

**Uchwała Nr ....**  
**Rady Miejskiej w Różaniu z dnia ...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 Różaniu 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 Różaniu z dnia 10 lipca 2003 r. oraz zmienionych uchwałami: Nr XXV/137/2005 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XXXVI/174/10 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 29 kwietnia 2010 r., Nr XI/90/2012 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 26 marca 2012 r., Nr XXXVI/184/2017 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 18 grudnia 2017 r., Nr XXXIV.216.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 22 listopada 2021 r.,

Rada Miejska w Różaniu uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**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 ząglady 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 ząglady;
  - 11) 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 roślinność oraz retencję wód opadowych i roztopowych, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów, stanowisk postojowych, dojeżdżających 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) **teren** - 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 II 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 III 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 IV** **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 V** **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 scalenia 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 VI** **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 VII**

### **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 VIII**

### **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 IX**

### **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 X**

### **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, dojazdami, 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 XI 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 w Różanie