



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 15 lipca 2024 r.

Poz. 7104

### UCHWAŁA NR II.10.2024 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE

z dnia 31 maja 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan – część III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 609, 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą nr LIX.383.2023 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 18 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan – część III zmienioną uchwałą nr LXIV.416.2024 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 9 lutego 2024 r. 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., Nr LX.390.2023 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 października 2023 r., Rada Miejska w Różanie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **fragmentów miasta Różan – część III**, 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. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1 (arkusze od 1 do 4 oraz arkusz legendy);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące 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 – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 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) przeznaczenie terenów;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej miejsca po ziemnym forcie nr 4;
- 7) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 8) strefa 150 m od granicy cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjnyjny.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 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, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 4) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, technicznych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **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 którego obowiązują ustalenia planu;
- 8) **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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji – **UZ-UE-US**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji – **US**;
- 4) teren usług – **U**;
- 5) teren drogi dojazdowej – **KDD**.

3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami od 1KDD do 4KDD, UZ-UE-US, US, stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 6.1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych w §9 ust. 1.

2. Ustala się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy zgodnie z przepisami szczegółowymi.

3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) budowli:
  - a) łączności publicznej: 70 m,
  - b) przesyłu energii: 15 m,
  - c) niewymienionych w lit. a-b: 12 m.

4. 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 w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, beżu;
- 3) dla zaakcentowania elementów ważnych ze względów kompozycyjnych na budynkach usługowych, dopuszcza się stosowanie innych barw tynków niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni.

5. Ustala się geometrię dachów:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych - dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
- 2) budynków niewymienionych w pkt 1:
  - a) płaskie,
  - b) dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;
  - c) jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° w sytuacji lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną.

6. 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 lub grafitu;
- 3) dachówką fotowoltaiczną (dachy solarne).

#### **Rozdział 4.**

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

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

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.

3. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska 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 zasady:

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

7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §12 ust. 10–11.

8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem MNW jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniową”,
- 2) na terenach oznaczonych symbolami UZ-UE-US, U jak dla terenów „pod budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z §9 ust. 1 i rysunkiem planu.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

§ 8. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej miejsca po ziemnym forcie nr 4 ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

## **Rozdział 6.**

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

§ 9. 1. Ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określoną na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionej strefy zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione, wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych.

2. Ustala się strefę 150 m od granicy cmentarza czynnego, usytuowanego poza obszarem planu, określoną na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionej strefy nakazuje się zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do picia lub dla potrzeb gospodarczych w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę oraz zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia lub potrzeb gospodarczych.

## **Rozdział 7.**

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

§ 10. 1. Ustala się szczególne 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, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczególne 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 8.**

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

§ 11. 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;
- 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 9.**

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

§ 12. 1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach dróg.

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 terenie oznaczonym symbolem UZ-UE-US, a także poza obszarem planu;
- 2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę indywidualnych ujęć wody za wyjątkiem wyznaczonej na rysunku planu strefy 150 m od granicy cmentarza.

#### 4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacyjne zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do odpowiednio przydomowych lub 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:

- 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów dróg i usług do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 150 mm.

#### 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 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 ustala się zasilanie z:

- 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Ustala się budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnych. Dopuszcza się zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w terenie oznaczonym symbolem U jako napowietrznej. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia usytuowana w terenie oznaczonym symbolem U;
- 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych ust. 11.

9. W zakresie oświetlenia terenów dróg ustala się zasilanie źródeł światła z sieci podziemnych prowadzonych w terenach tych dróg.

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

- 1) indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych ust. 11;
- 3) sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu.

11. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:

- 1) niezamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW;
- 2) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) otrzymujących energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

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 10.**

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

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

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

3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:

- 1) 2 stanowiska na mieszkanie;
- 2) 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, za wyjątkiem usług określonych w pkt 3-6;
- 3) 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług biurowych;
- 4) 1 stanowisko na 6 osób jednocześnie przebywających w obiekcie gastronomicznym;
- 5) 1 stanowisko na 3 łóżka w budynku hotelowym lub innym o charakterze turystycznym usług sportu;
- 6) 5 stanowisk na 100 osób jednocześnie przebywające w budynku edukacji, opieki społecznej, usług sportu i ochrony zdrowia.

4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 3 pkt 2-6, 10 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 pkt 2-6 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

## **Rozdział 11.**

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

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

## **Rozdział 12.**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem MNW: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu wymienionego w ust. 1: usługi to jest budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9 na działce budowlanej;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 10 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 6: 5 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UZ-UE-US:**

- 1) usługi zdrowia i pomocy społecznej lub
- 2) usługi edukacji lub
- 3) usługi sportu i rekreacji

- to jest budynki usługowe zgodne z przeznaczeniem terenu, budowle sportowe wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2 na działce budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 5: 5 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 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: 90° z tolerancją do 20%.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1500 m<sup>2</sup>.



§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **US**: usługi sportu i rekreacji to jest budowle sportowe wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7 na działce budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0001 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 5 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 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: 90° z tolerancją do 20%.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1500 m<sup>2</sup>.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U**: usługi to jest budynki usługowe: handlu, rzemiosła, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, biurowe i administracji wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, drogami i dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się usługi: bezpieczeństwa i porządku publicznego, handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2 na działce budowlanej;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 6: 5 m.

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: 90° z tolerancją do 20%.

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

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 4KDD**: droga dojazdowa to jest drogi, w tym ich fragmenty, wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.

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

**Rozdział 13.**  
**Przepisy końcowe**

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Zbigniew Janyszko**

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR II.10.2024  
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE Z DNIA 31 MAJA 2024 R.  
w sprawie  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTÓW MIASTA RÓŻAN - CZĘŚĆ III**

**ARKUSZ LEGENDY**

**LEGENDA:**

**USTALENIA PLANU:**



Granica obszaru objętego planem

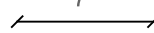


Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

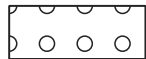


Nieprzekraczalna linia zabudowy

7



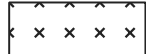
Zwymiarowana odległość w metrach



Strefa ochrony konserwatorskiej miejsca po ziemnym forcie nr 4



Strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia



Strefa 150 m od granicy cmentarza

**PRZEZNACZENIE TERENU:**



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej



Teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji



Teren usług sportu i rekreacji



Teren usług



Teren drogi dojazdowej

**INFORMACJE PLANU**



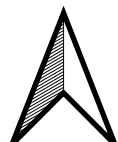
Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR II.10.2024  
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE Z DNIA 31 MAJA 2024 R.  
w sprawie  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTÓW MIASTA RÓŻAN - CZĘŚĆ III**

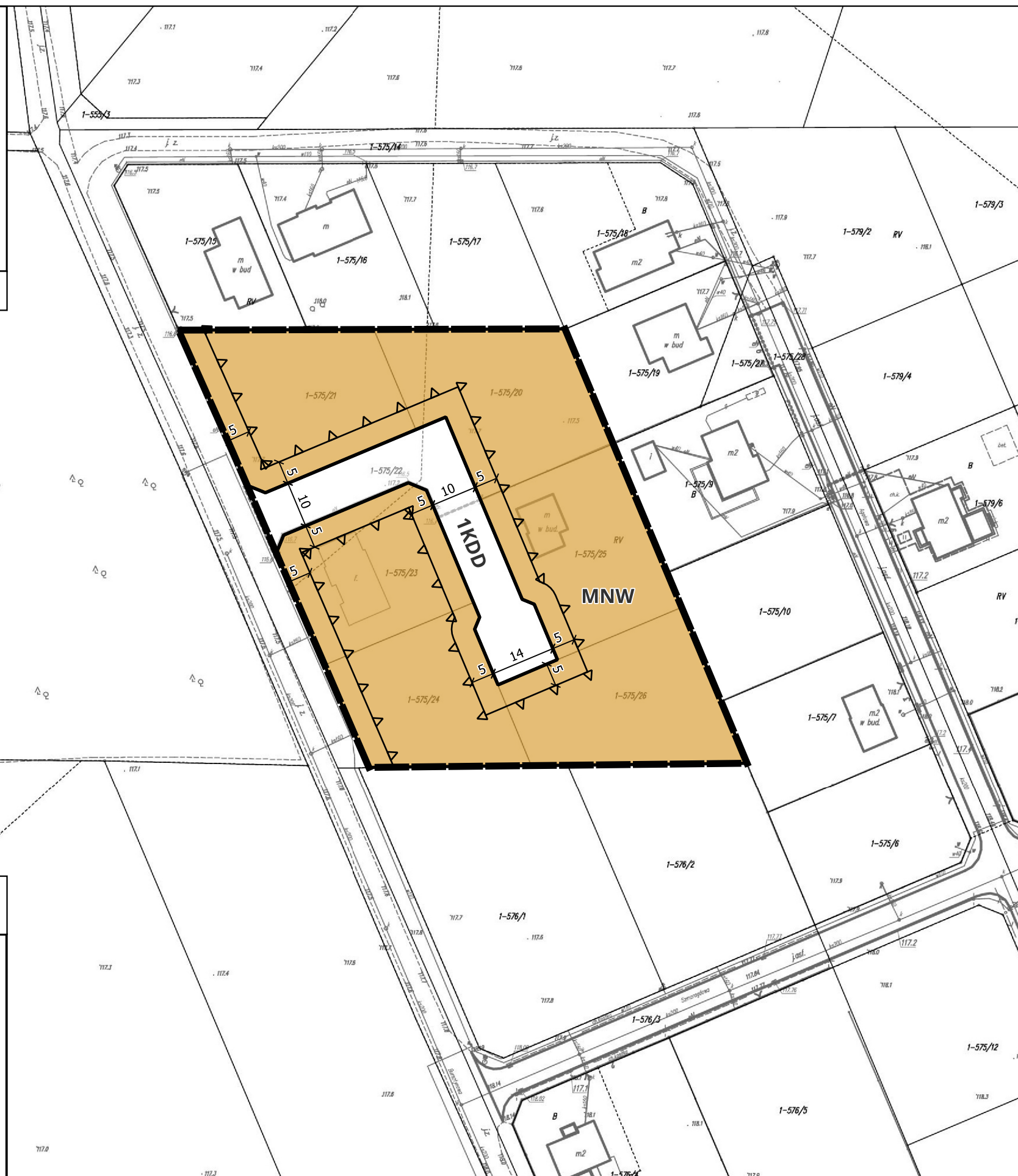
SKALA 1: 1000  
0 10 20 30 40 50 60 70 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

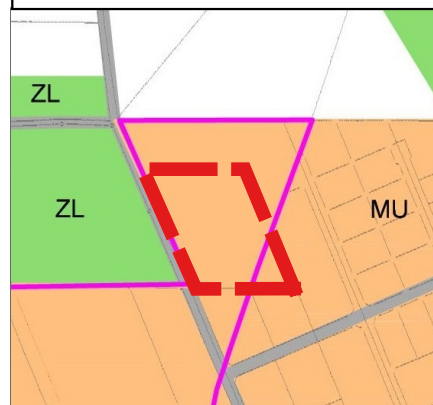
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ  
MAKOWSKIEGO



**ARKUSZ 1**



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



	granica obszaru planu
	MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	ZL tereny lasów i zadrzewień
	R tereny rolne z dopuszczeniem zalesień
	droga publiczna klasy dojazdowej - układ podstawowy
	orientacyjne granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary gruntów rolnych i leśnych wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne - do uszczegółowienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR II.10.2024  
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE Z DNIA 31 MAJA 2024 R.  
w sprawie  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTÓW MIASTA RÓŻAN - CZĘŚĆ III**

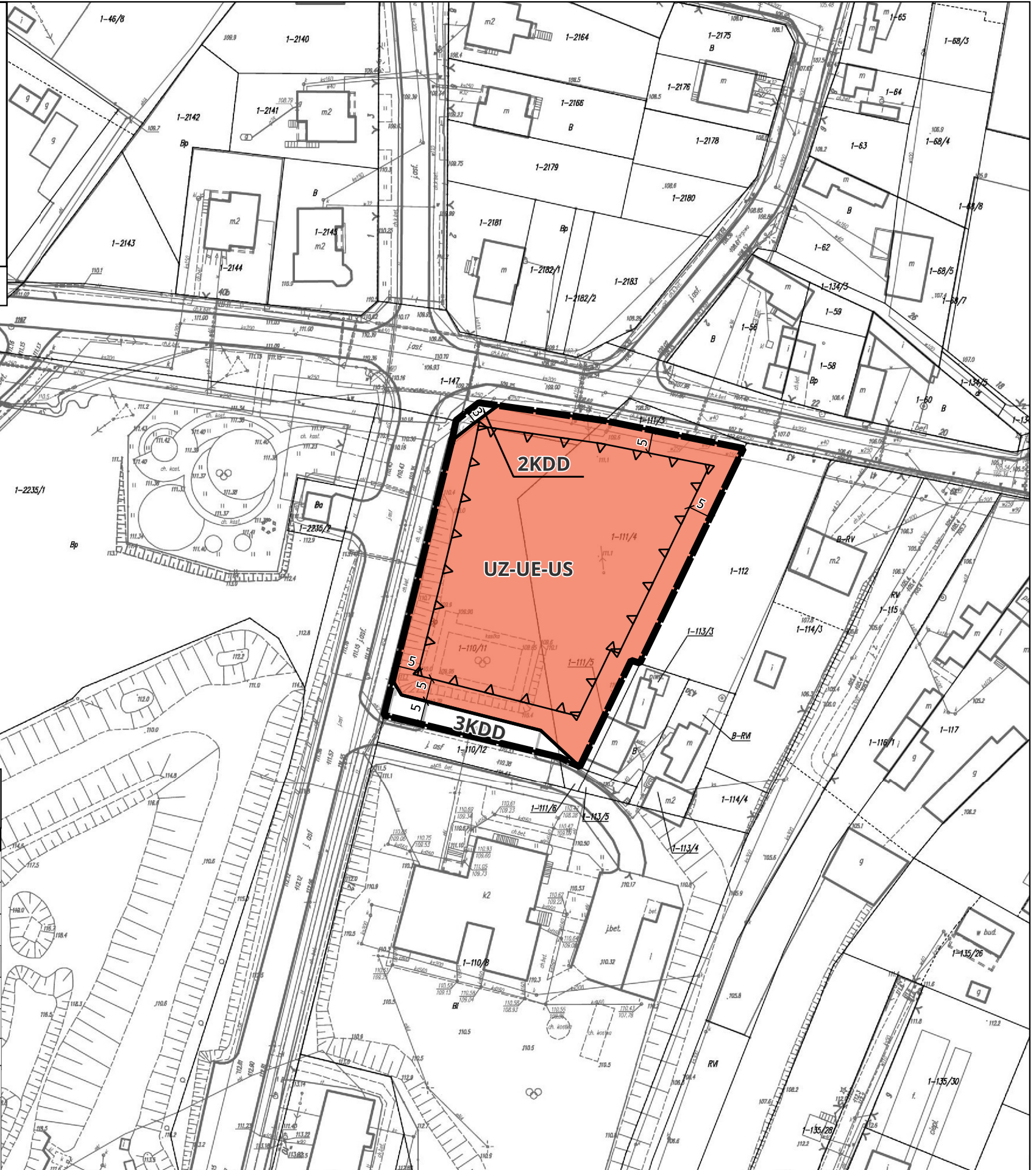
SKALA 1: 1000  
0 10 20 30 40 50 60 70 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

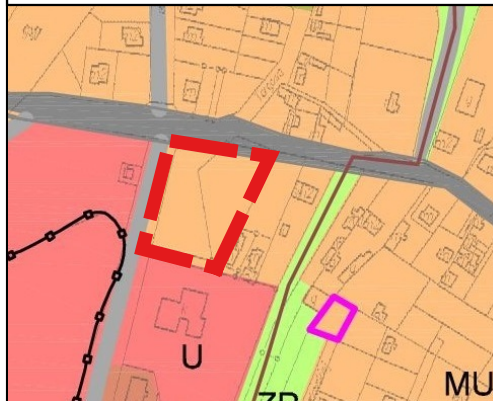
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ  
MAKOWSKIEGO



**ARKUSZ 2**

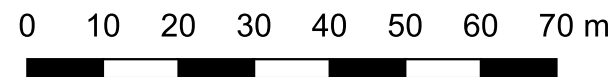


**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RÓŻAN**



	granica obszaru planu
	MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	U tereny usług i targowiska
	MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
	ZP tereny zieleni urządzonej i ogrodów działkowych
	Z droga publiczna klasy zbiorczej
	droga publiczna klasy dojazdowej - układ podstawowy
	istniejące główne kanały magistralne
	strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone w Studium
	orientacyjne granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary gruntów rolnych i leśnych wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne - do uszczegółowienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR II.10.2024  
 RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE Z DNIA 31 MAJA 2024 R.  
 w sprawie  
 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 FRAGMENTÓW MIASTA RÓŻAN - CZĘŚĆ III**



SKALA 1: 1000

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

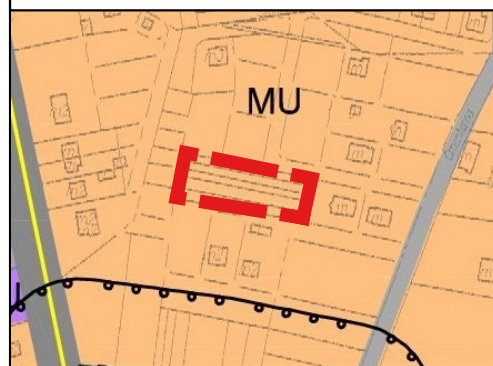
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ MAKOWSKIEGO



**ARKUSZ 3**



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



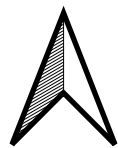
	granica obszaru planu
	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego
	droga publiczna klasy dojazdowej - układ podstawowy
	istniejący kabel światłowodowy
	strefy ochronne i techniczne

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR II.10.2024  
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE Z DNIA 31 MAJA 2024 R.  
w sprawie  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTÓW MIASTA RÓŻAN - CZĘŚĆ III**

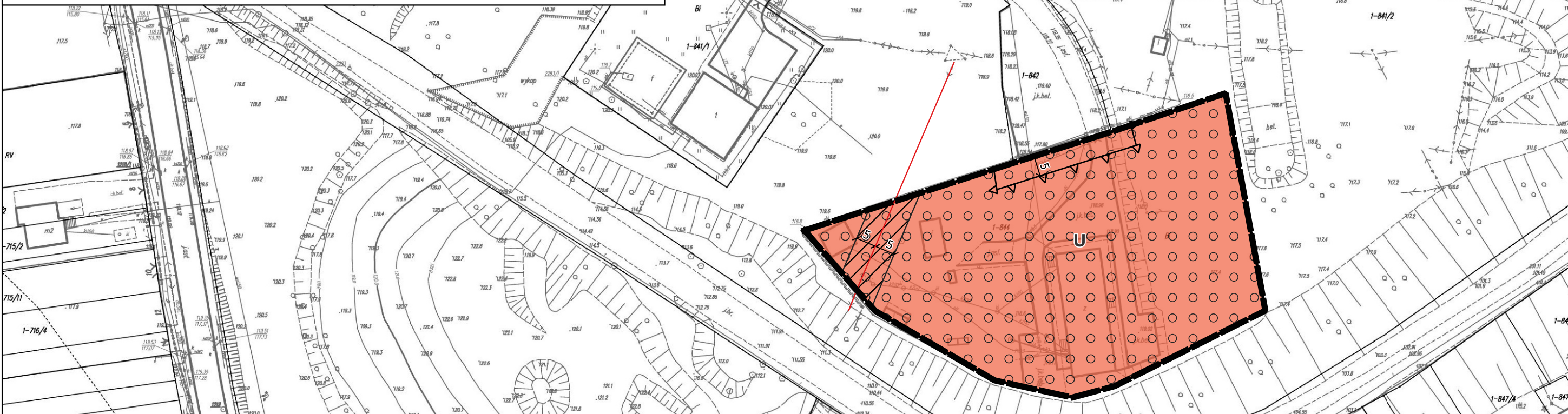
SKALA 1: 1000  
0 10 20 30 40 50 60 70 m

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

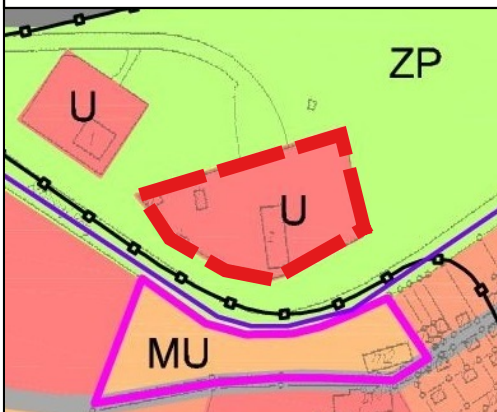
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ  
MAKOWSKIEGO



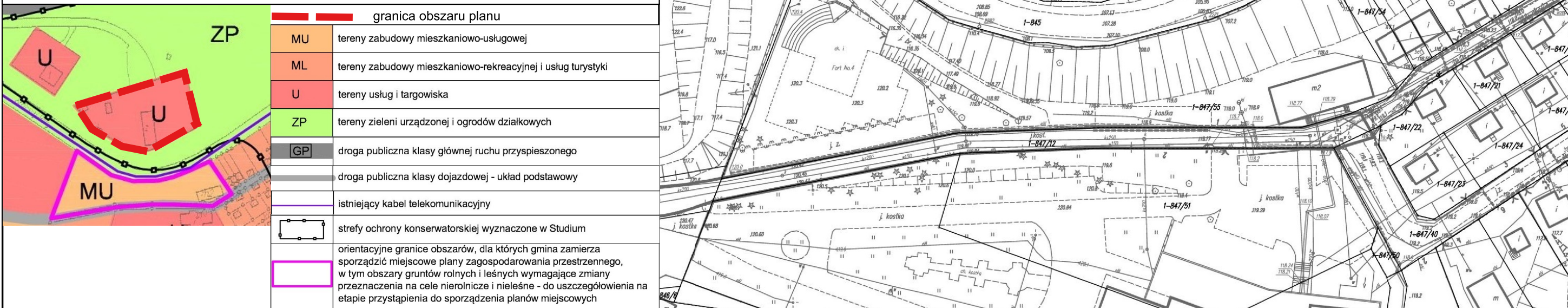
**ARKUSZ 4**



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



	granica obszaru planu
	MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	ML tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej i usług turystyki
	U tereny usług i targowiska
	ZP tereny zieleni urządzonej i ogrodów działkowych
	GP droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego
	droga publiczna klasy dojazdowej - układ podstawowy
	istniejący kabel telekomunikacyjny
	strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone w Studium
	orientacyjne granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary gruntów rolnych i leśnych wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne - do uszczegółowienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II.10.2024  
Rady Miejskiej w Róźnie  
z dnia 31 maja 2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan – część III był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 kwietnia 2024 r. do 9 maja 2024 r. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 25 maja 2024 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II.10.2024  
Rady Miejskiej w Różanie  
z dnia 31 maja 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 lub 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.

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 II.10.2024

Rady Miejskiej w Różanie

z dnia 31 maja 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne**