:

- 1) zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 2) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 3) wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie §10 ust. 10–11.

8. W zakresie ochrony krajobrazu, w tym ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi, a także ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziałów III i X.

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 8. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalne powierzchnie działek, minimalną szerokość frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:

- 1) drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

## **Rozdział 6.**

### **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

§ 9. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

- 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

## **Rozdział 7.**

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

§ 10. 1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach dróg oznaczonych symbolami: 1KDR, 2KDR, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach.

3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami: 2KDR, 3KDD i terenie oznaczonym symbolem IG, a także w drogach i poza nimi poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z indywidualnych ujęć wody;
- 3) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę i ujmowanie wody do celów bytowych z indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć kanalizacyjna zlokalizowana w rejonie ulicy Warszawskiej, poza obszarem planu;
- 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zakładowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą transportowane do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Ustala się tymczasowe użytkowanie zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych, oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu.

6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową lub stację regazyfikacji zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem IG lub poza obszarem planu;
- 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych o napięciu od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci elektroenergetyczne usytuowane w terenach oznaczonych symbolami 2KDR, 3KDD, IG i poza jego granicami;
- 2) ustala się zasilanie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - b) z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 11;
- 3) ustala się budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnych.

9. W zakresie oświetlenia terenów dróg ustala się zasilanie źródeł światła z sieci podziemnych.

10. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu ziemnego, gazu płynnego lub energii elektrycznej, a także dopuszcza się zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wyżej wymienione zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) z sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu;

3) z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 11.

11. Zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) o mocy przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem U-P, w obrębie którego możliwa jest realizacja instalacji o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących do produkcji energii energię promieniowania słonecznego;
- 2) wykorzystujących energię wiatru, za wyjątkiem urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

12. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
- 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 11. 1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się, że tereny dróg zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:

- 1) 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu;
- 2) 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, za wyjątkiem usług handlu;
- 3) 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcji lub magazynów, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych.

4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy produkcji, magazynów, usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 3, 20 stanowisk postojowych.

5. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

6. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 3 liczby stanowisk postojowych.

## **Rozdział 9.**

### **Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości**

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

## **Rozdział 10.**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U-P:

- 1) usługi to jest budynki usługowe: handlu, rzemiosła, gastronomii, biurowe lub administracji,
- 2) produkcja to jest budynki i budowle produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznych, magazynowe i składy
  - wraz z towarzyszącymi: budynkami gospodarczymi lub garażowymi, budowlami, w tym wiatami, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojściami, stanowiskami postojowymi oraz obiektami małej architektury.

2. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się:

1) usługi: turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa publicznego i porządku publicznego, usługi handlu wielkopowierzchniowego to jest obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

2) produkcję: przemysłu portowego i elektrownie wiatrowe.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 na działce budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 na działce budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków: 12 m, za wyjątkiem budynków produkcyjnych i magazynowych, dla których ustala się maksymalną wysokość: 17 m;

6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;

3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka do 115°.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 14.1.** Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **IG**: gazownictwo to jest budynki i budowle infrastruktury technicznej - gazownictwa wraz z towarzyszącymi: budowlami, w tym wiatami, dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami oraz obiektami małej architektury.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 na działce budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 na działce budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków: 10 m;

6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;

3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka do 100°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m<sup>2</sup>.

§ 15. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **RN**: rolnictwo z zakazem zabudowy to jest grunty użytkowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDR i 2KDR**: droga główna ruchu przyspieszonego to jest drogi, w tym ich fragmenty, wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**: droga dojazdowa to jest drogi, w tym ich fragmenty, wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

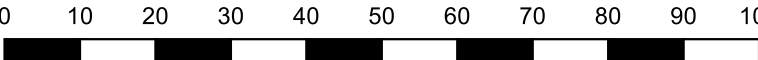
## **Rozdział 11. Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej



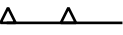
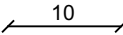
**Zbigniew Janyszko**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTÓW MIASTA RÓŻAN W REJONIE ULICY WARSZAWSKIEJ**SKALA 1: 1000 



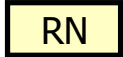


UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ MAKOWSKIEGO


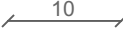
**ARKUSZ LEGENDY****LEGENDA:****USTALENIA PLANU:**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  10 ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH

## SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

-  **U-P** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
-  **IG** TEREN GAZOWNICTWA
-  **RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
-  **KDR** TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
-  **KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

**INFORMACJE PLANU:**

-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB  
RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
- KDD** WYBRANE SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU
-  10 ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH POZA GRANICAMI PLANU

**ZZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLVI. 278. 2022  
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE  
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 R.**

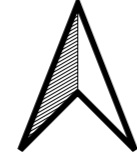
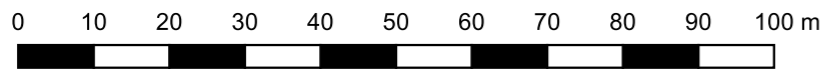
**w sprawie  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTÓW MIASTA RÓŻAN W REJONIE ULICY WARSZAWSKIEJ**

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Róźnie**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTÓW MIASTA RÓŻAN W REJONIE ULICY WARSZAWSKIEJ**

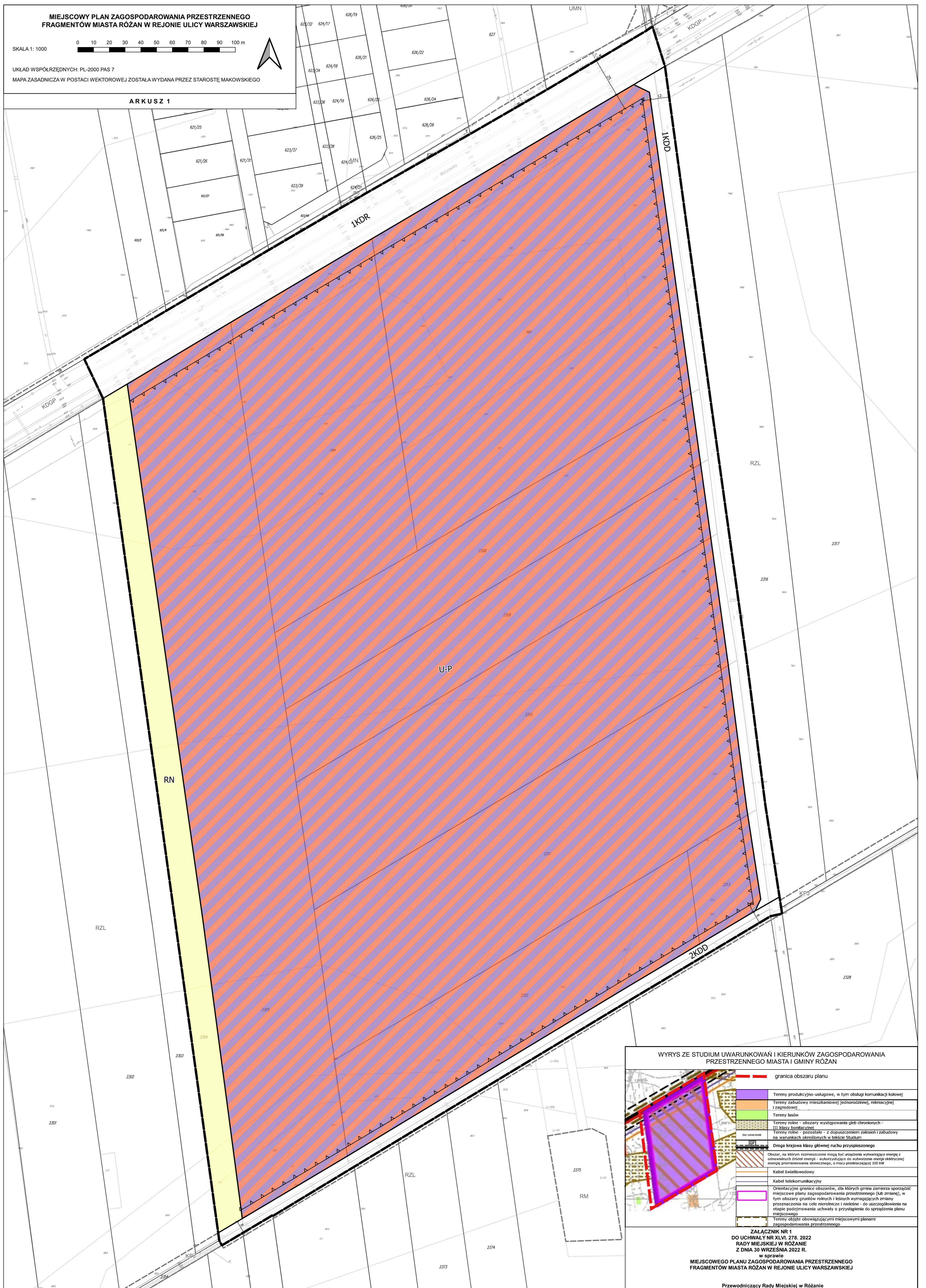
SKALA 1: 1000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ MAKOWSKIEGO

ARKUSZ 1



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

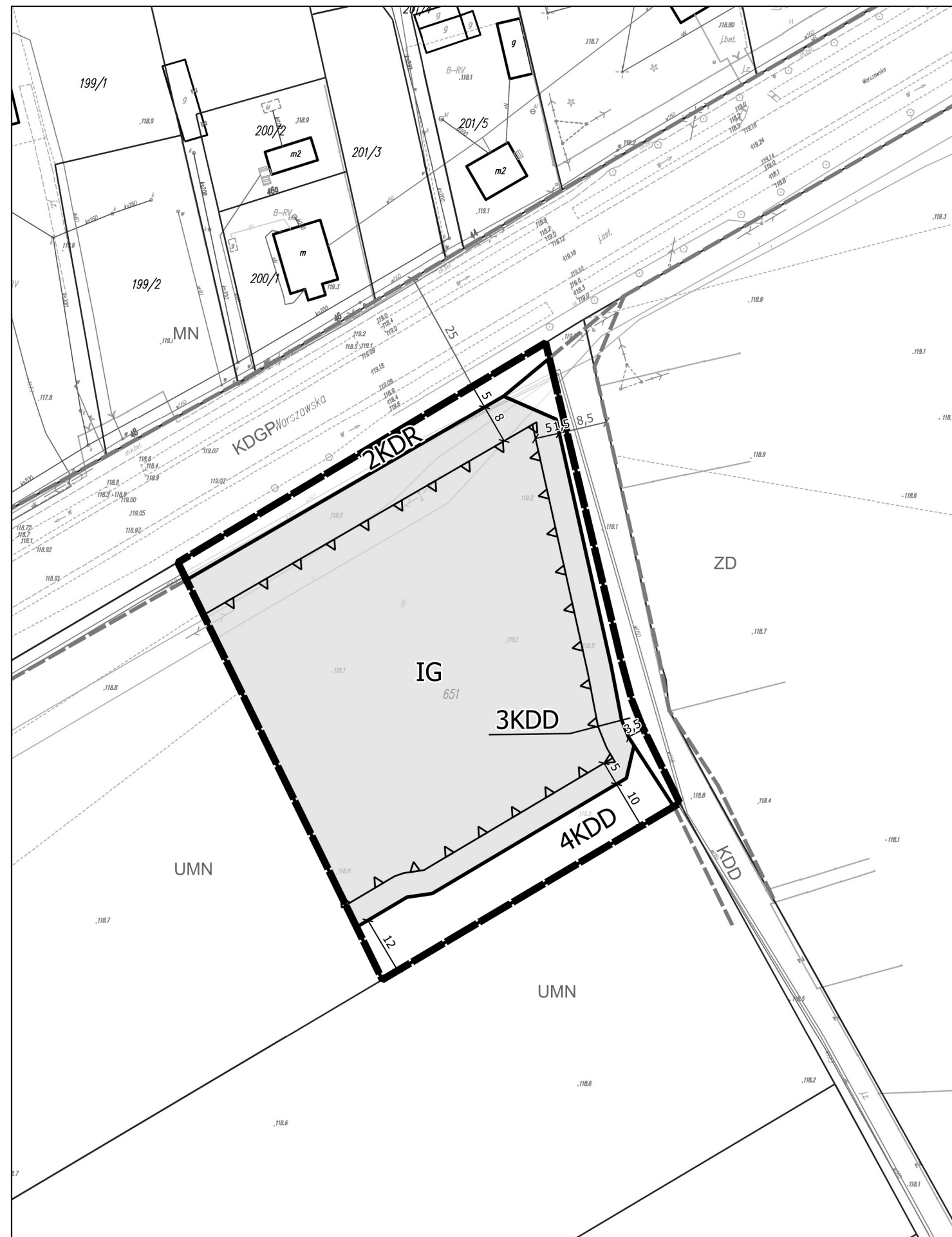


	granica obszaru planu
	Tereny produkcyjno-usługowe, w tym obsługi komunikacji kolejowej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej
	Tereny lasów
	Tereny rolne - obszary występowania gleb chronionych - III klasy bonitacyjnej
	Tereny rolne - pozostałe - z dopuszczeniem założeń i zabudowy na warunkach określonych w tekście Studium
	Droga krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego
	Obszar, na którym rozmieszczone mogą być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii - wykorzystujące do wytwarzania energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100 kW
	Kabel światłowodowy
	Kabel telekomunikacyjny
	Orientacyjne granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (lub zmianę), w tym obszary gruntów rolnych i leśnych wymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne - do uszczegółowienia na etapie podejmowania uchwały o przystąpieniu do sprzążenie planu miejscowego
	Tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLVI. 278. 2022  
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE  
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 R.  
w sprawie  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTÓW MIASTA RÓŻAN W REJONIE ULICY WARSZAWSKIEJ**

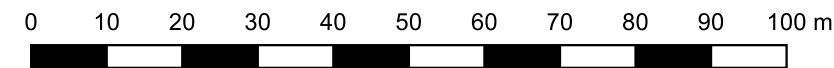
Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTÓW MIASTA RÓŻAN W REJONIE ULICY WARSZAWSKIEJ**

SKALA 1: 1000

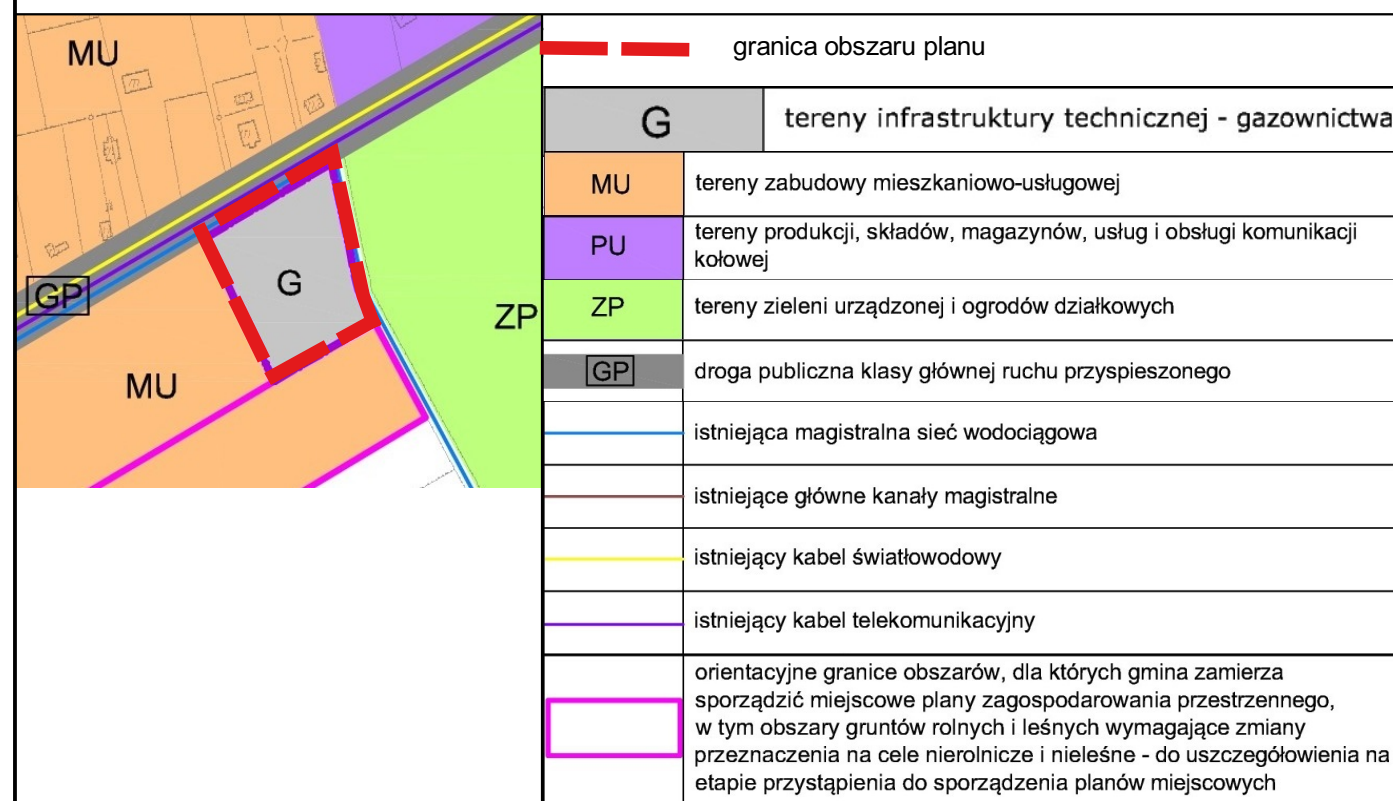


UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ MAKOWSKIEGO

**ARKUSZ 2**

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



**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLVI. 278. 2022  
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE  
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 R.**

**w sprawie  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTÓW MIASTA RÓŻAN W REJONIE ULICY WARSZAWSKIEJ**

Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI.278.2022

Rady Miejskiej w Różanie

z dnia 30 września 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan w rejonie ulicy Warszawskiej był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 lipca 2022 r. do 2 sierpnia 2022 r. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 17 sierpnia 2022 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI.278.2022  
Rady Miejskiej w Różanie  
z dnia 30 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Różanie rozstrzyga co następuje:

§ 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 – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują wykup i urządzenie, w tym budowę lub przebudowę terenów dróg publicznych (klasy dojazdowej), a także budowę lub przebudowę sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w §1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI.278.2022

Rady Miejskiej w Różanie

z dnia 30 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**