

Uchwała Nr .../2019
Rady Miejskiej w Różaniu z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Placu Obrońców Różana w Różaniu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami¹), w związku z uchwałą nr XLVI/221/2018 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 15 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Placu Obrońców Różana w Różaniu oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan przyjętych w uchwale Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 10 lipca 2003 r. i 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.,

Rada Miejska w Różaniu uchwała, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Placu Obrońców Różana w Różaniu, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 2

1. W planie określa się teren o jednorodnym rodzaju przeznaczenia i jednorodnych zasadach zagospodarowania, którego zasięg wyznaczony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren o przeznaczeniu publicznie dostępny plac miejski, oznaczony symbolem KDP.
3. 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) symbol przeznaczenia terenu.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta lokacyjnego z XIV w. będąca w Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
 - 3) wybrane symbole przeznaczenia terenu poza granicami planu określone w prawie miejscowym.

§ 3

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;

¹ Dz.U. 2018 poz. 60, 235.

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów, sposób realizacji miejsc parkingowych, minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania z kartą parkingową;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc parkingowych oraz linii zabudowy;
 - 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 4) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
 - 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
 - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 11) 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;
 - 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niestanowiący nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu.

§ 5

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDP** - publicznie dostępny plac miejski wraz z towarzyszącymi drogami publicznymi klasy dojazdowej, stanowiskami postojowymi, w tym stanowiskami postojowymi dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych, drogami rowerowymi, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.
2. Teren oznaczony symbolem **KDP** ustala się terenem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, którego granice stanowią linie rozgraniczające tego terenu.
3. Ustala się **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** oznaczonego symbolem **KDP**:
 - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 4 m, za wyjątkiem masztów flagowych, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 10 m;
 - 4) maksymalna wysokość budowli - 5 m.
4. Ustala się **zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych** w terenie oznaczonym symbolem **KDP**, za wyjątkiem obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi, kiosków ulicznych, a także:
 - 1) sezonowych ogrodów kawiarnianych na okres do 6 miesięcy;
 - 2) urządzeń rozrywkowych, w tym lodowiska, sceny na czas trwania danego zdarzenia jednak nie dłużej niż na okres 4 miesięcy;
 - 3) pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawienniczych oraz obiektów higieniczno-sanitarnych na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez, jednak nie dłużej niż na okres 4 miesięcy.
5. Ustala się, że teren oznaczony symbolem **KDP** jest **obszarem przestrzeni publicznej**, w obrębie którego obowiązują następujące **zasady kształtowania krajobrazu**:
 - 1) stosowanie powtarzalnych elementów wyposażenia typu ławki, latarnie, słupki, donice z zielenią, kosze śmietnikowe;
 - 2) na nawierzchniach przeznaczonych dla ruchu pieszego, stosowanie chodnikowych płyt betonowych lub z kamienia naturalnego, nawierzchni klinkierowych, bruków z kamienia naturalnego;
 - 3) na nawierzchniach stanowisk postojowych dla samochodów, jeżeli nie stanowią części jezdni asfaltowych, stosowanie nawierzchni klinkierowych, bruków z kamienia naturalnego lub chodnikowych płyt betonowych;
 - 4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej mobilności, w tym osobom niepełnosprawnym, poprzez:
 - a) stosowanie chodników i jezdni w rejonach przejść dla pieszych o nawierzchni równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej,
 - b) obniżenie krawężników do poziomu jezdni lub wyniesienie jezdni do poziomu chodnika w miejscach: przejść pieszych, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobom poruszającym się na wózkach; na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi stosowanie pasów nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku,
 - c) lokalizowanie ogródków kawiarnianych na chodnikach w sposób dostępny dla osób poruszających się na wózkach;
 - 5) w zakresie umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych **zakaz lokalizacji jakichkolwiek urządzeń i tablic reklamowych** za wyjątkiem: umieszczania informacji handlowych na tymczasowych obiektach budowlanych w trakcie trwania imprez okolicznościowych. Zakaz ten nie dotyczy tablic i urządzeń gminnego systemu informacji, dekoracji świątecznych lub okolicznościowych związanych z wydarzeniami kulturalnymi Miasta.
6. Wskazuje się, że teren oznaczony symbolem **KDP** znajduje się w **strefie ochrony konserwatorskiej** układu urbanistycznego miasta lokacyjnego z XIV w. będącej w Gminnej Ewidencji Zabytków, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.
7. Ustala się, iż linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **KDP** stanowią granice obszaru **rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**.
8. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu terenu** oznaczonego symbolem **KDP**:
 - 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 3) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 4) ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ust. 3 pkt 2.
9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem KDP:
- 1) minimalna powierzchnia działki: 9000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: nie ustala się;
 - 3) minimalny kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego, do której przylega działka: nie ustala się.
10. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w terenie oznaczonym symbolem KDP:
- 1) dopuszcza się możliwość przebudowy, budowy, w tym rozbudowy istniejących, urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych;
 - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę, w tym istniejącą sieć wodociągową o średnicy od 150 mm, stanowiącą powiązanie z układem zewnętrznym, oraz komunalne ujęcia wód znajdujące się poza obszarem planu;
 - 4) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu, w tym do dołów chłonnych, lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 200 mm; powiązanie projektowanej sieci kanalizacyjnej z istniejącym układem zewnętrznym będzie stanowić sieć kanalizacji deszczowej zlokalizowana poza obszarem planu – w ul. Rolnej;
 - 5) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci kablowych niskiego i średniego napięcia, w tym z sieci od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych poza obszarem planu;
 - 8) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) wskazuje się, że obszar planu ma zapewnione powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne kategorii gminnej: Warszawska, Hallera, 3-Maja, Panny Marii, Gdańska, Sienkiewicza, Kilińskiego, Nowa, położone poza obszarem planu.

Rozdział II Przepisy końcowe

§ 6

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Różan przyjętego uchwałą Nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 czerwca 2006 r.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

§ 8

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Różanie


RADCA PRAWNY
Tomasz Widyński
Nr 01-4-697