

**ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY RÓŻAN**

- tekst ujednolicony -

Studium pierwotne – uchwała Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 10 marca 2003 r.

Zmiany w tekście Studium *(wprowadzone na podstawie uchwały intencyjnej Nr XVI/87/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 czerwca 2004 r.) oznaczono pogrubioną czcionką „ARIAL” kursywą – w spisie treści pogrubiono punkty, w których dokonano zmian.*

Kolejne zmiany w tekście Studium *(wprowadzone na podstawie uchwały intencyjnej Nr XII/64/2007 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 listopada 2007 r.) oznaczono czcionką „TAHOMA” z podkreśleniem – w spisie treści podkreślono punkty, w których dokonano kolejnych zmian.*

Kolejne zmiany w tekście Studium *(wprowadzone na podstawie uchwały intencyjnej Nr XXXVIII/181/10 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 czerwca 2010 r.) oznaczono pogrubioną czcionką „Arial Narrow”.*

Kolejne zmiany w tekście Studium *(wprowadzone na podstawie uchwały intencyjnej Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r.) oznaczono czcionką „Times New Roman” kursywą.*

Kolejne zmiany w tekście Studium *(wprowadzone na podstawie uchwały intencyjnej Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.) oznaczono czcionką „Times New Roman” kursywą i podkreśleniem.*

Spis treści

Rozdział I	5
Informacje ogólne.....	5
1. Wprowadzenie.....	5
2. Status prawny opracowania.....	7
3. Podstawy formalno-prawne opracowania	8
4. Wykaz materiałów wejściowych.....	8
5. Przedmiot i cel opracowania, produkt finalny.....	11
5.1 Przedmiot i cel opracowania	11
5.2 Produkt finalny.....	11
Rozdział II.....	13
Uwarunkowania polityki przestrzennej gminy.....	13
1. Uwarunkowania planistyczne.....	13
1.1. Dokumenty planistyczne o charakterze ponadregionalnym i regionalnym.....	13
1.1.1. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego	13
1.1.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego	17
1.1.3. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	23
1.1.4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym.....	23
1.2. Dokumenty planistyczne o charakterze gminnym.....	24
1.3. Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Różan i inne dokumenty gminne powiązane ze Studium... ..	28
2. Wnioski zgłoszone przez organy i instytucje do „Studium...”	33
2.1. Wnioski zgłoszone do zmiany Studium.....	34
2.2. Wnioski zgłoszone do zmiany studium w części dotyczącej gminy Różan.....	35
2.3. Wnioski zgłoszone do kolejnej Zmiany Studium:	36
2.4. Wnioski zgłoszone do kolejnej Zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba	37
2.5. Wnioski zgłoszone do kolejnej zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.	37
3. Powiązania zewnętrzne wpływające na przestrzeń gminną	38
4. Uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania.....	38
4.1. Użytkowanie gruntów	38
4.2. Środowisko przyrodnicze.....	40
4.2.1. Stan i zasoby środowiska przyrodniczego.....	40
4.2.2. Walory przyrodniczo-krajobrazowe	42
4.2.3. Stan sanitarny środowiska	43
4.2.4. Powiązania funkcjonalne systemu przyrodniczego.....	44
4.2.5. Wrażliwość terenu na działania antropogeniczne	44
4.2.6. Tereny zagrożone powodzią i osuwaniem się mas ziemnych	45
4.2.7. Zagrożenia środowiska przyrodniczego	46
4.2.8. Obszary prawnie chronione.....	47
4.3. Osadnictwo.....	48
4.4. Wartości kulturowe	48
4.5. Infrastruktura społeczna i obsługa ludności	51
4.6. Komunikacja	57
4.7. Systemy infrastruktury technicznej.....	60
4.7.1. Zaopatrzenie w wodę.....	60
4.7.2. Odprowadzanie ścieków	61
4.7.3. Usuwanie odpadów	62
4.7.4. Gospodarka energetyczna.....	62
4.7.5. Telekomunikacja	63
4.8. Stan ład przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	64
5. Stan i tendencje rozwoju społeczno-gospodarczego gminy	65
5.1. Przemiany demograficzne i zjawiska społeczne	65

5.2. Sfera gospodarcza	71
5.2.1. Rolnictwo	71
5.2.2. Turystyka.....	73
5.2.3. Pozarolnicza działalność gospodarcza, budownictwo niemieszkalne i sytuacja finansowa gminy	74
6. Stan prawny gruntów	83
7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	85
7.1. Wpływ uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.....	85
1.2. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań społecznych, w tym prognoz demograficznych - podsumowanie dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. i zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r.	88
1.3. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy stanu i funkcjonowania środowiska – podsumowanie dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. i dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r.	92
1.4. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań ekonomicznych, w tym możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy – podsumowanie dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. i zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r.	94
1.5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	96
1.5.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.....	97
1.5.2. Szacunkowa chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy	101
1.5.3. Szacunkowa chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy.....	102
1.5.4. Wnioski dotycząca zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z analiz opisanych w pkt 7.5.1 – 7.5.3	104
1.5.5. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy oraz możliwości ich finansowania	106
Rozdział III	109
Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan.....	109
1. Główne problemy wymagające rozwiązania.....	109
2. Kierunki rozwoju.....	109
2.1. Kierunki rozwoju obszarów zainwestowanych lub preferowanych do zainwestowania Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	109
2.2. Ochrona zasobów przyrodniczych środowiska przyrodniczego Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.....	122
2.3. Ochrona zasobów kulturowych Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków .	125
2.4. Rozwój i wspieranie przemian w rolnictwie Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	127
2.5. Rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych Kierunki rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej.....	128
2.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	129
2.6.1. Rozwój infrastruktury komunikacyjnej	129
2.6.2. Rozwój infrastruktury technicznej	130

3. Obszary przewidziane do realizacji zadań ponadlokalnych celów publicznych <i>Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym</i>	134
4. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych <i>Obszary wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</i>	136
5. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	137
6. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	138
7. <i>Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, a także obszary zdegradowane</i>	138
8. <i>Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza Studium</i>	139

Rozdział I Informacje ogólne

1. Wprowadzenie

- Rada Miejska w Różanie na sesji w dniu 30.08.2002 r. podjęła Uchwałę nr XXXVI/198/2002 i w dniu 26.02.2003 r. Uchwałę nr IV/28/2003 o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan.
- **Rada Miejska w Różanie na sesji w dniu 28 czerwca 2004 r. podjęła Uchwałę nr XVI/87/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan w części dotyczącej miasta Różan. Zmiany w tekście oznaczono pogrubioną czcionką „ARIAL” kursywa oraz oznaczono graficznie na rysunku zmiany Studium – Zał. nr 2 a.**
- Rada Miejska w Różanie na sesji w dniu 26 listopada 2007 r. podjęła Uchwałę nr XII/64/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan w części dotyczącej gminy Różan. Zmiany w tekście oznaczono czcionką „TAHOMA” z podkreśleniem oraz oznaczono graficznie na rysunku zmiany Studium – Zał. nr 2 a.
- Rada Miejska w Różanie na sesji w dniu 28 czerwca 2010 r. podjęła Uchwałę nr XXXVIII/181/10 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan. Zmiany w tekście oznaczono pogrubioną czcionką „Arial Narrow”, natomiast nie wyróżniono ich na rysunku zmiany Studium – Zał. nr 2 i 3 (rysunek ujednolicony).
- Rada Miejska w Różanie na sesji w dniu 27 kwietnia 2015 r. podjęła Uchwałę nr VIII/54/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan - granice obszaru objętego zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan stanowią obręb geodezyjny wsi Dyszobaba. Zmiany w tekście oznaczono kursywą, czcionką „Times New Roman”, natomiast na rysunkach zmiany Studium – Zał. nr 2 i 4 uchwały, wskazano granice obecnej zmiany Studium.
- Rada Miejska w Różanie na sesji w dniu 12 lutego 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXVI.169.2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan - granice obszaru objętego zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan stanowią dwa oddzielne obszary położone przy drodze krajowej nr 61. Zmiany w tekście oznaczono kursywą i podkreśleniem, czcionką „Times New Roman”, natomiast na rysunkach zmiany Studium wskazano w Zał. nr 2, 3 i 4 uchwały.
- Realizując ww. uchwałę Burmistrz Gminy Różan powierzył wykonanie projektu zespołowi Mazowieckiego Biura Planowania Przestrzennego i Rozwoju Regionalnego w Warszawie Oddział Terenowy w Ostrołęce.
- Opracowany dokument wymaga opiniowania przez:
 1. Wojewoda Mazowiecki
 2. Zarząd Województwa Mazowieckiego
 3. Zarząd Powiatu Makowskiego
 4. Wojewódzki Sztab Wojskowy
 5. Komenda Wojewódzka Policji
 6. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej
 7. Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego
 8. Powiatowy Inspektor Sanitarny
 9. Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków Województwa Mazowieckiego
 10. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych
 11. Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.
 12. System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ S.A.

13. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
 14. Kuria Diecezjalna
 15. Lasy Państwowe Nadleśnictwo
 16. Zakład Energetyczny Warszawa Teren S.A.
 17. Zarząd Dróg Powiatowych
 18. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej
 19. Telekomunikacja Polska S.A.
 20. Wójtowie Gmin sąsiednich: Sypniewo, Czerwonka, Rzewnie, Goworowo, Młynarze.
- **Zmiana Studium wymaga opiniowania przez:**
 1. **Wojewoda Mazowiecki**
 2. **Zarząd Województwa Mazowieckiego**
 3. **Zarząd Powiatu Makowskiego**
 4. **Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Ostrołęce**
 5. **Wojewódzki Sztab Wojskowy**
 6. **Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego**
 7. **Komenda Wojewódzka Policji**
 8. **Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad**
 - Kolejne Zmiany Studium w części dotyczącej gminy Różan wymagają uzgadniania i opiniowania przez następujące instytucje i organy:
 1. Właściwa Powiatowa Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
 2. Wojewoda Mazowiecki
 3. Zarząd Województwa Mazowieckiego
 4. Starosta Powiatu Makowskiego
 5. Wójtowie gmin sąsiednich: Sypniewo, Czerwonka, Rzewnie, Goworowo, Młynarze
 6. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Ostrołęce
 7. Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego
 8. **Urząd Ochrony Państwa, Biuro Administracyjno-Gospodarcze**
 9. **Wojewódzki Sztab Wojskowy**
 10. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni Narwi w Dębem
 11. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział w Ostrołęce Inspektorat w Makowie Mazowieckim
 12. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
 13. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny
 14. System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ s.a.
 15. **Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej**
 16. **Właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej**
 17. **Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska**
 18. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
 19. Zarząd Dróg Powiatowych
 20. Lasy Państwowe Nadleśnictwo Pułtusk
 - *Kolejna zmiany Studium, wynikająca z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba, wymaga uzgodnienia i zaopiniowania przez następujące instytucje i organy:*
 1. *Właściwą Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną*
 2. *Wojewodę Mazowieckiego*
 3. *Zarząd Województwa Mazowieckiego*
 4. *Starostę Powiatu Makowskiego*
 5. *Wójtów gmin sąsiednich: Czerwonka, Rzewnie, Goworowo, Młynarze*
 6. *Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Ostrołęce*
 7. *Urząd Ochrony Państwa, Biuro Administracyjno-Gospodarcze*
 8. *Wojewódzki Sztab Wojskowy,*
 9. *Komendanta Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej*

10. Delegaturę ABW Olsztyn
 11. Komendanta Wojewódzkiego Policji zs. w Radomiu
 12. Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie
 13. Geologa powiatowego
 14. Geologa Wojewódzkiego
 15. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni Narwi w Dębem
 16. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska
 17. Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Makowie Mazowieckim
 18. Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej
 19. Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska
 20. Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego
 21. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział w Ostrołęce Inspektorat w Makowie Mazowieckim
 22. Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad
 23. Zarząd Dróg Powiatowych
 24. Lasy Państwowe Nadleśnictwo Pultusk
 25. Mazowiecką Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy Ciechanów
 26. PGE Dystrybucja S.A., Oddział Warszawa
- Zmiana Studium, wynikająca z Uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r., wymaga uzgodnienia i zaopiniowania przez następujące organy:
 1. właściwą Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną
 2. Zarząd Województwa Mazowieckiego
 3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej
 4. Starostę Powiatu Makowskiego
 5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Ostrołęce
 6. Wojewódzki Sztab Wojskowy
 7. Komendanta Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej
 8. Delegaturę ABW w Radomiu
 9. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska
 10. Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Makowie Mazowieckim
 11. Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej
 12. Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska
 13. Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego
 14. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego

2. Status prawny opracowania

Pojęcie „studium” wprowadziła ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. 1994 Nr 89, poz. 415, z późniejszymi zmianami – akt prawny uchylony).

W myśl ww. ustawy, jak również ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zadaniem „Studium” jest określenie polityki przestrzennej miasta i gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Na sposób wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni mają wpływ nie tylko władze samorządu gminy, ale także samorząd województwa mazowieckiego poprzez opracowanie strategii rozwoju województwa mazowieckiego, której ustalenia zawarte winny być w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i rząd w trybie prac nad koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju oraz poprzez różne programy sektorowe.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowi podstawę badania spójności projektów planu z tą koncepcją. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwała rada gminy.

3. Podstawy formalno-prawne opracowania

- Uchwała Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 30.08.2002 r. Nr XXXVI/198/2002 i Uchwała z dnia 26.02.2003r. Nr IV/28/2003 w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan.
- **Uchwała Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 28 czerwca 2004 r. nr XVI/87/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan.**
- Uchwała Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 26 listopada 2007 r. nr XII/64/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan w części dotyczącej gminy Różan
- **Uchwała Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 28 czerwca 2010 r. nr XXXVIII/181/10 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan**
- *Uchwała Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. nr VIII/54/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan*
- *Uchwała Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. Nr XXVI.169.2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan*
- ~~Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 415. z późniejszymi zmianami).~~
- **Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami).**
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. 2004 Nr 229, poz. 2313) wraz z późniejszymi zmianami (Dz.U. 2011 Nr 25 poz. 133 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz.U. 2008 Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

4. Wykaz materiałów wejściowych

Do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan posłużyły następujące materiały i opracowania wejściowe:

1. **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Sejmik Województwa Mazowieckiego, Warszawa, 2004 r.**
2. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Różan zatwierdzony uchwałą nr III/20/92 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 30.04.1992 r. ze zmianami.
3. Strategia rozwoju Gminy Różan, Warszawa, styczeń 2001 r.
4. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego, Sejmik Województwa Mazowieckiego, Warszawa, 2001 r.
5. Studium Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Ostrołęckiego, WBPP w Ostrołęce. 1997 r.
6. Polska w nowym podziale terytorialnym GUS – Warszawa 1998 r.
7. Rocznik statystyczny Województwa Mazowieckiego – 2002 r.
8. Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej Polski według gmin, Puławy – 1994 r.
9. Opracowanie fizjograficzne do planu zagospodarowania przestrzennego zespołu gmin: Szelków, Czerwonka, Rzewnie, Różan, Sypniewo, Przedsiębiorstwo Geologiczno-Fizjograficzne i Geodezyjne Budownictwa „GEOPROJEKT”, Warszawa 1982 r.
10. Mapa powiązań przyrodniczych woj. ostrołęckiego opracowana metodami fotointerpretacji, Warszawskie Przedsiębiorstwo Geodezyjne, Warszawa 1981-1982 r.
11. Mapy fizjograficzne w skali 1:25000.
12. Uproszczona dokumentacja hydrogeologiczna zasobów eksploatacyjnych dla ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, miejscowość - Różan, Wodrol - Pruszków S.A.,

- 2000 r.
13. Projekt prac geologicznych na wykonanie trzech otworów hydrogeologicznych (studziennych) dla projektowanego ujęcia wodociągowego miasta Różana, Zakład Usług Geologicznych, Ostrołęka, 1997 r.
 14. Inwentaryzacja złóż kopalin mineralnych stałych na terenie woj. ostrołęckiego, uaktualnienie, gmina Różan, Przedsiębiorstwo Geologiczne, Warszawa, 1990 r.
 15. Stan środowiska w województwie mazowieckim, raport Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa, 1999 r.
 16. Wdrażanie koncepcji sieci NATURA 2000 w latach 2001 – 2003, dokumentacja obszarów proponowanych do sieci z terenu województwa mazowieckiego, Narodowa Fundacja Ochrony Środowiska, Warszawa, Kraków, Gdańsk, grudzień 2002 r.
 17. Plan urządzania lasu Nadleśnictwa Pułtusk.
 18. Inne dokumenty i materiały dostępne w Urzędzie Gminy Różan i MBPP i RR OT w Ostrołęce (np. przegląd ekologiczny składowiska odpadów, protokoły kontroli WIOŚ z pracy oczyszczalni ścieków, operaty, OOS).
 19. **Zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Różan, zatwierdzone uchwałą nr III/18/2002 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 grudnia 2002 r. – w części dotyczącej fragmentów wsi Mroczyki-Rębiszewo, Podborze i Załęże-Gartki oraz obszarów w granicach administracyjnych wsi Chelsty, Dyszobaba, Dzbańdz, Kaszewiec, Paulinowo**
 20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szygi i Zawady-Ponikiew zatwierdzony uchwałą nr XXVI/128/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009 r.
 21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Prycanowo i Podborze zatwierdzony uchwałą nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009 r.
 22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Różan zatwierdzony uchwałą nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 czerwca 2006 r.
 23. ~~Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chelsty gminy Różan, zatwierdzony uchwałą nr XVII/97/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 sierpnia 2004r.~~
 24. ~~Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dzbańdz gminy Różan, zatwierdzony uchwałą nr XVII/98/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 sierpnia 2004r.~~
 25. ~~Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kaszewiec gminy Różan, zatwierdzony uchwałą nr XVII/100/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 sierpnia 2004r.~~
 26. ~~Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Paulinowo gminy Różan, zatwierdzony uchwałą nr XVII/101/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 sierpnia 2004r.~~
 27. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan, zatwierdzona uchwałą nr XXXVII/174/10 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2010 r.
 28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chelsty, zatwierdzony uchwałą nr III/15/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.
 29. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kaszewiec, zatwierdzony uchwałą nr III/16/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.
 30. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Paulinowo, zatwierdzony uchwałą nr III/17/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.
 31. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Dzbańdz, zatwierdzony uchwałą nr III/18/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.
 32. Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe Gminy Różan, 2008 r.
 33. Inwentaryzacja oraz waloryzacja gatunków ptaków, dla których został wyznaczony OSOP NATURA 2000 "Dolina Dolnej Narwi" symbol PLB 140014 oraz ich siedlisk w granicach gminy Różan, 2008 r.
 34. Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

RZGW Warszawa, 2004 r.

35. Program ochrony środowiska gminy Różan na lata 2006-2011, 2006 r.
36. Program gospodarki odpadami gminy Różan do 2011 roku, 2004 r.
37. Plan inwestowania w gminie Różan na lata 2008-2013, 2008 r.
38. Strategia promocji gminy Różan, 2008 r.

Do opracowania zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba posłużyły następujące materiały i opracowania wejściowe:

1. *Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan zatwierdzona Uchwałą Rady Miejskiej w Różanie Nr XI/90/2012 z dnia 26 marca 2012 r.*
2. *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Sejmik Województwa Mazowieckiego, Warszawa, 2014 r.*
3. *Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2030, Sejmik Województwa Mazowieckiego, Warszawa, 2013 r.*
4. *Zmiana nr 1 miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Różan zatwierdzona uchwałą nr XXIX/131/97 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 grudnia 1997 r.*
5. *Zmiana nr 7 miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Różan zatwierdzona uchwałą nr XXXIII/152/98 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 17 czerwca 1998 r.*
6. *Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Różan zatwierdzona Uchwałą NR XXIX/133/97 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 grudnia 1997 r.*
7. *Zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Różan, zatwierdzone uchwałą nr III/18/2002 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 grudnia 2002 r. – w części dotyczącej fragmentów wsi Mroczyki-Rębiszewo, Podborze i Załęże-Gartki oraz obszarów w granicach administracyjnych wsi Chelsty, Dyszobaba, Dzbądz, Kaszewiec, Paulinowo*
8. *Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Dyszobaba gmina Różan zatwierdzony uchwałą nr XVII/99/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 sierpnia 2004 r.*
9. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Różan zatwierdzony uchwałą nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 czerwca 2006 r.*
10. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szygi i Zawady-Ponikiew zatwierdzony uchwałą nr XXVI/128/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009 r.*
11. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Prycanowo i Podborze zatwierdzony uchwałą nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009 r.*
12. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chelsty, zatwierdzony uchwałą nr III/15/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.*
13. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kaszewiec, zatwierdzony uchwałą nr III/16/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.*
14. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Paulinowo, zatwierdzony uchwałą nr III/17/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.*
15. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Dzbądz, zatwierdzony uchwałą nr III/18/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.*
16. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Różan zatwierdzony uchwałą nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 r.*
17. *Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe Gminy Różan, 2008 r.*
18. *Dane dotyczące złóż kopalin – PIG serwis MIDAS*
19. *Dane GUS, w tym „Prognoza ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050”, 2014 r.*
20. *Mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego, KZGW, 2014 r.*
21. *Inwentaryzacja oraz waloryzacja gatunków ptaków, dla których został wyznaczony OSOP NATURA 2000 "Dolina Dolnej Narwi" symbol PLB 140014 oraz ich siedlisk w granicach gminy Różan, 2008 r.*
22. *Standardowy Formularz Danych obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi*
23. *Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia Planu Zadań Ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi*

PLB140014 (Dz.Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 4462), Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 10 lutego 2015 r. zmieniające ww. Zarządzenie, (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r., poz. 1303), Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 25 maja 2016 r. zmieniające ww. zarządzenia (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 4966) oraz dokumentacja Planu Zadań Ochronnych ze strony: <http://pzo.gdos.gov.pl/dokumenty/pzo>

24. Gminna Ewidencja Zabytków gminy Różan
25. Program ochrony środowiska gminy Różan na lata 2016-2020, 2016 r.
26. Plan gospodarki odpadami gminy Różan do 2011 roku, 2004 r.
27. Strategia promocji gminy Różan, 2008 r.
28. Inne dokumenty i materiały dostępne w Urzędzie Gminy Różan

Do opracowania zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. posłużyły materiały i opracowania wymienione w punktach 3, od 9 do 19, od 21 do 24, 28 powyższej listy materiałów wejściowych określonych dla zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba jak również:

1. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan zatwierdzona uchwałą Rady Miejskiej w Różanie Nr XXXVI/184/2017 r. dnia 18 grudnia 2017 r.
2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Sejmik Województwa Mazowieckiego, Warszawa, 2018 r.
3. Strategia Rozwoju Gminy Różan na lata 2016-2023 zatwierdzona uchwałą Nr XXVIII/143/2016 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 19 grudnia 2016 r.
4. Program ochrony środowiska dla Gminy Różan na lata 2016-2020 z perspektywą do roku 2023 zatwierdzony uchwałą Nr XXVIII/142/2016 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 19 grudnia 2016 r.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dyszobaba zatwierdzony uchwałą Nr IV/15/2018 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 21 grudnia 2018 r.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Placu Obrońców Różana w Różanie zatwierdzony uchwałą Nr VIII/46/2019 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2019 r.
7. Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka przedstawione do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r.

5. Przedmiot i cel opracowania, produkt finalny

5.1 Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan. Celem studium jest, zgodnie z założeniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie polityki przestrzennej na obszarze gminy w nawiązaniu do celów i kierunków polityki przestrzennej regionu, uwzględniając jednocześnie uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska i dotychczasowego zagospodarowania terenów.

Intencją opracowania zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. było wyznaczenie na ściśle określonych obszarach wskazanych w uchwale intencyjnej: terenu infrastruktury technicznej – gazownictwa oraz terenu produkcji, w tym produkcji energii ze źródeł odnawialnych poprzez urządzenia wykorzystujące do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100 kW, a także składów, magazynów, usług. Na pierwszym z tych obszarów nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów zabudowy poza ustalonymi w planach miejscowych (planowane jest zachowanie przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną, przy czym zostanie zmieniona specyfika funkcji infrastruktury technicznej z wodociągów na gazownictwo), drugi zaś dotyczy wybranej funkcji zabudowy.

5.2 Produkt finalny

Produktem finalnym opracowania jest dokumentacja **zmiany** studium, składająca się z następujących części:

- tekstu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy - **załącznik nr 1**,
- planszy graficznej, prezentującej kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Różan, w skali 1:5000 - **załącznik nr 2a**,
- planszy graficznej, prezentującej kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, w skali 1:25000 - **załącznik nr 2b**,
- *planszy graficznej, prezentującej uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, w skali 1: 25 000*,
- **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium – załącznik nr 3**,

Dla kolejnych Zmian Studium poszczególne części dokumentacji są następujące:

- tekst jednolity uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy – załącznik nr 1,
- plansza graficzna, prezentująca kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, w skali 1:25 000 – załącznik nr 2,
- plansza graficzna, prezentująca kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta, w skali 1:5 000 – załącznik nr 3,
- *plansza graficzna, prezentująca uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, w skali 1: 25 000*,
- **rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do Zmiany Studium – załącznik nr 4.**

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba [oraz zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.](#) poszczególne części dokumentacji są następujące:

- *tekst jednolity uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy – załącznik nr 1,*
- *plansza graficzna, prezentująca kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, w skali 1:25 000 - załącznik nr 2,*
- *plansza graficzna, prezentująca kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta, w skali 1:5 000 - załącznik nr 3,*
- *plansza graficzna, prezentująca uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, w skali 1: 25 000 - załącznik nr 4,*
- *rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do Zmiany Studium – załącznik nr 5.*

[Ponadto dla zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. kolejnym – 6 załącznikiem są dane przestrzenne.](#)

Wprowadzone zmiany [w zmianie Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba](#) w części uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Studium dotyczyły obrębu geodezyjnego (sołectwa) Dyszobaba, ale również w niezbędnym zakresie uzupełniono dane ogólne oraz wykonano analizy dotyczące całej gminy miejsko-wiejskiej, o ile dane te mogły stanowić uwarunkowania rozwoju przedmiotowego obszaru zmiany Studium. W części kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium wprowadzono zmiany wyłącznie w zakresie obszaru będącego przedmiotem zmiany Studium.

[Wprowadzone korekty Studium w zmianie Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. w części uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Studium dotyczyły obszarów zmiany Studium, ale również dokonano zmian uzupełniając w niezbędnym zakresie o wszystkie treści, o ile mogły stanowić uwarunkowania rozwoju dla przedmiotowych obszarów zmiany Studium tak, aby były aktualne. Zaktualizowano bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniając, iż na jednym z obszarów zmiany Studium nie](#)

przewiduje się zasadniczej zmiany przeznaczenia terenu w stosunku do obowiązującego prawa miejscowego (planowane jest zastąpienie terenu dotychczas określonego w planie miejscowym jako teren infrastruktury technicznej – wodociągów na teren infrastruktury technicznej – gazownictwa; w obrębie tego obszaru dotychczas dopuszczona była lokalizacja budynków w planie miejscowym i nie przewiduje się zmiany w tym zakresie), zaś w drugim obszarze planowane jest wyznaczenie terenu produkcji (w tym produkcji energii ze źródeł odnawialnych poprzez urządzenia wykorzystujące do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającą 100 kW), składów, magazynów i usług (planowane jest zastąpienie terenu dotychczas określonego w prawie miejscowym jako teren rolny). W związku z powyższym w bilansie terenów wprowadzono zmiany wyłącznie dotyczące problematyki terenów zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadlokalnych. W części kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium wprowadzono zmiany wyłącznie w zakresie obszarów będących przedmiotem zmiany Studium. Podrozdział 8 „Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza Studium” znajdujący się w rozdziale III „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan” – jest realizacją wskazanego w paragrafie 4 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obowiązku przedstawienia uzasadnienia zawierającego objaśnienie przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium. Rozdział ten jest więc podsumowaniem uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego uwzględnionych przy opracowywaniu Studium i przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzone korekty Studium w zmianie Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. były więc adekwatnie do wprowadzonych zmian w części Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i części Kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział II

Uwarunkowania polityki przestrzennej gminy

1. Uwarunkowania planistyczne

1.1. Dokumenty planistyczne o charakterze ponadregionalnym i regionalnym

Zgodnie z art. 6 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt gminy sporządza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniając ustalenia strategii województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W sytuacji województwa mazowieckiego dokument taki nie został jeszcze przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego. Natomiast dniu 31 stycznia 2001 roku została przyjęta uchwałą nr 3/01 „Strategia rozwoju województwa mazowieckiego”.

~~Opracowanie to daje szeroki obraz przemian przestrzeni Mazowsza w pierwszych latach transformacji gospodarczej kraju. Zawiera też perspektywną prognozę możliwych zmian w zagospodarowaniu województwa.~~

1.1.1. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego

~~Zgodnie z art.9 ust.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt gminy sporządza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju ponadlokalnego i gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem. W dniu 31 stycznia 2001 roku została przyjęta uchwałą nr 3/01 przez Sejmik Województwa Strategia rozwoju województwa mazowieckiego. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego został przyjęty przez Sejmik uchwałą nr 65/2004 w dniu 07 czerwca 2004 r.~~

~~Opracowania te dają szeroki obraz przemian przestrzeni Mazowsza w pierwszych latach transformacji gospodarczej kraju. Zawierają też prospektywną prognozę możliwych zmian w zagospodarowaniu województwa.~~

Główną misją Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego jest „dążenie do uzyskania odczuwalnej społecznie poprawy jakości życia mieszkańców Mazowsza, rozumianej jako zaspokojenie potrzeb materialnych i bezpieczeństwa socjalnego”. Podstawą do opracowania wizji rozwoju Mazowsza nazwanej „Warszawa ku Europie, Mazowsze z Warszawą” jest najkorzystniejszy dla rozwoju całego regionu mazowieckiego scenariusz policentrycznego, zrównoważonego rozwoju województwa, zakładającego poprawę warunków życia mieszkańców całego Mazowsza.

W Strategii wyznaczone zostały następujące cele długookresowe:

- zwiększenie konkurencyjności metropolii warszawskiej i całego regionu w układzie europejskim i globalnym,
- przeciwdziałanie nadmiernym, społecznie nieakceptowanym dysproporcjom w poziomie rozwoju gospodarczego i warunkach życia ludności w województwie (zwłaszcza między metropolią stołeczną a jej otoczeniem),
- poprawa jakości środowiska przyrodniczego Mazowsza,
- wydłużenie trwania życia mieszkańców województwa mazowieckiego, ukształtowanie tożsamości kulturowej regionu,
- bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni.

Dla realizacji Strategii określone zostały również cele średniookresowe i operacyjne. Dla opracowywanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan znaczenie mają następujące:

- wzmocnienie mechanizmów dyfuzji procesów rozwojowych z aglomeracji warszawskiej na otoczenie regionalne poprzez:
 - określenie obszarów aktywności gospodarczej w kluczowych dla rozwoju Mazowsza sektorach,
 - modernizację i rozbudowę sieci dróg w województwie.
- aktywizacja i modernizacja obszarów pozametropolitalnych służąca likwidacji zapóźnień cywilizacyjnych i poprawie dochodów i warunków życia ludności poprzez:
 - wspieranie rozwoju lokalnego przetwórstwa rolno – spożywczego,
 - restrukturyzacja rozwoju infrastruktury technicznej obszarów wiejskich – remonty i budowa dróg o znaczeniu lokalnym, gazyfikacja, reelektryfikacja, rozbudowa sieci telefonicznej, rozbudowa sieci wodociągowej, a w szczególności kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków, modernizacja i rozbudowa urządzeń melioracyjnych,
 - stymulowanie tworzenia pozarolniczych miejsc pracy m.in. poprzez wspieranie małych i średnich przedsiębiorstw – w obsłudze rolnictwa, obsłudze ruchu turystycznego i agroturystyce, konserwacji przyrody,
 - przebudowę i modernizację struktur sektora rolnego poprzez komasacje i wymianę gruntów, koncentrację gruntów i produkcji w wysokotowarowych gospodarstwach rozwojowych, wspieranie dzierżawy gruntów, tworzenie grup producenckich, organizacja rynku rolnego, wspieranie ośrodków doradztwa i postępu technicznego,
 - ekologizację rolnictwa oraz wprowadzanie zasad rozwoju ekologicznie zrównoważonego poprzez stymulowanie produkcji żywności zgodnie z zasadami ekologii, rozwijanie profesjonalnych usług doradczych w zakresie współczesnych technologii przyjaznych środowisku, rolnictwa zintegrowanego, a na obszarach chronionych – ekologicznego,
 - rozwój funkcji turystyczno-wypoczynkowych poprzez wykorzystanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i historyczno-kulturowych (szlaki turystyczne, edukacyjne, ścieżki rowerowe),
- przeciwdziałanie degradacji i rewaloryzacja środowiska przyrodniczego:
 - utworzenie regionalnego systemu obszarów chronionych, zgodnego ze standardami europejskimi – tworzenie regionalnych i ponadregionalnych korytarzy ekologicznych,
 - zwiększenie lesistości regionu i ochrona lasów – wspieranie działań na rzecz zalesiania marginalnych gruntów dla rolnictwa, a zwłaszcza podnoszenie spójności rozczłonkowanych terenów puszczańskich, dolesienia w strefach zasilania wód podziemnych, kształtowanie leśnych korytarzy ekologicznych, ochrona ginących lasów łągowych,
 - zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska – wdrożenie systemu pełnego monitoringu

zanieczyszczeń wód, realizacja inwestycji związanych z oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków, wdrażanie ponadgminnych zakładów utylizacji odpadów, likwidacja wysypisk nie spełniających norm sanitarnych, upowszechnianie sanitacji zagrody wiejskiej, ochrona stref zasilania zbiorników wód podziemnych,

- rozwijanie proekologicznych form aktywizacji gospodarczej, zwłaszcza na terenach o ustanowionej ochronie obszarowej, m.in. na obszarze wchodzącym w skład „Zielonych Płuc Polski”,
- wzmocnienie regionalnych więzi kulturowo-społecznych mieszkańców województwa mazowieckiego, poprzez m.in.:
 - ochronę dóbr kultury materialnej,
 - ochronę krajobrazu kulturowego wsi mazowieckiej,
- zahamowanie narastania chaosu w przestrzennym zagospodarowaniu Warszawy i województwa poprzez m.in.:
 - uwzględnienie potrzeby racjonalizacji sieci osadniczej w planowaniu inwestycji infrastrukturalnych,
 - kształtowanie ładu przestrzennego ukierunkowanego na ograniczenie pól konfliktów pomiędzy zainwestowaniem technicznym a środowiskiem przyrodniczym,
 - kształtowanie krajobrazu harmonijnie skomponowanego i zachowującego tożsamość kulturową i walory krajobrazowe.

W dniu 28 października 2013 r. Uchwałą Nr 158/13 przyjęta została przez Sejmik Województwa Mazowieckiego aktualnie obowiązująca Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2030.

Cele w ww. Strategii zostały zaprezentowane w układzie terytorialnym i przyporządkowane obszarom miejskim, wiejskim oraz Warszawie wraz z obszarem metropolitalnym. Gmina miejsko-wiejska Różan przynależy do podregionu ostrołęcko-siedleckiego. Miasto Różan nie pełni istotnych funkcji w województwie, liczba ludności jest niewielka, wynosi ponad 2,7 tys., czyli stanowi niecałe 0,08% ludności w miastach województwa mazowieckiego. Poniżej podano cele zawarte w Strategii dla obszarów wiejskich oraz miejskich, które dotyczą gminy Różan.

*Za priorytetowy cel strategiczny w ww. Strategii przyjęto **Rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii oraz w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym.***

Jego osiągnięcie wymaga realizacji działań w następujących kierunkach:

- Tworzenie warunków do generowania i absorpcji innowacji;
- Rozwój produkcji: tworzenie warunków przyjaznych dla inwestorów i przedsiębiorców;
- Wspieranie tworzenia i rozwoju przedsiębiorstw produkcyjnych;
- Umiejdzynarodowienie gospodarcze;
- Tworzenie warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych – głównie w przemyśle rolno-spożywczym.

Oprócz celu priorytetowego w dokumencie przyjęto trzy cele strategiczne:

- **Wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii,**
- **Poprawę dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego,**
- **Poprawę jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki.**

*Cel strategiczny **Wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii** będzie realizowany poprzez działania w kierunkach:*

- Wykorzystanie i wzmacnianie specjalizacji regionalnych;
- Wspieranie rozwoju nowych technologii, w szczególności biotechnologii i biomedycyny, nanotechnologii, fotoniki i optoelektroniki, technologii informacyjno-komunikacyjnych (TIK) i kosmicznych;

- Wzmacnianie potencjału rozwojowego i absorpcyjnego obszarów wiejskich;
- Zwiększanie dostępu do szerokopasmowego Internetu i e-usług.

Osiągnięcie drugiego z celów strategicznych *Poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego* wymaga realizacji działań w kierunku:

- Zwiększenia dostępności komunikacyjnej wewnątrz regionu;
- Zapobiegania nadmiernej suburbanizacji i kreowania ładu przestrzennego;
- Spójności wewnątrzregionalnej - koncentracji na najbardziej zapóźnionych podregionach (dla obszarów miejskich: rozwój form transportu przyjaznych dla środowiska i mieszkańców; udrożnienie systemu tranzytowego).

Realizacja celu strategicznego *Poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki* będzie następować poprzez wdrażanie działań w kierunku:

- Rozwoju kapitału ludzkiego i społecznego;
- Aktywizacji rezerw rynku pracy oraz działania na rzecz poprawy sytuacji demograficznej;
- Wzrostu wykorzystania zasobów ludzkich poprzez zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej;
- Przeciwdziałania zjawisku wykluczenia społecznego, integracja społeczna;
- Wyrównania szans edukacyjnych (dla obszarów miejskich: rozwój priorytetowych dla regionu dziedzin nauki);
- Podnoszenia standardów funkcjonowania infrastruktury społecznej oraz działania na rzecz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego.

Uzupełnieniem powyższych celów strategicznych są dwa **ramowe cele strategiczne**. Pierwszy z nich **Zapewnienie gospodarce zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska będzie realizowany** poprzez działania w następujących kierunkach:

- Dywersyfikacja źródeł energii i jej efektywne wykorzystanie;
- Wspieranie rozwoju przemysłu ekologicznego i eko-innowacji;
- Zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zachowanie wysokich walorów środowiska;
- Modernizacja i rozbudowa lokalnych sieci energetycznych oraz poprawa infrastruktury przesyłowej;
- Przeciwdziałanie zagrożeniom naturalnym;
- Poprawa jakości wód, odzysk/unieszkodliwianie odpadów, odnowa terenów skażonych oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń;
- Produkcja energii ze źródeł odnawialnych.

Osiągnięcie drugiego celu ramowego **Wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia** będzie wymagać realizacji działań w kierunku:

- Wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego oraz potencjału dziedzictwa kulturowego do zwiększenia atrakcyjności turystycznej regionu (dla obszarów miejskich: kreowanie miast jako centrów aktywności kulturalnej);
- Upowszechnienia kultury i twórczości;
- Wspierania rozwoju przemysłu kreatywnego;
- Wykorzystania dziedzictwa kulturowego w działalności gospodarczej.

W Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku zidentyfikowano obszary strategicznej interwencji (OSI), w których występują problemy będące barierą rozwoju regionu (obszary te zawierają się w wyznaczonych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego obszarach problemowych). Gmina Różan, w tym sołectwo Dyszobaba, znalazła się w **Ostrołęcko-Siedleckim obszarze strategicznej interwencji**. Polityka prowadzona wobec tego obszaru powinna skutkować podniesieniem jakości życia i polepszeniem warunków prowadzenia działalności gospodarczej oraz wykształcenia zdolności absorpcyjnych obszaru, a zwłaszcza ośrodków miejskich (Ostrołęki i Siedlec). Ważnym elementem prowadzonej polityki powinno być zwiększenie

dostępu do usług publicznych oraz podniesienie ich jakości, a także wykorzystanie w gospodarce podregionu potencjału sektora rolniczego.

Wśród działań kierowanych do OSI ostrołęcko-siedleckiego na tle strategicznych kierunków rozwoju województwa, wymienić należy:

- poprawę **dostępności komunikacyjnej** obszaru, poprzez m.in. modernizację połączenia kolejowego Ostrołęka - Warszawa, budowę autostrady A2 do wschodnich granic województwa, odtworzenie połączenia kolejowego Siedlce - Ostrołęka - Olsztyn w celach umożliwienia rozwoju przewozów pasażerskich i towarowych;
- rozwój **specjalizacji przemysłowych** obszaru, w tym: umacnianie wykształconych specjalizacji przemysłu: energetycznego, papierniczego, celulozowego, drzewnego, maszynowego, metalowego;
- poprawę **jakości i dostępności usług publicznych**, poprzez: rozwój Uniwersytetu Przyrodniczego-Humanistycznego w Siedlcach, utworzenie publicznej wyższej szkoły zawodowej w Ostrołęce;
- **przekształcenia w rolnictwie**, w tym głównie: sprzężenie potencjału naukowego Uniwersytetu Przyrodniczego-Humanistycznego w Siedlcach z sektorem rolniczym subregionu w celu zwiększenia efektywności sektora rolniczego, wspieranie grup producenckich oraz klastrów, zwłaszcza w zakresie surowców energetycznych, mleczarstwa, produkcji owoców i warzyw, pszczelarstwa.

1.1.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Misją Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego jest stworzenie warunków do osiągnięcia spójności terytorialnej oraz trwałego i zrównoważonego rozwoju województwa mazowieckiego, poprawy warunków życia jego mieszkańców, stałego zwiększania efektywności procesów gospodarczych i konkurencyjności regionu.

Misja ta będzie realizowana poprzez następujące cele:

- 1. Zapewnienie większej spójności przestrzeni województwa i stwarzanie warunków do wyrównywania dysproporcji rozwojowych, który będzie realizowany poprzez:**
 - rozbudowę i modernizację infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej,
 - wskazanie obszarów problemowych dla polityki regionalnej oraz określenie kierunków ich restrukturyzacji,
 - wzmocnienie oddziaływania aglomeracji warszawskiej i regionalnych ośrodków równoważenia rozwoju (byłych miast wojewódzkich) na ich otoczenie,
 - wskazanie miejscowości posiadających predyspozycje do pełnienia roli wielofunkcyjnych ośrodków obsługi rolnictwa.
- 2. Zapewnienie zrównoważonego i harmonijnego rozwoju województwa poprzez zachowanie właściwych relacji pomiędzy poszczególnymi systemami i elementami zagospodarowania przestrzennego, który realizowany będzie poprzez:**
 - ochronę i racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi,
 - ochronę dziedzictwa kulturowego, krajobrazu i kształtowanie ładu przestrzennego,
 - wzmocnianie wielofunkcyjności struktur przestrzennych,
 - wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.
- 3. Zwiększenie konkurencyjności regionu i poprawa warunków życia, który realizowany będzie poprzez:**
 - likwidację barier infrastrukturalnych oraz wzmocnianie międzynarodowych i krajowych korytarzy transportowych,
 - wzmocnienie funkcji metropolitalnych Warszawy,
 - wykorzystanie dużego potencjału badawczo-rozwojowego Warszawy dla innowacyjności gospodarki,
 - koncentrację infrastruktury społecznej w wybranych ośrodkach osadniczych,
 - wykorzystanie walorów przyrodniczo-kulturowych dla celów turystyczno-rekreacyjnych.

Celem głównym Planu jest określenie polityki przestrzennej dla Mazowsza, polegającej na ustaleniu zasad organizacji struktury przestrzennej województwa

w zakresie:

- podstawowych elementów sieci osadniczej,
- rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej,
- wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Tak rozumiana polityka przestrzenna stanowi integralną część Strategii rozwoju województwa mazowieckiego.

Wnioski dla miasta i gminy Różan wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego:

- przebudowa – rozbudowa dróg głównych ruchu przyspieszonego (GP) nr 60 i 61,
- włączenie drogi krajowej nr 60 w skład Wielkiej Obwodnicy Mazowska,
- modernizacja linii elektrycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- planowana linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz ze stacją transformatorową GPZ 110/15 kV,
- budowa drugiej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia „JAMAŁ”,
- planowana stacja gazowa I – stopnia na terenie miasta Różan.
- korytarz ekologiczny wg sieci ECONET-PL o znaczeniu międzynarodowym,
- obszary predysponowane i wskazane przez administrację rządową do objęcia ochroną w formie: sieci NATURA 2000, parku krajobrazowego, obszarów chronionego krajobrazu.
- gmina została zaproponowana do wdrażania programów rolno – środowiskowych.
- tereny wzdłuż rzeki Narew wskazane zostały jako obszar koncentracji budownictwa letniskowego,
- obszar wzdłuż rzeki Narew wskazany został jako rejon turystyczny o znaczeniu lokalnym,
- w kierunkach polityki przestrzennej obszar wzdłuż rzeki Narew preferowany został do rozwoju agroturystyki.
- miasto Różan ma pełnić funkcję ośrodka gminnego w zakresie obsługi ludności i rolnictwa.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego stanowić będzie podstawę do uwzględnienia polityki przestrzennej województwa przez samorządy gmin.

Wymagać to będzie współdziałania z samorządami gmin w zakresie:

- sporządzania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez zgłaszanie wniosków oraz uzgadnianie i opiniowanie projektów tych dokumentów;
- umieszczanie zadań celu publicznego ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin;
- wspieranie przedsięwzięć samorządów, wskazanych w Planie, miast i gmin mających na celu łagodzenie nadmiernych dysproporcji rozwojowych.

W dniu 7 lipca 2014 r. Uchwałą Nr 180/14 przyjęty został przez Sejmik Województwa Mazowieckiego ~~aktualnie obowiązujący~~ Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Powyższy dokument stanowi kompleksową koncepcję działania na rzecz długotrwałego rozwoju regionu. Odpowiednio dla przyjętego modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także uwzględniając cele rozwoju wyrażone w strategii województwa, polityka przestrzenna została rozpisana na dziewięć polityk adresowanych do wybranych obszarów tematycznych i terytoriów. Są to:

- polityka poprawy struktury przestrzennej i funkcjonalnej województwa - ma na celu poprawę efektywności struktur przestrzennych, przeciwdziałanie rozlewaniu i rozpraszaniu zabudowy oraz kształtowanie zwartych jednostek osadniczych, w tym celu należy planować zwarte obszary zabudowy w oparciu o istniejące ośrodki lub pasma komunikacyjne, zaś pomiędzy tymi obszarami

należy zachować tereny ekstensywnie użytkowane, jako obszary zaplecza przyrodniczego. Planowane funkcje powinny być w miarę możliwości jednorodne, w tym należy wydzielać strefy rozwoju przemysłowo-gospodarczego i koncentracji usług związanych z transportem;

- **polityka rozwoju przemysłu i wzrostu konkurencyjności wybranych ośrodków osadniczych** – adresatem tej polityki są: metropolia warszawska, ośrodki regionalne i subregionie oraz miasta powiatowe;
- **polityka poprawy dostępności i efektywności transportowej województwa** - obejmuje ona systemy o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i wojewódzkim z odniesieniami do ogólnych, koniecznych działań dotyczących rozwoju i poprawy układu powiatowego i lokalnego. Polityka ta odnosi się do transportu drogowego, kolejowego, lotniczego i wodnego. Realizacja tej polityki powinna wpływać na powstawanie wokół korytarzy transportowych stref przedsiębiorczości.

W rejonie sołectwa Dyszobaba zaplanowano zachowanie przebiegu istniejącej drogi krajowej nr 61 z możliwością modernizacji i przebudowy (w tym budowę obwodnicy miasta Różan).

- **polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej** - w zakresie energetyki polityka ta ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego województwa mazowieckiego przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska poprzez: rozwój i proekologiczną modernizację źródeł energii i paliw w regionie, w tym zwiększenia udziału wykorzystania energii odnawialnej oraz rozbudowę i modernizację systemów przesyłu oraz dystrybucji energii i paliw, przede wszystkim na potrzeby dywersyfikacji źródeł i kierunków dostaw oraz poprawy efektywności funkcjonowania tych systemów.

Z pośród ustaleń istotnych dla sołectwa Dyszobaba w Planie wskazano m.in. rozbudowę i modernizację istniejących oraz budowę nowych rozproszonych źródeł energii, w tym przede wszystkim wykorzystujących zasoby energii odnawialnej, ewentualnie niekonwencjonalnej lub paliwa niskoemisyjne oraz technologie łącznego wytwarzania energii elektrycznej, ciepła i chłodu, a także budowę i modernizację sieci dystrybucyjnych średnich i niskich napięć związaną z przyłączaniem nowych odbiorców, poprawą parametrów dostarczanej energii, zmniejszeniem strat sieciowych oraz z przyłączaniem rozproszonych źródeł energii opartych o wykorzystanie źródeł odnawialnych.

W zakresie systemu gazowniczego plan wskazuje na potrzebę rozbudowy i modernizacji gazowego systemu dystrybucyjnego średniego i niskiego ciśnienia na terenie województwa.

W zakresie systemów telekomunikacyjnych Plan ustala znaczący rozwój i modernizację infrastruktury telekomunikacyjnej (sieci przewodowych i systemy bezprzewodowe) w regionie, w szczególności na terenach wiejskich.

W zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej Plan ustala zapewnienie adekwatnego do potrzeb zaopatrzenia w wodę o odpowiedniej jakości bez zakłócania naturalnej równowagi w środowisku oraz porządkowanie gospodarki ściekowej na podstawie Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych (2011), w tym: wspieranie budowy i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę m.in. na obszarach wiejskich a w szczególności w terenach zainwestowanych położonych na obszarach zalewowych, wyposażenie w oczyszczalnie ścieków i kanalizacje jednostek osadniczych o skupionej zabudowie o równoważnej liczbie mieszkańców od 2000 do 15 000, sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej na obszarach wiejskich i miejskich (przysięgowe oczyszczalnie ścieków lub wywożenie ścieków przy zapewnieniu ich oczyszczania);

- **polityka poprawy odporności na zagrożenia naturalne i wspierania wzrostu bezpieczeństwa publicznego** - najważniejszym zadaniem tej polityki jest minimalizacja ryzyka wystąpienia powodzi oraz przeciwdziałanie ewentualnym jej skutkom, poprzez uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w Studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i planach miejscowych, a także m.in. wdrażanie rozwiązań przyjaznych środowisku, polegających na zwiększeniu skuteczności zarządzania falą powodziową poprzez tworzenie polderów zalewowych lub ich renaturalizację, kształtowanie pokrycia terenu w sposób ograniczający odpływ powierzchniowy i sprzyjający retencji wód, ochronę naturalnych terenów podmokłych i stosowanie metod agrotechnicznych w rolnictwie, dostosowanie sposobu

zagospodarowania terenu do jego naturalnych cech, predyspozycji i walorów oraz odporności środowiska na antropopresję, racjonalne wykorzystanie technicznych środków ochrony przed powodzią, a także zwiększenie wykorzystania wód opadowych i roztopowych.

W Planie na terenie sołectwa Dyszobaba wskazano obszary zagrożone powodzią.

W zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi i osuwiskami wskazano m.in. na realizację wieloletniego projektu pt. System Osłony Przeciwoświsiskowej w celu wykonania map osuwisk i terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi.

W zakresie zapobiegania zdarzeniom mogącym powodować poważne awarie oraz ograniczania ich skutków dla ludzi i środowiska Plan ustala m.in.: lokalizowanie zakładów, które mogą stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii, w bezpiecznej odległości od siebie oraz od osiedli mieszkaniowych, obiektów użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego; zakaz lokalizacji zakładów dużego i zwiększonego ryzyka na terenach zalewowych rzek oraz nakaz wyznaczania miejsc parkowania pojazdów przewożących materiały niebezpieczne m.in. przy drogach ekspresowych.

W zakresie przeciwdziałania promieniowaniu elektromagnetycznemu i jonizującemu Plan ustala m.in. ustanowienie obszarów ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii energetycznych, uwzględniając dopuszczalne poziomy pól elektrycznych i magnetycznych. W zakresie przeciwdziałania promieniowaniu elektromagnetycznemu i jonizującemu Plan ustala prowadzenie monitoringu radiacyjnego i inwestycji zabezpieczających przed promieniowaniem radiacyjnym Krajowego Składowiska Odpadów promieniotwórczych w Różanie.

Plan wskazuje też zadania z zakresu bezpieczeństwa publicznego i obronności państwa;

- **polityka rozwoju i modernizacji obszarów wiejskich** – wg tej polityki sołectwo Dyszobaba położone jest w obszarze wymagającym wsparcia procesów rozwojowych - wiejskim obszarze pozametropolitalnym, położonym peryferyjnie.

W zakresie zrównoważonego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustalono w Planie m.in.: wzmocnienie wykształconych kierunków produkcji rolniczej, w tym mleczarstwa, zwłaszcza w północno-wschodniej części województwa; ochronę przed presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (predestynowanych do pełnienia funkcji żywicielskich – gmina nie znajduje się w tym obszarze), przeciwdziałanie fragmentacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej; ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze poprzez przeciwdziałanie przeznaczaniu przez gminy gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; zachowywanie funkcji towarzyszących produkcji żywności, m.in.: utrzymywanie tradycyjnego krajobrazu rolniczego, zachowywanie wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, utrzymywanie trwałych użytków zielonych dla ochrony bioróżnorodności; działania na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez budowę i renowację infrastruktury nawadniającej i odwadniającej.

W zakresie wykorzystania potencjału kulturowego, ustalono m.in.: utrzymanie unikalnych tradycji wiejskich występujących w regionach etnograficznych oraz wykorzystanie wartości kulturowych wsi do rozwoju turystyki, w tym agroturystyki.

W zakresie poprawy warunków i jakości życia ustalono m.in.: zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszarów wiejskich, poprawę pewności zasilania w energię elektryczną obszarów wiejskich, usprawnienie usług publicznych podstawowych i średniego rzędu w zakresie edukacji, zdrowia i administracji; odnowę tkanki osadniczej ośrodków lokalnych i ponadlokalnych oraz tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych, budowę i rozbudowę systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej, uporządkowanie gospodarki odpadami zwierzęcymi oraz nawozami naturalnymi, zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT na wsi, rozwój infrastruktury wodno-melioracyjnej, łagodzącej zagrożenia naturalne na obszarach wiejskich oraz przeciwdziałającej skutkom występowania zjawisk naturalnych, m.in. podtopieniom.

W zakresie rozbudowy lokalnego potencjału przemysłowego i wspierania innowacyjności główne działania powinny polegać m.in. na: wykorzystywaniu lokalnej bazy surowcowej (w szczególności

mleka, żywności, warzyw i owoców) dla rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego; wykorzystaniu odpadów i produktów ubocznych rolnictwa i przemysłu rolno-spożywczego dla celów energetyki odnawialnej np. do produkcji biogazu; upowszechnianiu innowacyjnych technologii przechowywania i dystrybucji produktów żywnościowych, wspieraniu tworzenia pozarolniczych miejsc pracy oraz przedsiębiorczości na obszarach wiejskich;

- **polityka kształtowania i ochrony zasobów i walorów przyrodniczych oraz poprawy standardów środowiska** – głównymi zadaniami tej polityki są: utrzymanie potencjału przyrodniczego obszarów i obiektów objętych ochroną prawną, w tym obszarów Natury 2000 (na terenie sołectwa położony jest obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Narwi”), dążenie do minimalizacji negatywnych oddziaływań inwestycji, w tym transportowych, na obszary chronione i cenne przyrodniczo poprzez zastosowanie najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych, wprowadzenie systemu ochrony prawnej korytarzy ekologicznych, ochronę dolin rzecznych, obszarów mokradłowych i kompleksów leśnych, które stwarzają doskonałe warunki migracyjne zwierząt, zachowanie walorów przyrodniczych, kulturowych, architektonicznych i krajobrazowych pasm przyrodniczo-kulturowych związanych z dolinami rzek: w tym rzeki Narwi, która znajduje się w sołectwie Dyszobaba, ochronę gruntów leśnych przed zmianą funkcji na nieleśną, z uwzględnieniem: czynników położenia, arealu oraz struktury terenów przewidzianych do zmiany przeznaczenia, zwiększanie powierzchni leśnej, mającej na celu przeciwdziałanie fragmentacji przestrzeni przyrodniczej poprzez: zalesianie gruntów z uwzględnieniem warunków przyrodniczo-krajobrazowych i potrzeb różnorodności biologicznej (sołectwo nie jest położone w obszarze rekomendowanym do zwiększenia udziału lasów i zadrzewień w pierwszej kolejności wg Programu Zwiększenia Lesistości dla Województwa Mazowieckiego do roku 2020).

Wg zamieszczonej w Planie mapy „Ochrona walorów przyrodniczych” w obrębie sołectwa Dyszobaba nie występują korytarze migracyjne zwierząt, wyznaczone przez Zakład Badania Ssaków, PAN Białowieża (2005 r.), zaś wg mapy „Koncepcja zielonych pierścieni” sołectwo Dyszobaba nie znajduje się w obszarze jednostek o średniej predyspozycji do kształtowania powiązań przyrodniczych.

W celu osiągnięcia i utrzymania dobrego stanu wód oraz racjonalnego gospodarowania zasobami wodnymi ustalono m.in.: utrzymanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, racjonalizację zużycia wód podziemnych na cele komunalne i przemysłowe, zwiększanie retencyjności zlewni województwa, odbudowę zniszczonych systemów melioracyjnych, zwiększających retencję glebową, zwiększanie lesistości w celu poprawy retencji gruntowej i ochrony obszarów źródłiskowych, ograniczenie emisji ścieków komunalnych oraz spływów powierzchniowych zanieczyszczeń z terenów zurbanizowanych i rolnych, ochronę stref ochronnych ujęć wód podziemnych, maksymalne odprowadzanie wód opadowych do ziemi, a minimalizowanie ich odprowadzania do kanalizacji, realizację inwestycji z zakresu poprawy i rozwijania infrastruktury związanej z rozwojem rolnictwa i leśnictwa.

W celu ochrony powierzchni ziemi ustalono m.in.: ograniczanie przeznaczania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne, zachowanie naturalnych form rzeźby terenu oraz ochronę dziedzictwa geologicznego, wprowadzanie zalesień na gruntach rolnych V i VI klasy bonitacyjnej, przywracanie wartości użytkowej terenom i gruntom zdegradowanym i zdewastowanym w wyniku czynników antropogenicznych, ograniczanie, poprzez racjonalną eksploatację kopalni, niekorzystnego wpływu górnictwa odkrywkowego na krajobraz, gleby i lokalne stosunki wodne, a także zachowanie torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych.

Ustalono ochronę i racjonalne użytkowanie kopalni w odniesieniu do złóż udokumentowanych oraz obszarów perspektywicznych i prognostycznych.

W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustalono m.in.: ograniczanie niskiej emisji (powierzchniowej) ze źródeł rozproszonych poprzez m.in. zmianę paliw węglowych na paliwa niskoemisyjne oraz wykorzystanie indywidualnych źródeł energii odnawialnej, ograniczenie emisji liniowej, kontynuację redukcji emisji ze źródeł punktowych do powietrza.

W zakresie ochrony przed hałasem ustalono m.in.: rozbudowę i modernizację sieci drogowo-ulicznej ze stosowaniem tzw. cichych nawierzchni, ochronę obszarów zabudowanych wzdłuż

ruchliwych ciągów komunikacyjnych (gdzie występują przekroczenia poziomów dopuszczalnych) poprzez m.in. budowę wałów, budowę ekranów akustycznych, a także lokalizowanie elektrowni wiatrowych w bezpiecznej odległości od terenów zurbanizowanych.

W zakresie gospodarki odpadami ustalono m.in.: ograniczenie ilości odpadów podlegających składowaniu, tworzenie regionalnych zakładów gospodarki odpadami wyposażonych w odpowiednie instalacje i urządzenia do odzysku surowców, materiałów lub energii oraz budowa instalacji do zagospodarowania osadów ściekowych, dostosowanie składowisk do obowiązujących standardów oraz zamykanie i rekultywacja składowisk, a także wspieranie działań zmierzających do zagospodarowania odpadów niebezpiecznych, w tym wyrobów zawierających azbest.

Sołectwo Dyszobaba znajduje się w ostrołęcko-siedleckim obszarze gospodarki odpadami;

- **zintegrowana polityka opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej** – polega na zachowaniu ciągłości dziedzictwa kulturowego regionu poprzez m.in.: ochronę i przywracanie wartości dziedzictwa materialnego o wyrazistej tożsamości, kształtowanie i ochronę systemu krajobrazów kulturowych zachowujących tożsamość kulturową i walory tradycyjnego krajobrazu (sołectwo Dyszobaba znajduje się w paśmie przyrodniczo-krajobrazowym Narwi wyznaczonym w Wojewódzkim Programie Opieki nad Zabytkami), ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi poprzez ochronę panoram i eksponowanie w sylwetkach miejscowości dominant architektonicznych oraz kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca, ochronę regionalnego krajobrazu architektonicznego: rewitalizację wiejskiego dziedzictwa kulturowego, rewitalizację i zabezpieczanie układów ruralistycznych, ochronę dziedzictwa archeologicznego, ochronę miejsc związanych z walkami narodowo-wyzwoleńczymi, a także zachowanie różnorodności kulturowej regionu, w tym pielęgnowanie tradycji i lokalnego folkloru w powiązaniu z zasobami dziedzictwa materialnego, identyfikację oraz rozwój tradycyjnych form działalności gospodarczej, upowszechnianie „ginących zawodów”, ochronę miejsc kultu religijnego.

W Planie wskazano na umiejętne zarządzanie zasobami dziedzictwa kulturowego m.in. poprzez adaptację obiektów zabytkowych dla współczesnych funkcji kulturalnych, turystycznych i edukacyjnych, zagospodarowanie i udostępnianie stanowisk archeologicznych posiadających czytelną formę krajobrazową w celach dydaktycznych, naukowych i turystycznych;

- **polityka wzrostu atrakcyjności turystycznej województwa** – polityka ta ma na celu wspieranie rozwoju turystyki w miejscach o dużych walorach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. W Planie sołectwo Dyszobaba określono jako obszarów preferowany do rozwoju turystyki wypoczynkowej oraz przyrodniczej i kwalifikowanej.

W zakresie zagospodarowania służącego rozwojowi turystyki wypoczynkowej wskazano m.in.: budowę i modernizację infrastruktury sportowo-rekreacyjnej; zwiększenie ilości bazy noclegowej turystyki wiejskiej, w tym agroturystycznej o wysokim standardzie; uporządkowanie istniejących terenów zabudowy letniskowej, szczególnie w zakresie infrastruktury drogowej i sanitarnej; ograniczanie tworzenia nowych kompleksów zabudowy letniskowej na rzecz adaptowania istniejących gospodarstw wiejskich na cele wypoczynkowe; poprawę stanu środowiska naturalnego, w tym podniesienie stanu czystości rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

W zakresie rozwoju infrastruktury na potrzeby turystyki przyrodniczej i kwalifikowanej Plan wskazuje m.in.: uporządkowanie istniejącej sieci szlaków turystycznych oraz ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych oraz wyznaczanie i urządzenie nowych, w tym szlaków ponadregionalnych wodnych – pasażerskich na Narwi w rejonie sołectwa Dyszobaba; budowę miejsc postojowych wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę oraz platform widokowych, budowę mostów i przepraw promowych przez rzeki, szczególnie m.in. przez Narew, budowę i modernizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych między innymi do uprawiania sportów zimowych.

Sołectwo Dyszobaba jest położone w wyznaczonym w Planie obszarze problemowym (funkcjonalnym) - występowania szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej i występowania konfliktów przestrzennych - Obszarze o najniższym poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego, o najniższym dostępie do dóbr i usług. Dla tego obszaru w Planie ustalono m.in. koncentrację struktur zurbanizowanych w oparciu o lokalne centra osadnicze z wykształconym poziomem usług podstawowych i występowaniem wykształconych przestrzeni publicznych, rozwój infrastruktury

usługowej, głównie z zakresu: edukacji (opieka przedszkolna, dostosowywanie usług edukacji do istniejącego zapotrzebowania ze strony przemysłu), ochrony zdrowia oraz stacjonarnej opieki długoterminowej i paliatywnej; wielofunkcyjne wykorzystanie szans i możliwości tkwiących w zasobach i walorach zagospodarowania przestrzennego: wykorzystanie wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego, rozwój turystyki, wykorzystanie pasm przyrodniczo-kulturowych dla rozwoju turystyki; tworzenie pozarolniczych miejsc pracy poprzez rozwój przedsiębiorczości, zwiększanie atrakcyjności inwestycyjnej poprzez kompleksowe przygotowanie terenów pod działalność gospodarczą; rozwój infrastruktury ICT, w tym: sieci szerokopasmowego Internetu oraz e-usług; rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej, podnoszenie poziomu produkcji rolnej przez rozwój jej specjalizacji oraz wdrażaniu ekologicznych form produkcji oraz ochronę najcenniejszych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed jej nierolniczym zainwestowaniem.

[Dla obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. dokumentem określającym politykę przestrzenną województwa jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 19 grudnia 2018 r. Dokument ten w sposób kompleksowy określa koncepcję działania na rzecz długotrwałego rozwoju regionu. Dla przedmiotowych obszarów zmiany Studium wskazano działania ogólne, które są kontynuacją dotychczasowej polityki regionalnej określonej w dokumencie z 2014 r.](#)

1.1.3. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.) na obszarze zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. (obręb geodezyjny Dyszobaba) nie wskazano jednoznacznie planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Do pozostałych inwestycji oraz obiektów i obszarów celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zlokalizowanych na terenie obrębu geodezyjnego Dyszobaba, w tym wskazanych w ww. Planie, należą:

- droga krajowa nr 61 Warszawa – Jabłonna – Legionowo – Serock – Różan – Ostrołęka – Łomża – Augustów, klasy GP,
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Narwi” PLB 140014,
- szlak żeglarski Narew,
- zadanie przeciwpowodziowe realizowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto w pozostałej części gminy miejsko-wiejskiej w Planie Województwa jako ponadlokalne cele publiczne wskazano:

- budowa obwodnicy miasta Różan w ciągach dróg krajowych (bez przesądzenia lokalizacji),
- budowa gazociągu międzysystemowego Polska – Litwa (w zależności od wyników analiz ekonomicznych - Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju),
- budowa zbiornika wodnego o powierzchni powyżej 20 ha na rzece Różanicy (Program Małej Retencji dla Województwa Mazowieckiego),
- budowa Stacji Uzdatniania Wody w Chelstach i sieci wodociągowej we wsiach: Chelsty, Dąbrówka, Kaszewiec (zrealizowane - Program Rozwoju Obszarów Wiejskich 2007-2013).

[W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 19 grudnia 2018 r. nie określono zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w obszarach zamiany Studium określonych w uchwale Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r.](#)

1.1.4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym

W zmianie Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba [oraz w zmianie Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. nie uwzględniono](#)

rekomendacji i wniosków z audytu krajobrazowego lub określonych przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych ponieważ na terenie województwa mazowieckiego taki audyt nie został dotychczas opracowany.

1.2. Dokumenty planistyczne o charakterze gminnym

Prawo miejscowe

Zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zmianami) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan obowiązywał do 31 grudnia 2002 roku, natomiast zmiany tego planu wykonane w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. od 1995 roku) są obowiązujące¹.

Są to następujące zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan dokonane w:

- 1997 roku:
 - Uchwała Nr XXIX/130/97 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 grudnia 1997 roku – zmiany dotyczą fragmentu miasta Różan, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę mieszkaniową, usługi handlu, usługi techniczne i drobnej wytwórczości oraz cmentarz komunalny²
 - Uchwała NR XXIX/131/97 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 grudnia 1997 roku – zmiany dotyczą fragmentu wsi Dyszobaba, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę lotniskową³.
 - Uchwała NR XXIX/132/97 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 grudnia 1997 roku – zmiany dotyczą fragmentu wsi Chełsty, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę lotniskową⁴.
 - Uchwała NR XXIX/133/97 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 grudnia 1997 roku – zmiany dotyczą wsi Załęże Wielkie, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi techniczne i drobnej wytwórczości.
 - Uchwała NR XXIX/134/97 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 grudnia 1997 roku – zmiany dotyczą fragmentu wsi Kaszewiec, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę mieszkaniową⁵.
 - Uchwała NR XXIX/135/97 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 grudnia 1997 roku - zmiany dotyczą fragmentu wsi Dzbądz, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę lotniskową⁶.
 - Uchwała NR XXIX/136/97 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 grudnia 1997 roku – zmiany dotyczą fragmentu wsi Paulinowo, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę lotniskową⁷.
- 1998 roku:
 - Uchwała NR XXXIII/151/98 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 17 czerwca 1998 roku, zmiany dotyczą fragmentu miasta Różan, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę mieszkaniową⁸.

¹ wg stanu na ~~2017~~ 2021 r. znaczna część z tych uchwał została zastąpiona nowymi

² uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 12 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Różan

³ uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały Nr V/15/2018 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dyszobaba

⁴ uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały nr III/15/2011 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 stycznia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chełsty

⁵ uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały nr III/16/2011 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 stycznia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kaszewiec

⁶ uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały nr III/18/2011 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 stycznia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzbądz, za wyjątkiem terenów położonych w północnej części sołectwa

⁷ uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały nr III/17/2011 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 stycznia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Paulinowo

⁸ uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 12 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Różan

- Uchwała NR XXXIII/152/98 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 17 czerwca 1998 roku, zmiany dotyczą fragmentu wsi Dyszobaba, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę lotniskową⁹.
- Uchwała NR XXXIII/153/98 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 17 czerwca 1998 roku, zmiany dotyczą fragmentu wsi Chelsty, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę lotniskową¹⁰.
- Uchwała NR XXXIII/154/98 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 17 czerwca 1998 roku, zmiany dotyczą fragmentu wsi Kaszewiec, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę lotniskową¹¹.
- Uchwała NR XXXIII/155/98 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 17 czerwca 1998 roku, zmiany dotyczą fragmentu wsi Dzbądz, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę lotniskową¹².
- Uchwała NR XXXIII/156 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 17 czerwca 1998 roku, zmiany dotyczą fragmentu wsi Paulinowo, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę lotniskową¹³.
- 2002 roku:
 - Uchwała Nr III/18/2002 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 grudnia 2002 roku - zmiany dotyczą fragmentów wsi Mroczyki-Rębiszewo, Podborze i Załęże-Gartki, których przedmiotem ustaleń są tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, zabudowę lotniskową, działalność gospodarczą i zalesienia oraz obszarów wsi Chelsty, Dyszobaba, Dzbądz, Kaszewiec, Paulinowo dla których opracowano plany w granicach administracyjnych (*przy czym nie objęto tymi planami zmian ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Różan przyjętych w latach 1997-1998*)¹⁴.
 - Uchwała Nr III/19/2002 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 grudnia 2002 roku - zmiany dotyczą fragmentów miasta Różan, przedmiotem ustaleń zmian planu są tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową¹⁵.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) w latach 2004-200920112014 2021 zostały podjęte następujące uchwały:

- ~~Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chelsty gminy Różan, zatwierdzony uchwałą nr XVII/97/2004 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 31 sierpnia 2004r.~~
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dzbądz gminy Różan, zatwierdzony uchwałą nr XVII/98/2004 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 31 sierpnia

⁹ uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały Nr V/15/2018 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dyszobaba

¹⁰ uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały nr III/15/2011 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 stycznia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chelsty

¹¹ uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały nr III/16/2011 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 stycznia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kaszewiec

¹² uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały nr III/18/2011 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 stycznia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzbądz

¹³ uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały nr III/17/2011 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 stycznia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Paulinowo

¹⁴ uchwała straciła moc w zakresie obszarów sołectw Chelsty, Dzbądz (za wyjątkiem północnej części sołectwa Dzbądz), Kaszewiec, Paulinowo w związku z wejściem w życie uchwał nr III/15/2011, III/16/2011, III/17/2011, III/18/2011 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 stycznia 2011 r. oraz w zakresie części obszaru wsi Dyszobaba w związku z wejściem w życie uchwały nr XVII/99/2004 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 31 sierpnia 2004 r., a następnie w zakresie całego obszaru objętego planem we wsi Dyszobaba w związku z wejściem w życie uchwały Nr V/15/2018 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dyszobaba, a także w zakresie wsi Podborze w związku z wejściem w życie uchwały nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 26 stycznia 2009 r.

¹⁵ uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 12 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Różan

2004r.¹⁶.

- ~~Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kaszewiec gminy Różan, zatwierdzony uchwałą nr XVII/100/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 sierpnia 2004r.~~
- ~~Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Paulinowo gminy Różan, zatwierdzony uchwałą nr XVII/101/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 sierpnia 2004r.~~
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dyszobaba gmina Różan, zatwierdzony uchwałą nr XVII/99/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 sierpnia 2004 r.*¹⁷
- Uchwała nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 czerwca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Różan¹⁸.
- Uchwała nr XXVI/128/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szygi i Zawady-Ponikiew.
- Uchwała nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Prycanowo i Podborze.
- **Uchwała nr III/15/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chelsty.**
- **Uchwała nr III/16/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kaszewiec.**
- **Uchwała nr III/17/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Paulinowo.**
- **Uchwała nr III/18/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Dzbądz.**
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Różan, zatwierdzony uchwałą nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 r.*¹⁹
- [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dyszobaba zatwierdzony uchwałą Nr IV/15/2018 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 21 grudnia 2018 r.](#)
- [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Placu Obrońców Różana w Różanie zatwierdzony uchwałą Nr VIII/46/2019 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2019 r.](#)

~~oraz podjęto uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:~~

- ~~Uchwała nr VIII/38/2007 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzbądz;~~
- ~~Uchwała nr XXII/106/2008 Rady Miejskiej w Różanie z 29 sierpnia 2008r. zmieniająca uchwałę nr VIII/38/07 z 27 kwietnia 2007r.;~~
- ~~Uchwała nr VIII/39/2007 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kaszewiec;~~
- ~~Uchwała nr VIII/40/2007 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Paulinowo;~~

¹⁶ uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały nr III/18/2011 Rady Miasta Różan z dnia 28 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzbądz

¹⁷ [uchwała straciła moc w związku z wejściem w życie uchwały Nr V/15/2018 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dyszobaba](#)

¹⁸ uchwała straciła moc dla części obszaru w związku z wejściem w życie uchwały nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 r.

¹⁹ [uchwała straciła moc dla części obszaru \(placu Obrońców Różana\) w związku z wejściem w życie uchwały Nr VIII/46/2019 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2019 r.](#)

- ~~Uchwała nr VIII/41/2007 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chelsty.~~

Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. (obręb geodezyjny Dyszobaba), a także dotychczasowego przeznaczenia pozostałej części gminy miejsko-wiejskiej Różan.

Obręb geodezyjny Dyszobaba w całości jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi określającymi przeznaczenie terenów. W planach miejscowych w tym obrębie dominują tereny rolne (RP/Ls), w obrębie których dopuszczono zalesienia, jak również lokalizację zabudowy zagrodowej (w trakcie obowiązywania tego planu na tych terenach nie zrealizowano żadnych budynków wchodzących w skład gospodarstw rolnych).

Ustalone w planie tereny lasów nie pokrywają się w pełni z obecnym stanem istniejącym wynikającym z ewidencji gruntów.

Tereny zabudowy zostały przede wszystkim wyznaczone pomiędzy drogą krajową nr 61 a rzeką Narew. Zajmują one ok. 76 ha, co stanowi 23% powierzchni sołectwa. Wzdłuż drogi gminnej, która stanowi oś wsi zaplanowano głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej lub rzadziej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej (zajmują ok. 42 ha na terenie sołectwa). W obrębie wyżej wymienionych terenów istnieje również możliwość lokalizacji usług.

Duży teren zabudowy letniskowej i usług turystycznych zaplanowano w dolinie rzeki Narew (o pow. ok. 27 ha). Teren ten jest obecnie położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarze Natura 2000 (w rejonie występowania przedmiotów ochrony tego obszaru).

Wzdłuż drogi krajowej nr 61 zaplanowano zarówno tereny usług (pow. ok. 1,3 ha), tereny stacji paliw (pow. ok. 2,1 ha), tereny działalności produkcyjnej i składowania (pow. ok. 1,3 ha), jak również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy letniskowej oraz pensjonatowej (tereny zabudowy pensjonatowej zajmują ok. 1,5 ha).

Na terenie sołectwa Dyszobaba nie zaplanowano terenów usług publicznych.

W pozostałej części gminy miejsko-wiejskiej planami miejscowymi objęte są: miasto Różan oraz sołectwa Chelsty, Kaszewiec, Paulinowo, Dzbądz, Prycanowo, Podborze, Szygi i Zawady-Ponikiew, a także pojedyncze nieruchomości w sołectwach: Załęże Wielkie, Załęże-Gratki, Mroczi- Rębiszewo.

Największe powierzchnie nowych terenów zabudowy wyznaczono w mieście Różan. Są to podstawowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. Wyznaczono również nowe tereny zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług, tereny zabudowy usługowej, w tym w zieleni urządzonej, teren nowego cmentarza, tereny infrastruktury technicznej a także niewielkie obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W części południowej miasta, wzdłuż Narwi, wyznaczono nowe tereny zabudowy letniskowej i usług turystyki. Ponadto na obrzeżach miasta zaadaptowano tereny rolne i lasy, a w środkowej części miasta również tereny zieleni urządzonej, ogrody działkowe i istniejący cmentarz.

W pozostałych ww. sołectwach, które posiadają miejscowe plany z pośród nowej zabudowy wyznaczono podstawowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej uzupełnione o zabudowę usługową. W sołectwach położonych wzdłuż Narwi wyznaczono również tereny zabudowy letniskowej, a w Paulinowie także usług turystyki. W sołectwie Kaszewiec jako kontynuację istniejącej funkcji, wzdłuż drogi krajowej nr 60 wyznaczono tereny produkcji, składów i magazynów. We wszystkich tych sołectwach dominującym przeznaczeniem jest zachowana funkcja rolna i leśna.

Wszystkie ww. wymienione plany miejscowe zostały zatwierdzone przed przekazaniem w dniu 15 kwietnia 2015 r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej organom administracji samorządowej map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, jako oficjalnych dokumentów planistycznych stanowiących podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym. Z tego powodu część z ww. nowych terenów zabudowy została wyznaczona w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i wymaga obecnie weryfikacji.

Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia obszarów zmiany Studium

wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r., a także dotychczasowego przeznaczenia pozostałej części gminy miejsko-wiejskiej Różan istotne z punktu widzenia ww. zmiany.

Obszary zmiany Studium są obecnie objęte planami miejscowymi. Jeden z obszarów (położony w mieście Różan) przeznaczony jest na teren infrastruktury technicznej – wodociągów z towarzyszącym mu układem komunikacyjnym, drugi zaś (położony w sołectwie Paulinowo) przeznaczony jest na tereny rolne z dopuszczeniem zalesień i zabudowy siedliskowej na warunkach określonych w planie miejscowym.

Scharakteryzowane powyżej (w uwarunkowaniach wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenu zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r., a także dotychczasowego przeznaczenia pozostałej części gminy miejsko-wiejskiej Różan) przeznaczenie terenów w planach miejscowych w gminie miejsko-wiejskiej Różan nie uległo zasadniczej zmianie. Zmiany zostały wprowadzone w obrębie sołectwa Dyszobaba oraz w obrębie placu Obrońców Różana w mieście Różan. Z punktu widzenia przedmiotowej zmiany (biorąc pod uwagę planowane przeznaczenie, w tym funkcje zabudowy przedstawione w rozdziale 5.1.) istotne jest, iż w planie miejscowym wsi Dyszobaba przyjętym w dniu 21 grudnia 2018 r. zaadaptowano dotychczas wyznaczone w prawie miejscowym tereny produkcyjno-usługowe oraz obsługi komunikacji samochodowej, ale nie wprowadzono nowych terenów o tym przeznaczeniu. Również w planie miejscowym dotyczącym placu Obrońców Różana przyjętym w dniu 29 kwietnia 2019 r. takich terenów nie wyznaczono.

1.3. Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Różan i inne dokumenty gminne powiązane ze Studium

Przyjęta przez Radę Miejską w Różanie Uchwałą Nr XXVII/154/2001 z dnia 28 czerwca 2001 r. Strategia formułuje cele rozwoju gminy możliwe do osiągnięcia oraz określa metody i środki jakie są niezbędne do osiągnięcia tych celów. Opracowywana była równolegle przez ten sam zespół autorski, ze strategiami wszystkich gmin w powiecie makowskim. Część zadań wskazanych do realizacji będzie wykonywana wspólnie z innymi gminami z wiodącą rolą pełnioną przez miasto Maków Mazowiecki.

Dla opracowywanego „Studium” istotne znaczenie mają następujące zadania:

- poprawa infrastruktury technicznej obsługi rolnictwa w celu podniesienia jakości przygotowania produktów rolnych do obrotu towarowego poprzez stworzenie nowoczesnego systemu przechowywania i przygotowania produktów rolnych do sprzedaży,
- stworzenie Centrum Przetwórstwa Ziemiaka w Różanie,
- przesunięcie ciężaru działań z obszarów wiejskich z rolnictwa na rzecz rozwoju agroturystyki, jako alternatywnego źródła dochodu dla osób związanych tylko z produkcją rolną,
- stworzenie bazy o charakterze turystyczno-wypoczynkowym wzdłuż rzeki Narew i Różanicy – zapewnienie odpowiedniej infrastruktury turystycznej,
- rozwój infrastruktury technicznej turystyki na obszarach wiejskich,
- tworzenie warunków do inwestowania i przyciągania inwestorów z zewnątrz, poprzez przygotowania uzbrojonych terenów pod inwestycje,
- poprawa warunków bytowych ludności na terenach nie posiadających systemów kanalizacji centralnej i wodociągów – opracowanie programu wspierania przydomowych oczyszczalni ścieków,
- poprawa zewnętrznych powiązań transportowych miejscowości położonych w gminie Różan:
 - modernizacja dróg powiatowych na odcinkach
 - Chelsty – Jawory- do granicy z gminą Goworowo – 3 km,
 - Różan – Szygi – Ponikiew Wielka – do granicy z gminą Czerwonka – 2 km,
 - Załużie – Ponikiew Wielka – 2 km.
 - modernizacja dróg gminnych
 - od drogi powiatowej Kaszewiec – Chelsty do Dąbrówki – ok. 2 km,
 - od drogi krajowej Różan – Ostrów Maz. do Kaszewca – ok. 0,5 km,
 - od drogi powiatowej Różan – Dzbądz – Brzuze na kolonie Dzbądz – 4,5 km,
 - od drogi powiatowej Różan – Dzbądz – Brzuze do szkoły Dzbądz – ok. 1,9 km,
 - droga Dzbądz – Mroczyki-Rębiszewo – 3,1 km,

- droga Różan – Mroczy-Rębiszewo – Pruski – ok. 2,5 km,
- od drogi krajowej Różan – Maków Maz. (k/szkoły i OSP w Załuziu)
- od drogi krajowej Różan – Maków Maz. do Podborza – 0,5 km,
- droga Podborze – Zawady-Ponikiew – ok. 3,1 km,
- droga Różan – Prycanowo – Szygi – ok. 3,1 km,
- droga przez wieś Prycanowo – 2 km,
- od drogi powiatowej Chrzczonki – Szygi – Ponikiew Wielka do Zawad Ponikwi - ok. 2,4 km,
- droga Załęże-Sędzięta – Załęże-Eliasze – 1,2 km,
- droga przez wieś Dyszobaba – ok. 2 km,
- droga przez wieś Załęże-Gartki – 0,5 km,
- droga Prycanowo – Podborze – ok. 1 km,
- Mroczy-Rębiszewo w kierunku Małki – ok. 3 km,
- Budowa ulicy Polnej w Różanie na odcinku o długości 1,5 km.
- budowa wodociągu w miejscowości Dzbańdz z połączeniem w Mroczykach – ok. 6,8 km,
- uruchomienia Centrum Kształcenia Praktycznego w Różanie,
- przeprowadzenie i wytypowanie obiektów szkolnych nie w pełni wykorzystanych dla potrzeb oświaty, na cele socjalne – Domy Spokojnej Starości,
- wybudowanie zbiornika retencyjnego na rzece Różanicy.

Dla opracowywanej zmiany studium w części dotyczącej gminy Różan istotne znaczenie mają również następujące zadania inwestycyjne przyjęte Uchwałą nr XV/77/2008 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 04 lutego 2008r. w sprawie uchwalenia Planu Inwestowania w gminie Różan na lata 2008-2013:

- budowa zbiornika retencyjnego na rzece Różanicy w m.Szygi i Ponikiew-Zawady,
- budowa hydroforni i sieci wodociągowej we wsiach: Chełsty, Dąbrówka i Kaszewiec,
- przebudowa wodociągu we wsi Załuzie - II etap (obecnie już zrealizowana),
- budowa wodociągu we wsi Zawady-Ponikiew,
- budowa kanalizacji sanitarnej we wsiach Chrzczonki i Dyszobaba,
- budowa kanalizacji sanitarnej we wsiach Prycanowo, Podborze i Załuzie,
- budowa drogi we wsi Chrzczonki (obecnie już zrealizowana),
- przebudowa drogi gminnej Prycanowo-Podborze,
- przebudowa drogi Chrzczonki-Załęże Wielkie,
- przebudowa drogi Różan – Mroczy-Rębiszewo (odc. do wysypiska) (obecnie już zrealizowana),
- przebudowa drogi w Dąbrówce,
- przebudowa drogi w Kaszewcu,
- przebudowa drogi Prycanowo-Szygi,
- przebudowa drogi w Dyszobabie,
- przebudowa drogi Dzbańdz – Mroczy-Rębiszewo,
- przebudowa drogi Załuzie - Chrzczonowo.

W dniu 19 grudnia 2016 r. została przyjęta „Strategia Rozwoju Gminy Różan na lata 2016-2023” i jednocześnie przestała obowiązywać ww. Strategia Rozwoju Gminy Różan z 2001 r.

Opracowanie wizji rozwoju gminy a następnie celów strategicznych i operacyjnych było poprzedzone sporządzeniem diagnozy, w tym diagnozy społecznej, gospodarczej i przestrzennej. Poniżej przedstawiono syntetycznie podsumowanie ww. diagnozy.

Gmina Różan jest niewielką społecznością lokalną. Na przestrzeni lat 2010-2015 wskazano niewielką tendencję spadkową w zakresie liczby ludności, tj. o 1,2%. Oprócz spadku liczby mieszkańców, gmina cechuje się niekorzystnymi zjawiskami modyfikującymi strukturę ludności według ekonomicznych grup wieku, w tym następuje spadek liczby ludności w wieku produkcyjnym oraz wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym. Na postępujące procesy starzenia się społeczeństwa gminy nakłada się niski wskaźnik urodzeń. Dane dotyczące migracji wskazują, iż z gminy więcej osób wyjeżdża niż do niej

przyjeżdża. W analizowanym okresie 2010-2015 liczba zarejestrowanych bezrobotnych w gminie zmniejszyła się, nie mniej w latach 2010 - 2015 gmina Różan wyróżniała się negatywnie na tle kraju i województwa osiągając średnio dwukrotnie wyższe wartości odsetka osób bezrobotnych w ogóle ludności w wieku produkcyjnym. Wysokie bezrobocie skutkuje tym, iż wysoki odsetek osób korzysta z pomocy społecznej. Znaczną skalę ma również zjawisko związane z niepełnosprawnością, a także długotrwałą lub ciężką chorobą.

Gmina charakteryzuje się rosnącym poziomem bezpieczeństwa i wysokim na tle kraju i województwa poziomem udziału społeczeństwa w życiu publicznym. Korzystne są również wskaźniki mieszkalnictwa - statystycznie mieszkańcy Różana mają do swojej dyspozycji relatywnie dużo mieszkań, biorąc pod uwagę inne regiony Polski, i rokrocznie zwiększa się przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę.

Gmina charakteryzuje się umiarkowanym rozwojem gospodarczym. W latach 2010-2015 odnotowano wzrost liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych o 5%, gdy w województwie mazowieckim wynosił on 12,5%. Struktura gospodarki jest oparta o mikroprzedsiębiorstwa oraz indywidualną działalność gospodarczą. Gminę charakteryzuje niski odsetek osób pracujących, mimo to gmina osiąga wysokie dochody.

W układzie przestrzennym gminy dominuje rolnicze zainwestowanie terenów. Obszar gminy charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem gleb i stosunkowo dużym udziałem gleb średniej jakości (klasy IV) - zwłaszcza w środkowej części gminy i w kierunku północno zachodnim od Różana oraz wsi Załużie i Chrzczonki. Na pozostałym obszarze przeważają gleby słabe. Na tle pozostałych jednostek gmina Różan wyróżniała się niskim udziałem terenów przemysłowych.

Na obszarze gminy dobrze rozwinięta jest infrastruktura edukacyjna, aczkolwiek widoczny jest brak oferty żłobkowej, zaobserwowano również tendencję spadkową jeśli chodzi o dostępność miejsc w przedszkolach. W gminie funkcjonują instytucje kultury, jednak ich oferta jest ograniczona dla dzieci spoza miejscowości Różan. Opiekę zdrowotną dla mieszkańców gminy Różan zabezpieczają placówki medyczne oraz apteki. Gmina dysponuje zróżnicowaną infrastrukturą sportowo-rekreacyjną, umożliwiającą uprawianie sportów, jak i rekreacyjną aktywność fizyczną na świeżym powietrzu. Różan należy to terenów o wysokiej atrakcyjności turystycznej.

Gmina cechuje się korzystnym położeniem i dobrą dostępnością komunikacyjną.

Mając na uwadze przeprowadzoną analizę zjawisk kryzysowych oraz potencjałów w gminie Różan za najistotniejsze dla rozwoju gminy, w perspektywie strategicznej uznano:

1. Kształtowanie kapitału społecznego mieszkańców gminy, w szczególności poprzez wspieranie aktywności społecznej, włączenie społeczne, działania socjalne, edukacyjne, współpracę mieszkańców oraz działalność organizacji społecznych.
2. Przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom demograficznym, w szczególności poprzez przyciąganie nowych mieszkańców, poprawę jakości życia, wspieranie rodzin oraz tworzenie warunków do samorealizacji na obszarze gminy, w szczególności dla osób wchodzących na rynek pracy.
3. Zwiększanie aktywności gospodarczej oraz zawodowej mieszkańców, poprzez działania edukacyjne, kształcenie oraz współpracę z przedsiębiorcami.
4. Rozwój gospodarczy poprzez umiejętne wykorzystanie potencjału gminy, w szczególności walorów przyrodniczych, dziedzictwa kulturowego oraz przedsiębiorczości mieszkańców.
5. Poprawa atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej gminy poprzez rozwój infrastruktury oraz wspieranie rozwoju usług.
6. Poprawa jakości życia poprzez dalszy rozwój infrastruktury technicznej, ukierunkowanej na poprawę stanu środowiska oraz poprawę jakości usług publicznych.

W ramach prac nad aktualną strategią wypracowano następujące brzmienie wizji:

„GMINA RÓŻAN TO AKTYWNE SPOŁECZNIE I GOSPODARCZO ORAZ ATRAKCYJNE OSIEDLEŃCZO I TURYSTYCZNIE MIEJSCE, W KTÓRYM ŻYJE SIĘ WYGODNIE”.

W związku z powyższym Gmina dążyć ma do zwiększenia aktywności społecznej, która będzie pozytywnie wpływać na poziom wiedzy i umiejętności mieszkańców oraz zaangażowanie w sprawy publiczne i społeczne. Wspieranie aktywności społecznej ma być ukierunkowane także na sferę

gospodarczą, w tym na kształtowanie przedsiębiorczości oraz umiejętności, które mogą pomóc mieszkańcom gminy na rynku pracy.

W oparciu o walory przyrodnicze gmina kształtować będzie ofertę mieszkaniową oraz turystyczną (podnoszenie jakości życia oraz kształtowanie wysokiej jakości oferty rekreacji i wypoczynku na obszarach wiejskich, w kontakcie z przyrodą).

W celu osiągnięcia przyjętej wizji rozwoju wyznaczono następujące cele, które mają charakter ogólny i określają pożądane stany i procesy rozwojowe, uzupełnione o kierunki zadań:

Cel strategiczny 1. Podniesienie atrakcyjności osiedleńczej gminy.

Cel operacyjny 1.1. Rozwój infrastruktury społecznej oraz usług społecznych

Cel operacyjny 1.2. Rozwój infrastruktury technicznej.

Cel strategiczny 2. Podniesienie atrakcyjności turystycznej gminy.

Cel operacyjny 2.1. Rewitalizacja i modernizacja obiektów historycznych oraz nadanie im nowych funkcji.

Cel operacyjny 2.2. Rozwój infrastruktury turystycznej.

Cel operacyjny 2.3. Rozwój promocji i informacji turystycznej.

Cel operacyjny 2.4. Rozwój oferty turystycznej opartej o produkty turystyczne.

Cel 3. Wzrost aktywności społeczno-gospodarczej.

Cel operacyjny 3.1. Podniesienie aktywności społecznej

Cel operacyjny 3.2. Podniesienie aktywności gospodarczej.

W 2009 r. został zatwierdzony do realizacji Lokalny Plan Rewitalizacji dla Gminy Różan na lata 2009-2016, w którym określono projekty rewitalizacyjne w kategorii działań przestrzennych (techniczno-materialnych), gospodarczych oraz społecznych. Dla terenu zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. (obrębu geodezyjnego Dyszobaba) wytypowano następujące projekty:

- budowa kanalizacji sanitarnej we wsiach Chrzczonki i Dyszobaba (na lata 2012-2013),

- przebudowa drogi w Dyszobabie (w 2015 r.),

których realizacja została w całości bądź częściowo zakończona (zakończono budowę kanalizacji sanitarnej i przebudowę drogi w Dyszobabie).

W budżecie gminy na rok 2016 (Uchwała Nr XVII/98/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 grudnia 2015 r.) oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Różan na lata 2016 - 2022 (Uchwała Nr XVII/97/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 grudnia 2015 r. wraz z Uchwałami zmieniającymi WPF: Nr XIX/110/2016, Nr XXI/115/2016, Nr XXII/119/2016) nie wskazano innych, poza wyżej wymienionymi, wydatków inwestycyjnych dotyczących bezpośrednio terenu obrębu geodezyjnego Dyszobaba.

Dla pozostałej części gminy miejsko-wiejskiej ww. Plan wyznaczał następujące projekty rewitalizacji:

- budowa zbiornika retencyjnego na rzece Różanicy w m. Szygi i Zawady-Ponikiew

- budowa monitoringu wizyjnego miasta Różan

- przebudowa stacji uzdatniania wody w Różanie

- budowa hydroforni i sieci wodociągowej we wsiach: Chelsty, Dąbrówka i Kaszewiec

- budowa wodociągu we wsi Zawady-Ponikiew

- budowa kanalizacji sanitarnej we wsiach Prycanowo, Podborze i Załuzie

- budowa kanalizacji sanitarnej w ul. Polnej w Różanie

- przebudowa drogi gminnej Prycanowo-Podborze

- przebudowa drogi Chrzczonki-Zalęże Wielkie

- przebudowa drogi w Dąbrówce

- przebudowa drogi w Kaszewcu

- przebudowa drogi Prycanowo-Szygi

- przebudowa drogi Dzbańdz-Mroczyki-Rębiszewo

- przebudowa drogi Załuzie-Chrzanowo

- przebudowa stadionu i budowa obiektów towarzyszących w Różanie,

które aktualnie zostały już w dużej części zrealizowane.

W dniu 31 marca 2017 r. Rada Miejska w Różaniu przyjęła „Program Rewitalizacji dla Gminy Różan na lata 2016-2023” opracowany na podstawie art. 18 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, w którym uznano jako obszary zdegradowane następujące lokalizacje:

- 1) w mieście tereny, których osi są ulice Gdańska oraz Polna, ponadto obszar zajęty przy Forty I oraz IV (łącznie obejmują 869 mieszkańców, tj. 19,07% mieszkańców gminy)
- 2) w gminie cała miejscowość Dzbądz (obejmuje 242 mieszkańców, tj. 5,3% mieszkańców gminy)
- 3) cała miejscowość Załużie (obejmuje 273 mieszkańców, tj. 5,9% mieszkańców gminy).

Łącznie w obszarach zdegradowanych zamieszkuje 1540 osób, tj. 30,38% mieszkańców gminy.

Przyjęto następujące główne cele rewitalizacji wraz z kierunkami działań rewitalizacyjnych:

1. Podniesienie aktywności gospodarczej obszaru rewitalizacji (jako odpowiedź na następujące problemy: bezrobocie, bezrobocie długotrwałe, ubóstwo, niska przedsiębiorczość)
 - 1.1. Zwiększenie poziomu przedsiębiorczości mieszkańców obszaru rewitalizacji.
 - 1.2. Poprawa funkcjonalności przestrzennej obszaru rewitalizacji zwiększająca atrakcyjność prowadzenia działalności gospodarczej.
 - 1.3. Promocja gospodarcza i turystyczna firm i usług z obszaru rewitalizacji.
2. Podniesienie aktywności społecznej obszaru rewitalizacji (jako odpowiedź na następujące problemy: ubóstwo, niepełnosprawność, długotrwała lub ciężka choroba, starzejące się społeczeństwo)
 - 2.1. Wypracowanie modelu partycypacji społecznej na obszarze rewitalizacji.
 - 2.2. Wspieranie rozwoju potencjału organizacji społecznych, nieformalnych zrzeszeń, liderów społecznych – umożliwiającego stworzenie modelu partycypacji społecznej.
 - 2.3. Podniesienie aktywności i włączenia społecznego mieszkańców.
3. Poprawa jakości życia (jako odpowiedź na następujące problemy: brak lub niska jakość publicznie dostępnych terenów zieleni, degradacja lub brak wykorzystania obiektów dziedzictwa kulturowego, brak rozwiązań funkcjonalnych w obrębie centrum Różana)
 - 3.1. Poprawa jakości i dostępności przestrzeni publicznych.
 - 3.2. Modernizacja obiektów historycznych w kierunku wykorzystania przez mieszkańców obszaru rewitalizacji.
 - 3.3. Poprawa funkcjonalności obszaru rewitalizacji.

Oprócz zdefiniowanych projektów i przedsięwzięć rewitalizacyjnych dotyczących bezpośrednio wytypowanych obszarów rewitalizacyjnych (np. adaptacja na cele użytkowe oraz prace konserwatorskie i restauratorskie na terenie Fortu nr 1 w Różaniu, przebudowa rynku miejskiego w Różaniu, zagospodarowanie na cele kulturalne terenu Fortu nr 4 w Różaniu, w tym budowa sceny plenerowej wraz z budynkiem zaplecza i miejscami dla widowni, budowa platformy widokowej, budowa wiaty i miejsca na ognisko, montaż urządzeń fitness, budowa placu zabaw dla dzieci, parking dla samochodów, odremontowanie zabytkowej drogi z kamienia naturalnego, ciągi pieszce, oświetlenie terenu) w Programie wymieniono również pozostałe projekty, których przyszła realizacja wykazuje zbieżność z celami rewitalizacji, są to m.in.: budowa placu targowego w Różaniu, stworzenie miejsc na organizację imprez rekreacyjnych, stworzenie punktu turystycznego w ramach krajowego szlaku „Batorego”, stworzenie miejsca spotkań (np. DDP) dla seniorów, uruchomienie świetlicy dla spotkań dzieci i młodzieży, stworzenie muzeum regionalnego.

Dla terenu zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. (obrębu geodezyjnego Dyszobaba) [oraz zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r.](#) znaczenie mają również zapisy Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych na lata 2015-2020 przyjętej uchwałą Nr XVII/99/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 22 grudnia 2015 r. W powyższym dokumencie wskazano, iż Dyszobaba położona jest w strefie zapotrzebowania na wypoczynek weekendowy i urlopowo-wypoczynkowy ludności aglomeracji warszawskiej i miasta.

Dla całej gminy miejsko-wiejskiej przyjęto jako główny cel: „Poprawę jakości życia mieszkańców Gminy Różan poprzez stworzenie im możliwości rozwoju, zaspokojenia potrzeb przez aktywną integrację”. Cele szczegółowe zdefiniowano w odpowiedzi na zdiagnozowane problemy społeczne:

Cel 1- Zmniejszenie liczby osób bezrobotnych w Gminie Różan

Działania (m.in.): dostosowanie kierunków kształcenia do potrzeb lokalnego rynku pracy; wsparcie dla rozwoju wolontariatu; opracowanie programów i projektów promocji zatrudnienia oraz aktywizacji lokalnego rynku pracy; rozwój pracy socjalnej w zakresie przeciwdziałania bezrobociu.

Cel 2 - Zwiększenie liczby osób niepełnosprawnych i przewlekle chorych w zakresie uczestnictwa w życiu zawodowym i społecznym

Działania (m.in.): zapewnienie specjalistycznych usług opiekuńczych oraz podnoszenie ich jakości; finansowe wspieranie wydarzeń integracyjnych, sportowych, rekreacyjnych i kulturalnych dla osób starszych i niepełnosprawnych; aktywizacja środowiska do wspólnych działań społecznych na rzecz osób niepełnosprawnych, przewlekle chorych i starszych; rozwój wolontariatu; zwiększenie dostępności do edukacji dla osób niepełnosprawnych; organizacja wydarzeń kulturalno-oświatowych dostępnych dla osób starszych i niepełnosprawnych.

Cel 3 - Rozwój zintegrowanego systemu wsparcia dziecka i rodziny w zakresie poprawy bezpieczeństwa i przeciwdziałania bezradności opiekuńczo – wychowawczej

Działania (m.in.): zagospodarowanie czasu wolnego dzieci i młodzieży poprzez rozwój placówek wsparcia dziennego oraz sport, rekreację i kulturę; organizowanie kampanii oraz innych akcji w celu propagowania zdrowego stylu życia; pomoc w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych dla rodzin.

Cel 4 - Rozwój systemu pomocy, leczenia i rehabilitacji dla osób uzależnionych oraz członków ich rodzin

W gminie Różan, podobnie jak w wielu gminach w kraju, na ograniczanie skutków bezrobocia istotne znaczenie ma powstawanie i rozwój nowych inwestycji gospodarczych oraz aktywizowanie ekonomiczne mieszkańców. Położenie geograficzne, walory przyrodnicze, dobre połączenia komunikacyjne mogą sprzyjać inwestowaniu i rozwojowi drobnej przedsiębiorczości.

2. Wnioski zgłoszone przez organy i instytucje do „Studium...”

Burmistrz Gminy Różan w pierwszej fazie opracowania wystąpił do różnych jednostek z prośbą o współpracę przy opracowaniu „Studium...” i przekazanie przez każdą z nich swoich zamierzeń inwestycyjnych dotyczących obszaru gminy, które powinny zostać uwzględnione w opracowaniu.

Zgłoszone zostały następujące wnioski:

- **Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie** - nie wnosi uwag
- **Łomżyńska Kuria Diecezjalna**
 - o ujęcie powiększenia parafialnego cmentarza grzebalnego w Różanie lub utworzenie nowego komunalnego cmentarza grzebalnego.
- **Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Pułtusk**
 - o zaliczenie gruntów całego nadleśnictwa do lasów z ukierunkowaniem „gospodarka leśna”.
- **Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie**
 - w zakresie dostępności dróg nr 60 i 61,
 - zasad włączenia do nich ruchu lokalnego,
 - zagospodarowania otoczenia,
 - szerokości w liniach rozgraniczających,
 - parametrów technicznych,

należy stosować wymogi wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku (Dz.U. Nr 43 z dnia 14.05.1999 r., poz. 430) określającego „Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie”.

W związku z zamiarem opracowania przez Dyрекję Dróg Krajowych i Autostrad „Koncepcji programowo-przestrzennej przebudowy drogi krajowej nr 61 na odcinku Pułtusk-Ostrołęka”, należy się liczyć z potrzebą zmiany przebiegu drogi i ewentualnych korekt studium w trakcie jego opracowywania.

- **Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Makowie Mazowieckim**
 - Dla poszczególnych miejscowości na terenie gminy należy rozwiązać sprawę odbioru i unieszkodliwiania ścieków.
- **Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, Delegatura-Placówka Zamiejscowa**

- w Ostrołęce
- W zakresie zadań rządowych nie wnosi uwag.
 - **Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, Delegatura -Placówka Zamiejscowa w Ostrołęce, Oddział Środowiska i Rolnictwa**
 - Zwrócił uwagę na uwzględnienie w studium wymogów z zakresu środowiska dotyczących objęcia ochroną Obszaru Doliny Narwi, gruntów rolnych i leśnych oraz ujęć wód.
 - **System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ S.A. Warszawa**
 - W związku ze zrealizowaną I nitką gazociągu oraz planowanym przebiegiem II nitki Systemu Gazociągów Tranzytowych należy uwzględnić złożony w Urzędzie Gminy wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pod nazwą „System Gazociągów Tranzytowych przez terytorium RP, II Nitka, gmina Różan, woj. Mazowieckie” opracowany przez BSiPG Gazoprojekt, nr arch. 914701.020.
 - **Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków Województwa Mazowieckiego Delegatura w Ostrołęce**
 - Elaborat nt. problematyki ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych w planowaniu przestrzennym.

2.1. Wnioski zgłoszone do zmiany Studium

- **Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, Delegatura-Placówka Zamiejscowa w Ostrołęce**
Nie zgłoszono uwag do przedmiotu ustaleń zmiany studium w zakresie zadań rządowych, o których mowa w art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- **Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, Delegatura -Placówka Zamiejscowa w Ostrołęce, Wydział Zarządzania Kryzysowego**
Nie wniesiono uwag i wniosków do zmiany studium w przedmiocie planowania obronnego i obrony cywilnej.
- **Zarząd Województwa Mazowieckiego**
W strukturze planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego miasto Różan znajduje się w obszarze wskazanym przez administrację rządową do poprawy warunków funkcjonowania środowiska przyrodniczego poprzez:
 - *wzmocnienie ochrony unikatowych dolin rzecznych i ich otoczenia,*
 - *zapewnienie ciągłości powiązań przyrodniczych (międzynarodowy korytarz ekologiczny) wg koncepcji ECONET-PL,*
 - *włączenie do europejskiej sieci NATURA 2000 obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych.**W związku z tym wnoszę o przyjęcie w Studium rozwiązań planistycznych zapewniających możliwość włączenia części terenów miasta do systemu obszarów chronionych.*
- **Zarząd Powiatu Makowskiego**
Nie udzielono odpowiedzi.
- **Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Ostrołęce**
Studium powinno uwzględniać wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które są podstawową wartością obszaru oraz stanowią o jego tożsamości kulturowej i potencjalnej atrakcyjności. W związku z tym, sporządzając zmiany studium miasta Różan, należy utrzymać zapisy określające uwarunkowania i zasady ochrony zabytków, zawarte w studium obowiązującym. Dotyczy to w szczególności zabytkowego układu urbanistycznego starego miasta. Sieć staromiejskich ulic wraz z rynkiem i otoczeniem kościoła parafialnego, zachowana w niezmiennym stanie od czasu lokacji miasta w XIV wieku, należy do najstarszych i najbardziej wartościowych zespołów zabytkowych na Mazowszu. Z uwagi na to układ urbanistyczny starego miasta winien być otoczony szczególną opieką i objęty ochroną w prawie miejscowym

- **Wojewódzki Sztab Wojskowy**
Poinformowano, że każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Sił Powietrznych RP wymagają obiekty:
 - rurociągi gazowe > DN-500; napowietrzne linie elektroenergetyczne >110 kV,
 - odwierty górnicze w strefie ochronnej i dla H. 50m npt,
 - maszty i anteny TV i radiowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej,
 - elektrownie wiatrowe w dowolnym miejscu województwa, przebieg autostrad,
 - wszelkie inne obiekty o wysokości powyżej 50m npt.
- **Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego**
Nie udzielono odpowiedzi.
- **Komenda Wojewódzka Policji**
Nie wniesiono uwag i zastrzeżeń.
- **Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad**
Przez teren Gminy przebiegają drogi krajowe nr 60 i 61, które zgodnie z zarządzeniem nr 17 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 8 grudnia 2000 roku w sprawie ustaleń klasy dróg krajowych, zostały zakwalifikowane do klasy GP. W związku z tym:
 - w zakresie dostępności dróg nr 60 i 61,
 - zasad włączenia do nich ruchu lokalnego,
 - zagospodarowania otoczenia,
 - szerokości w liniach rozgraniczających,
 - parametrów technicznych*należy stosować wymogi wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku (Dz.U. Nr 43 z dnia 14.05.1999r., poz. 430) określającego „Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie”.*

2.2. Wnioski zgłoszone do zmiany studium w części dotyczącej gminy Różan

1. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział w Ostrołęce Inspektorat w Makowie Mazowieckim podał następujące wnioski:
 - wszystkie plany zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do rzek i cieków podstawowych, będących własnością Skarbu Państwa, a administrowanych przez ww. instytucję powinny być uzgadniane z administratorem;
 - nakazuje się ochronę istniejących rowów melioracyjnych i terenów zdrenowanych na obszarze objętym zmianą studium. Zakazuje się zasypywania i samowolnej przebudowy rowów melioracyjnych lub zmiany ich przebiegu,
 - w celu umożliwienia prowadzenia prac konserwacyjnych i renowacyjnych na rzekach należy uwzględnić pas o szerokości 7,5 m od skarpy,
 - zabrania się groduczenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
2. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie - nie zgłasza wniosków.
3. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni Narwi w Dębem: wniosek o uwzględnienie opracowania dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi pn. "Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej - ETAP I" opracowanego przez MGGP S.A. Tarnów.
4. Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie Wydział Infrastruktury Oddział w Delegaturze-Placówce Zamiejscowej w Ostrołęce - nie zgłasza uwag.
5. Zarząd Województwa Mazowieckiego - wniosek o uwzględnienie ustaleń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a w szczególności dotyczących:
 - rozbudowy i przebudowy drogi krajowej nr 60, która także według Koncepcji Polityki

Przestrzennego Zagospodarowania Kraju funkcjonuje w systemie połączenia obwodowego zwanego "Wielką Obwodnicą Mazowsza",

- przebudowy (modernizacji) linii przesyłowej wysokiego napięcia 110 kV relacji Ostrołęka - Maków Mazowiecki,
- projektowanego nowego odcinka linii przesyłowej wysokiego napięcia 110 kV na odcinku od istniejącej linii 110 kV relacji Maków Mazowiecki - Różan do stacji rozdzielczej zlokalizowanej w mieście Różan,
- budowy drugiej nitki gazociągu tranzytowego Jamał - Europa Zachodnia (w zarezerwowanym pasie szerokości 200 metrów wolnym od zabudowy wzdłuż przebiegu I nitki istniejącego gazociągu tranzytowego),
- projektowanej sieci przesyłowej gazociągu wysokiego ciśnienia o znaczeniu lokalnym o przekroju R 150 mm, wraz ze stacją redukcyjną I stopnia zlokalizowaną w mieście Różan.

Plan wyznacza także obszary predestynowane i wskazywane przez administrację rządową do objęcia ochroną w formie:

- parku krajobrazowego w dolinie Narwi,
- obszaru chronionego krajobrazu w zachodniej części gminy,
- obszaru Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000, który rozporządzeniem Ministra Środowiska (Dz.U. z 2011r. nr 25, poz. 133) ustanowiono obszarem specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnej Narwi" PLB 140014.

6. System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ s.a.: poinformował, iż przez obszar gminy Różan przebiega czynny gazociąg tranzytowy DN 1400 o ciśnieniu roboczym 8,4 MPa (wraz z kablem światłowodowym) do którego zastosowanie mają przepisy Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

2.3. Wnioski zgłoszone do kolejnej Zmiany Studium:

1. **Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni Narwi w Dębem – wnioskuje o obowiązku uwzględnienia opracowania dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi pn. "Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej - ETAP I" opracowanego przez MGGP S.A. Tarnów.**
2. **Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie Wydział Infrastruktury i Środowiska Oddział w Delegaturze-Placówce Zamiejscowej w Ostrołęce – nie zgłasza uwag w zakresie zadań rządowych.**
3. **Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział w Ostrołęce Inspektorat w Makowie Mazowieckim – przekazuje wniosek o zbieżnym zakresie i treści do wniosku z poprzedniej Zmiany Studium.**
4. **EuRoPol GAZ s.a. – zakres i treść wniosku zbieżne do wniosku z poprzedniej Zmiany Studium.**
5. **Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie – w zakresie drogi krajowej nr 61 na odcinku przechodzącym przez Różan oraz ewentualnej obwodnicy miasta w ciągu w/w drogi informuje, iż:**
 - **obecna droga krajowa nr 61 na odcinku przechodzącym przez Różan nie zapewnia właściwych warunków prowadzenia ruchu kołowego, jak i bezpieczeństwa tego ruchu. (...) Uzasadnione jest więc zapewnienie dla omawianej drogi krajowej parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego GP, co równoznaczne jest z wytworzeniem obwodnicy Różana w ciągu rozpatrywanej drogi krajowej i wyprowadzeniem ruchu nie związanego z miastem, poza tereny intensywnego zainwestowania. (...);**
 - **obecnie GDDKiA nie dysponuje żadnymi opracowaniami odnoszącymi się do kwestii ewentualnego zamiennego prowadzenia drogi nr 61 na wysokości Różana. Ponadto plany Oddziału na najbliższe lata nie uwzględniają wykonania prac projektowych związanych z ewentualną obwodnicą w ciągu omawianej drogi krajowej;**
 - **powyższe nie wyklucza rozpatrzenia możliwości podjęcia prac projektowych odnoszących się do poruszanego tematu w okresie kilku najbliższych lat (...);**
 - **wyprzedzająco zasadnym wydaje się uwzględnienie zamiennego przebiegu drogi krajowej nr 61**

w rejonie Różana tj. ww. obwodnicy w ramach jakiegokolwiek opracowania planistycznego obejmującego obszar gminy Różan (opracowania uzgadnianego z GDDKiA Oddział w Warszawie).

W odpowiedzi na powyższy wniosek Burmistrz Gminy Różan poinformował (w piśmie z dn. 18.01.2011r. znak: PI.7320-01/11), iż Gmina rezygnuje z rezerwacji terenu pod budowę obwodnicy miasta Różana w ciągu drogi krajowej nr 61 w opracowywanej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan, ponieważ GDDKiA nie posiada planów realizacji tej inwestycji, a ewentualny przebieg zostanie ustalony w oparciu o wariantowe rozwiązania prowadzone na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

2.4. Wnioski zgłoszone do kolejnej Zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba:

- Zarząd Województwa Mazowieckiego wnioskuje o uwzględnienie ustaleń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 180/14 Sejmiku Województwa Maz. z dnia 7 lipca 2014 r.) w szczególności:
 - Obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, które rozporządzeniem Ministra Środowiska (Dz. U. Nr 25 z 2011 r. poz. 133 z późn. zm.) ustanowiono obszarami specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Narwi PLB140014,
 - obszarów zagrożonych powodzią,
 - ochrony gruntów leśnych przed zmianą funkcji na nieleśną,
 - obszarów występowania udokumentowanych złóż surowców skalnych poniżej 10 ha.
- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie wnioskuje o uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wg Map zagrożenia powodziowego przekazanych przez RZGW.
- Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego, Departament Środowiska informuje, że w obrębie geodezyjnym Dyszobaba (dz. ewid. 128-130, 147/1, 148/1, 149/1) znajduje się udokumentowane w 2010 r. złoża kruszywa naturalnego – piasków ze żwirem „Dyszobaba” i wnosi o ujawnienie ww. złóża w sporządzanym Studium.
- Nadwiślański Oddział Straży Granicznej im. Powstania Warszawskiego nie składa wniosków do zmiany Studium.
- Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie składa następujące wnioski:
 - w projekcie Studium należy ustalić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie klasyfikacji ochrony akustycznej określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112),
 - na terenach gdzie przewiduje się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, należy w ustaleniach planu umieścić zapisy o obowiązku podłączenia wszystkich budynków do ww. sieci. Odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych może być rozwiązaniem tymczasowym,
 - na terenach rolnych należy wskazać miejsca lokalizacji inwestycji z zakresu chowu lub hodowli zwierząt zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz ustalić ich minimalną odległość od zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.
- Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział Ostrołęka informuje, że na terenie obrębu nie występują urządzenia melioracji wodnych, wobec powyższego nie zgłasza wniosków.

2.5. Wnioski zgłoszone do kolejnej zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.

- Zarząd Województwa Mazowieckiego wnioskuje o uwzględnienie zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (uchwała Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego. z dnia 19 grudnia 2018 r.) tj. wskazanie, w zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego:

- pasma przyrodniczo-kulturowego rzeki Narew;
 - strefy ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych.
- Postuluje ponadto o ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III).
- Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie nie złożył wniosków do zmiany Studium.
 - Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej poinformował, że:
 - na terenie gminy nie znajdują się zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
 - informacja o możliwości lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej powinna znaleźć się w Studium, jeśli wyznaczono by tereny z możliwością takiego przeznaczenia. Wprowadzając przedmiotowe zapisy należy uwzględnić ograniczenia lokalizacyjne wynikające z art. 73 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, mając na uwadze politykę zachowania bezpiecznych odległości w kontekście zagrożeń poważnymi awariami przemysłowymi.

3. Powiązania zewnętrzne wpływające na przestrzeń gminną

Gmina Różan jest położona w północno – wschodniej części województwa mazowieckiego na przecięciu dróg krajowych nr 60 i 61, w odległości 88 km od Warszawy i 27 km od Ostrołęki. Przebieg dróg krajowych przez teren gminy implikuje szereg warunków.

Po pierwsze stanowi łatwe połączenie komunikacyjne we wszystkich kierunkach kraju: do Warszawy, do drogi ekspresowej nr 8 i dalej na wschód, poprzez Maków i Ciechanów na północ kraju.

Istnienie dróg krajowych na terenie ogranicza sposoby zagospodarowania przestrzennego terenów usytuowanych wzdłuż tych dróg, głównie poprzez ograniczenie zjazdów.

Samo skrzyżowanie dróg krajowych w Różanie jest czynnikiem uciążliwego oddziaływania na warunki życia ludzi w mieście.

Teren gminy przecina z północnego wschodu na południowy-zachód rzeka Narew. Dolina Narwi z nielicznymi dopływami i kompleksami leśnymi stanowi o wartościach przyrodniczo krajobrazowych terenu. Ze względu na wysokie wartości przyrodnicze obszar gminy w całości wchodzi w granice obszaru funkcjonalnego „Zielone Płuca Polski” i częściowo (dolina Narwi) w krajowy i międzynarodowy system obszarów chronionych - ECONET-PL.

Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia ~~5 września 2007 r.~~ 12 stycznia 2011 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. nr 179, poz. 1275) został utworzony na terenie gminy Różan Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków - Dolina Dolnej Narwi PLB 140014 o łącznej powierzchni 1469,7 ha. Ochroną objęta została dolina rzeki Narew na terenie miasta Różan oraz w obrębie sołectw: Chelsty, Dąbrówka, Dyszobaba, Dzbądz, Kaszewiec i Paulinowo.

Wschodnia część gminy stanowi korytarz ekologiczny - Dolina Omulwi Południowo - Zachodnia.

4. Uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania

4.1. Użytkowanie gruntów

Miasto i Gmina Różan wg danych na 2002 r. ma powierzchnię 8410 ha, w tym miasto 641 ha. Największą część obszaru gminy zajmują użytki rolne 62 %, wykorzystywane w przeważającej mierze jako grunty orne (50,4 % obszaru gminy). W mieście Różan również przeważają użytki rolne 56% jednak znaczną część stanowią tereny zainwestowane 23,9%. Wartość ogólnego współczynnika jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy oceniona wg metody opracowanej przez IUNG w Puławach jest niska i wynosi 49,3 punktu przy średniej: dla kraju 66,6 pkt., w wojewódzkiej 59 pkt., i powiatu makowskiego 57 pkt. Znaczny udział w strukturze użytkowania gruntów mają lasy i grunty leśne, stanowiące 29,9% obszaru gminy i 10,4% miasta (średnia krajowa 29,2%, województwa 22%). Największe kompleksy leśne rozciągają się nad lewym brzegiem Narwi oraz znajdują się w zachodniej części gminy. Grunty leśne miasta i gminy Różan w 58,5 % ogólnej powierzchni lasów stanowią własność prywatną. Tak znaczny odsetek rozproszonych prywatnych lasów pociąga za sobą

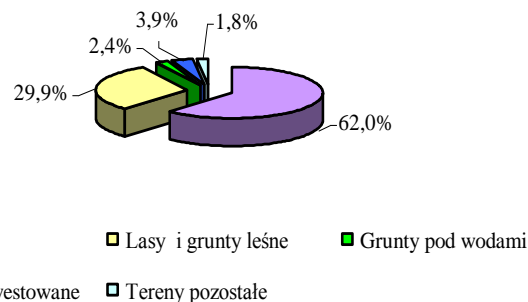
wiele zagrożeń, przykładowo: niedostateczne zabezpieczenie przed pożarami, szkodnikami a także przedwczesny wyrąb drzewostanu, zatem sposób prowadzenia gospodarki leśnej jest mało efektywny, nie zmierzający do zwiększenia biologicznej odporności drzewostanów.

Znaczną powierzchnię miasta i gminy pokrywają wody odpowiednio 8% oraz 2,4% co jest uwarunkowane głównie przepływającą tu rzeką Narew.

Użytkowanie gruntów w gminie Różan:

Wyszczególnienie	ogółem ha	udział %
Powierzchnia ogólna	7768,68	100
Użytki rolne	4815,58	62,0
- grunty orne	3916,86	50,4
- sady	40,93	0,5
- łąki	370,07	4,8
- pastwiska	528,65	6,8
Lasy i grunty leśne	2323,09	29,9
Grunty pod wodami	182,61	2,4
Tereny zainwestowane	305,99	3,9
Tereny pozostałe	141,41	1,8

Użytkowanie gruntów w gminie Różan



Zgodnie z danymi GUS na 2014 r. użytkowanie gruntów w mieście i gminie Różan przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Gmina miejsko-wiejska	w tym miasto	w tym cz. wiejska	udział % w cz. wiejskiej
powierzchnia ogółem	8458	666	7792	100,0
powierzchnia lądowa	8238	615	7623	97,8
użytki rolne razem	5302	409	4893	62,8
użytki rolne - grunty orne	4132	313	3819	49,0
użytki rolne - sady	39	7	32	0,4
użytki rolne - łąki trwałe	387	18	369	4,7
użytki rolne - pastwiska trwałe	559	43	516	6,6
użytki rolne - grunty rolne zabudowane	174	28	146	1,9
użytki rolne - grunty pod rowami	11	0	11	0,1
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione razem	2461	66	2395	30,7
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - lasy	2452	66	2386	30,6
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - grunty zadrzewione i zakrzewione	9	0	9	0,1
grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	220	51	169	2,2
grunty zabudowane i zurbanizowane razem	327	129	198	2,5
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny mieszkaniowe	30	24	6	0,1
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny przemysłowe	12	11	1	0,0
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny inne zabudowane	60	28	32	0,4
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny zurbanizowane niezabudowane	21	19	2	0,0
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny rekreacji i wypoczynku	4	2	2	0,0
grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny komunikacyjne - drogi	200	45	155	2,0
nieużytki	146	10	136	1,7
tereny różne	2	1	1	0,0

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat w części wiejskiej gminy Różan udział użytków rolnych ogółem w minimalnym stopniu wzrósł (o 0,8%), podobnie jak gruntów leśnych w odniesieniu do powierzchni całkowitej gminy (cz. wiejskiej). Grunty zabudowane i zurbanizowane, łącznie z zabudowanymi gruntami rolnymi, stanowią niewielki odsetek powierzchni gminy – ok. 5,9% (w części wiejskiej łącznie ok. 4,4%, w mieście ok. 23,6%). Największy udział zajmują w nich tereny komunikacyjne – drogi (ok. 40%, w tym dla cz. wiejskiej ok. 45%, dla miasta ok. 28,7%).

W 2014 r. odsetek samych gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w całej gminie miejsko-wiejskiej wynosił ok. 3,9% i był niższy od średniej krajowej (5,2%) i wojewódzkiej (5,6%), natomiast nieco wyższy od średniej powiatowej (2,9%).

Podobnie udział terenów mieszkaniowych w łącznej powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych był bardzo niski, wynosił ok. 9,2%, podczas gdy średnia krajowa wynosiła wówczas 19,3% a wojewódzka 25,2%, średnia powiatowa była natomiast porównywalna – 9,1%.

Zbliżone wyniki otrzymuje się przy analizie udziału terenów przemysłowych w odniesieniu do całej powierzchni gminy miejsko-wiejskiej Różan. Wartość tego udziału na poziomie 3,7% była niższa od krajowej (7,1%) i wojewódzkiej (5,8%), ale nieco wyższa od powiatowej (2,4%).

Gmina miejsko-wiejska Różan charakteryzowała się stosunkowo wysokim poziomem lesistości, który wynosił ok. 29%, podczas gdy udział gruntów leśnych w odniesieniu do powierzchni kraju wynosił ok. 29,5%, województwa 23,3% a powiatu makowskiego 25,8%.

Powierzchnia terenu zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. (obręb geodezyjny Dyszobaba) według danych ewidencyjnych z 2016 r. wynosi ok. 326 ha, co w odniesieniu do powierzchni części wiejskiej gminy Różan (ok. 7812 ha) stanowi ok. 4,2%.

Sposób zagospodarowania / użytki gruntowe w sołectwie Dyszobaba przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	ogółem ha	udział %
Powierzchnia ogólna	325,55	100
Użytki rolne	252,17	77,46
- grunty orne	174,92	53,73
- sady	1,35	0,41
- łąki	9,57	2,94
- pastwiska	66,33	20,37
Lasy i zadrzewienia	8,79	2,7
Grunty pod wodami	30,06	9,23
- rowy	0,07	0,02
- wody powierzchniowe	29,99	9,21
Nie użytki	5,85	1,8
Drogi	9,54	2,93
Tereny zainwestowane	19,14	5,88
- zabudowa mieszkaniowa	1,45	0,45
- zabudowa inna	4,07	1,25
- tereny zurbanizowane	0,21	0,06
- tereny rolne zabudowane	13,41	4,12

Największy udział w obrębie geodezyjnym Dyszobaba posiadają użytki rolne (ok. 77,5%) oraz grunty pod wodami (ok. 9,2%), grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują łącznie ok. 5,9% terenu sołectwa, drogi ok. 2,9%, zaś lasy i zadrzewienia 2,7%.

Podane dane statystyczne wynikające z ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe, nie oddają jednak w pełni realnego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu m.in. w zakresie terenów zajmowanych przez zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych. Powierzchnie użytków gruntowych nie obejmują najczęściej całych działek budowlanych.

[Powierzchnia obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. wynosi ok. 20 ha, co w odniesieniu do powierzchni całej gminy Różan \(8458 ha\) stanowi ok. 0,2%. Niecałe 4% z tych terenów to grunty zabudowane i zurbanizowane, pozostałe to grunty rolne.](#)

4.2. Środowisko przyrodnicze

4.2.1. Stan i zasoby środowiska przyrodniczego

Zasoby i warunki środowiska

Obszar gminy Różan leży w obrębie dwóch mezoregionów wg podziału fizyczno-geograficznego J. Kondracki. Północno-zachodnia część gminy znajduje się na Wysoczyźnie Ciechanowskiej,

południowo-wschodnia w Dolinie Dolnej Narwi.

Wysoczyzna Ciechanowska w północnej części jest płaska morenowa wznosząca się od 100 do 105 m npm a lokalnie 110 m. W zachodniej części w okolicach Załuża oraz na południe od Różana występują wzgórza morenowe dochodzące do 125 i 150 m npm. Przy wysokościach względnych od 5-20 m. W środkowej i południowej części mezoregionu występują sandry. Wysokości bezwzględne sandrów wahają się od 110 do 115 m npm. W widłach Narwi i Różanicy występują gliny zwałowe. Wysoczyzna kończy się wyraźną krawędzią lokalnie przechodzącą w stromą skarpe.

Dolina Dolnej Narwi obejmuje południowo-wschodnią część gminy. Szerokość doliny dochodzi do 3 km. W okolicach Różana jest ona oddzielona od Wysoczyzny Ciechanowskiej stromą skarpe dochodzącą do wysokości 20-35 m. Skarpę rozcinają liczne suche doliny i wąwozy. W Dolinie Narwi znajduje się dość szeroki, dochodzący do 2 km, taras zalewowy z licznymi starorzeczami.

W dolinie występują dwa poziomy: zalewowy i nadzalewowy. Zalewowy stanowi pozostałość pradoliny i zajmują go łąki i tereny podmokłe. Poziom nadzalewowy zbudowany z piasków rzecznych powstały w wyniku działalności holocenijskiej rzeki Narew.

Wg podziału morfologii terenu obszar gminy stanowi fragment zdenudowanej wysoczyzny moreny czołowej przechodzącej w kierunku wschodnim stromym i wysokim zboczem erozyjnym w dolinę rzeki.

Wody

Podstawę sieci wód powierzchniowych stanowi rzeka Narew, przepływająca z północy na południe. Uzupełnienie sieci stanowi rzeka Różanica, bezimienny ciek powierzchniowy występujący w północnej części gminy i rowy melioracyjne odwadniające Wysoczyznę Ciechanowską ze spływem w kierunku Narwi.

Rzeki mają charakter rzek nizinnych: małe spadki poprzeczne i podłużne. W dolinie Narwi występują liczne starorzecza.

Narew na terenie gminy Różan zmienia kierunek przepływu, podmywając brzegi, czego skutkiem są podmyte brzegi w formie skarp.

Głębokość występowania wody gruntowej na obszarze gminy wynosi od 0,3 m do 3 m w zależności od oddalenia od rzeki Narew.

Wody rzeki Narew badane w 2002 r. w przekroju Różana w km. 116,8 wykazały ponadnormatywne zanieczyszczenie. O przekroczeniu norm czystości decydowała zawartość chlorofilu „a”. W III klasie czystości mieściły się takie wskaźniki: BZT5 i miano Coli. Analiza stanu czystości wody w rzece Narew w przekroju Różana od 1994 r. potwierdza pozaklasowy stan wód.

Rzeka Różanica nie ~~jest~~ *była* objęta monitoringiem *w roku 2002*.

Wody podziemne czwartorzędowe występują w osadach piaszczystych i żwirowych stanowiących przewarstwienia w kompleksach glin i ilów. Zasoby wód podziemnych na terenie gminy są ograniczone. Wydajność zasobowa waha się w granicach 50-100 m³/d/km². Ponadto północno-wschodnia część gminy należy do terenów najbardziej narażonych na zanieczyszczenia wód podziemnych.

Nie zalega tu Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP wymagający szczególnej ochrony (*gmina położona jest w obrębie nieudokumentowanego, trzeciorzędowego GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, który nie podlega ochronie*). Jakość wód podziemnych z warstwy ujmowanej dla zaopatrzenia ludności w wodę charakteryzuje się ponadnormatywną zawartością żelaza i manganu.

Budowa geologiczna

Gmina Różan położona jest w obrębie Wyniesienia Mazursko-Suwalskiego wchodzącego w skład Platformy Wschodnioeuropejskiej.

Utwory czwartorzędowe w północnej części gminy zbudowane są z ilów i piasków z węglem brunatnym a na południu z piasków z mułkami. Miąższość warstwy czwartorzędowej wzrasta na terenie gminy w miarę przesuwania się w kierunku północnym i wynosi: na południowym-wschodzie – 130 m, w okolicach Różana 160 m a na północy przekracza 200 m. Na obszarze gminy nie występuje otwór wiertniczy przekraczający miąższość czwartorzędu.

Surowce mineralne stałe

W miejscowości Dyszobaba (dz. ewid. nr: 128, 129, 130, 147,148/1,149/1) znajduje się udokumentowane złożo piasku i żwiru w kategorii C1. Głębokość spągu złoża: od 7,4 do 15,6 m, miąższość złoża: od 6,3

do 14,0 m. Poziomy wodonośne występują ~~Złoże~~ **zalega** na głębokości od 6 do 12,5 m p.p.t. Posiada powierzchnię 1,97 ha. Dla tego złoże nie ustanowiono obszaru i terenu górniczego.

~~Ponadto na terenie gminy występują tereny predysponowane do występowania złóż. W rejonie m. Dyszobaba występują gliny przydatne do produkcji cegły pełnej. Złoże stanowią gliny piaszczyste i pylaste o miąższości średnio 3,5 m. Gliny te charakteryzują się słabymi parametrami jakościowymi.~~

W rejonie m. Załużie stwierdzono występowanie piasków drobnych i średnich.

W rejonie m. Dzbądz, położonym na tarasie erozyjnym Narwi stwierdzono występowanie piasków różnoziarnistych z cienkimi warstwami żwirów i gliny zwałowej.

Piaski drobnoziarniste stwierdzono w rejonie wsi Miłony i Podborze.

Na terenie położonym w kierunku północno-zachodnim od Różana eksploatowano ility i mułki ilaste do wyrobu cegły.

Kruszywo naturalne grube występuje w zachodniej i południowej części gminy w obrębie moren czołowych i lodowcowych.

Piaski były eksploatowane w rejonie miejscowości: Załęże, Załęże Wielkie, Dyszobaba, Prycanowo i Różan.

Wydzielono 3 obszary perspektywicznego występowania kruszywa naturalnego dla potrzeb lokalnych:

- Załęże Wielkie - Miłony
- Załużie
- Prycanowo.

~~Na załączniku graficznym pokazano tereny perspektywicznego występowania piasków i piasków ze żwirem dla potrzeb lokalnych.~~

Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W obrębie zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. - obrębu geodezyjnego Dyszobaba [oraz w obrębie zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.](#) nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, podobnie jak i na całym terenie gminy miejsko-wiejskiej Różan.

Gleby

Na obszarze gminy wyróżnia się dwa typy gleb. Gleby wytworzone z piasków i glin lekkich stanowiące mady rzeczne. Występują one w południowo-wschodniej części gminy. Charakteryzują się dużą przepuszczalnością i przewodnością oraz dobrymi warunkami wodno-powietrznymi. Drugi typ gleb, wytworzony z piasków gliniastych, glin piaszczystych, iłów z niewielkimi fragmentami gleb bielicowych wytworzonych z piasków, stanowią gleby płowe. Występują one w północno-zachodniej części gminy. W dolinie rzeki Narwi występują gleby piaszczyste, przepuszczalne.

Lasy

Lesistość gminy jest nieco wyższa niż średnia wojewódzka (23,3%) i krajowa (29,25%). Stanowią one 29,5% powierzchni gminy. Największe kompleksy leśne rozciągają się na lewym brzegu Narwi oraz znajdują się w zachodniej części gminy. Przeważają lasy sosnowe na podłożu piaszczystym z ubogim podszytem.

Klimat

Obszar gminy Różan znajduje się w granicach wschodniej dzielnicy rolniczo-klimatycznej. Przeważają zachodnie kierunki napowietrzania terenu. Teren gminy Różan charakteryzuje się najniższym w skali regionu opadem dobowym (49-50 mm/d). Okolice Różana charakteryzują się najmniejszymi maksymalnymi prędkościami wiatrów - 17 m/s. Jest tu największy w skali regionu udział cisz atmosferycznych - od 12 do 20% w skali roku. Dominujące kierunki wiatrów to zachodnie i południowo-zachodnie. Powyższe dane dotyczą lat 1966-1990 (Stacja IMGW w Ostrołęce).

4.2.2. Walory przyrodniczo-krajobrazowe

Teren gminy znajduje się na obszarze wyróżniającym się znaczną naturalnością krajobrazu. O wartościach przyrodniczych terenu decydują głównie doliny rzek i obszary leśne. Na walory przyrodnicze gminy składają się duże kompleksy leśne układające się w zachodniej części gminy.

Uwzględniając walory przyrodnicze terenu gminy można dokonać podziału całego obszaru na dwie

części. Część północno-zachodnią, obejmującą wysoczyznę, zbudowaną z utworów piaszczystych na podłożu gliniastym i ilastym. Część południowo-wschodnia terenu gminy zbudowana z piasków i mułków, charakteryzująca się dużym stopniem podatności na zanieczyszczenie wód podziemnych. Druga część wyróżnia się większymi walorami przyrodniczymi i kwalifikuje się do ochrony prawnej. Natomiast część północno-zachodnia predysponowana jest do rozwoju funkcji rolniczej.

4.2.3. Stan sanitarny środowiska

Gmina Różan należy do obszarów bez większych źródeł zanieczyszczenia środowiska. Do znaczących źródeł zanieczyszczenia środowiska można zaliczyć pojedynczo występujące większe obiekty usługowe, hodowlane, zabudowę zagrodową i procesy chemizacji rolnictwa.

Nie w pełni rozwiązana gospodarka ściekowa w zakresie ścieków socjalno-bytowych na terenie gminy stanowi problem zanieczyszczania wód powierzchniowych i gruntowych. Ze względu na budowę geologiczną, piaski w górnej warstwie litologicznej, zachodzi możliwość zanieczyszczania wód stanowiących ujęcia wody, szczególnie dla indywidualnych gospodarstw. W znacznym stopniu wody są zagrożone przez niewłaściwe gromadzenie i zagospodarowanie nawozów organicznych tj. gnojowicy i obornika. Innym zagrożeniem dla środowiska jest przypadkowe składowanie odpadów w różnych miejscach, szczególnie w lasach, obniżeniach terenowych itp.

~~Na terenie gminy nie jest prowadzony monitoring komponentów środowiska przyrodniczego (powietrza, wód i klimatu akustycznego).~~

Na stan środowiska może rzutować istniejące składowisko Instytutu Badań Jądrowych w Różanie.

Do główniejszych obiektów stwarzających możliwość zagrożenia stanu środowiska należy zaliczyć składowiska odpadów (istniejące, IBJ, zrekultywowane) stacje paliw i magazynowanie nawozów mineralnych.

Jakość elementów środowiska w obrębie obszaru zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. - obrębu geodezyjnego (sołectwa) Dyszobaba:

- *wody podziemne – sołectwo położone jest w obrębie czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych JCWPd nr 51, z którego czerpana jest woda poprzez gminne ujęcia wody do wodociągów. Badania tego zbiornika w rejonie sołectwa były prowadzone w latach 2004-2012. W punkcie pomiarowo kontrolnym nr 947 Różan – wody zostały zakwalifikowane do III klasy wód – wody zadawalającej jakości - we wszystkich latach kiedy prowadzono badania. W punkcie pomiarowo-kontrolnym nr 1699 Różan zostały zakwalifikowane do wód II klasy – dobrej jakości - we wszystkich latach, w których prowadzono badania, poza rokiem 2010 r., kiedy zostały zakwalifikowane do klasy III. Jakość wód podziemnych, ujmowanych przez gminne ujęcia wód i dostarczanych wodociągiem do wszystkich gospodarstw na terenie sołectwa Dyszobaba, jest więc dobra;*
- *wody powierzchniowe - wg oceny jednolitych części wód powierzchniowych przeprowadzonej w latach 2010-2014 przez WIOŚ w Warszawie stan/potencjał ekologiczny wód Narwi oceniono jako dobry. Stan chemiczny oceniono natomiast na poniżej stanu dobrego - przekroczone stężenia średnioroczne - ze względu na przekroczenie wartości granicznych dla stanu poniżej dobrego zawartości benzo(g,h,i)perylenu. Ze względu na stan chemiczny, stan ogólny oceniono jako zły. Jakość wód rzeki Różanicy nie była monitorowana;*
- *powietrze - w Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim za rok 2015 r. (WIOŚ 2016 r.) przedstawiono wyniki pomiarów oraz metody modelowania matematycznego zanieczyszczeń powietrza. Stwierdzono w 2015 r. na terenie sołectwa Dyszobaba przekroczenie rocznego poziomu długoterminowego wg kryterium ochrony zdrowia dla ozonu oraz wg kryterium ochrony roślin (AOT40). Dla pozostałych zanieczyszczeń powietrza (PM10, PM2,5, SO₂, NO₂, CO, C₆H₆, Pb, As, Cd, Ni, B(a)P) nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych norm wg kryterium ochrona zdrowia i roślin. Niemniej strefa mazowiecka, w obrębie której znajduje się gmina Różan, w tym sołectwo Dyszobaba, została zakwalifikowana do klasy C ze względu na przekroczenie norm w zakresie ochrony zdrowia nie tylko ze względu na ponadnormatywną obecność ozonu, ale również ze względu na ponadnormatywną zawartość w powietrzu pyłów PM10 i PM2,5 oraz benzo(a)pirenu. Z tego względu zostały opracowane plany ochrony powietrza dla strefy mazowieckiej dotyczące tych zanieczyszczeń;*

- hałas – na terenie sołectwa nie był prowadzony monitoring poziomu dźwięku. Potencjalnie istotną uciążliwość akustyczną stanowi droga krajowa nr 61;
- promieniowanie elektromagnetyczne - na terenie sołectwa nie był prowadzony monitoring poziomu promieniowania elektromagnetycznego.

Ze stanem środowiska związane są antropogeniczne zagrożeniami bezpieczeństwa ludności i jej mienia. W obrębie geodezyjnym Dyszobaba są to:

- transport substancji niebezpiecznych drogą krajową nr 61;
- gromadzenie paliw płynnych na terenie stacji paliw płynnych położonej przy drodze krajowej nr 61.

Jakość elementów środowiska w obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.:

- wody podziemne – obszary zmiany Studium położone są w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 50 (kod UE: PLGW200050). Badania wód tej JCWPd w 2019 r. w punkcie pomiarowo kontrolnym nr 1699 Różan wykazały, iż wody te należą II klasy czystości wód, są to więc wody dobrej jakości;
- wody powierzchniowe – obszary zmiany Studium położone są w zlewni rzeki Różanicy. Wg oceny jednolitych części wód powierzchniowych przeprowadzonej w latach 2014-2019 przez GIOŚ stan ekologiczny wód Różanicy w Różanie określono jako umiarkowany (klasa elementów biologicznych – 2, klasa elementów hydro-morfologicznych – 1, klasa elementów fizyko chemicznych - >2 i 3). Stan ogólny oceniono jednak jako zły;
- powietrze – w Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim za rok 2019 r. (GIOŚ 2020 r.) stwierdzono w ww. roku na terenie gminy Różan przekroczenie rocznego poziomu docelowego wg kryterium ochrony zdrowia dla benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10, a także rocznego poziomu długoterminowego wg kryterium ochrony zdrowia oraz wg kryterium ochrony roślin (AOT40) dla ozonu. Dla pozostałych zanieczyszczeń powietrza (PM10, PM2,5, SO₂, NO₂, CO, C₆H₆, Pb, As, Cd, Ni,) nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych norm wg kryterium ochrony zdrowia i roślin;
- hałas – w rejonie obszarów zmiany Studium nie był prowadzony monitoring poziomu dźwięku. Potencjalnie istotną uciążliwość akustyczną stanowi droga krajowa nr 61;
- promieniowanie elektromagnetyczne – na obszarach zmiany Studium nie był prowadzony monitoring poziomu promieniowania elektromagnetycznego, brak jest tu obecnie istotnych źródeł tego promieniowania.

Ze stanem środowiska związane są antropogeniczne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. W obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. jest to transport substancji niebezpiecznych drogą krajową nr 61.

4.2.4. Powiązania funkcjonalne systemu przyrodniczego

Elementami przyrodniczej struktury przestrzennej gminy jest dolina Narwi i obszary terenów leśnych. Znaczącą rolę odgrywa dolina rzeki Narwi z całym systemem obniżeń terenowych. Stanowią one najcenniejsze przyrodniczo obszary biocenoz wodno-łąkowych o silnych powiązaniach funkcjonalnych.

Dolina rzeki Różanicy jest mniej wyraźna chociaż stanowi obszar mało przekształcony przez działalność człowieka.

Dolina rzeki Narwi stanowi ważny element w krajowym systemie obszarów chronionych ~~ale nie jest dotychczas objęta prawną formą ochrony przyrody.~~

Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. 12 stycznia 2011 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. nr 25-179, poz. 133-1275) został utworzony Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków - Dolina Dolnej Narwi PLB 140014.

4.2.5. Wrażliwość terenu na działania antropogeniczne

Obszar gminy charakteryzuje się różnym stopniem podatności na degradację środowiska.

Najbardziej wrażliwe na degradację są tereny zasiedlone przez biocenozy wodne i łąkowe, występujące w obniżeniach terenowych, w szczególności dolina Narwi i dopływów powierzchniowych. Uwarunkowania naturalne w zakresie budowy geologicznej i poziomu wód gruntowych ułatwiają migrację zanieczyszczeń na duże odległości.

Do obszarów wrażliwych zalicza się lasy, głównie występujące na siedliskach boru suchego z przewagą drzewostanu sosnowego młodszych klas wiekowych. Stopień odporności wzrasta wraz z wiekiem drzewostanu i różnorodnością gatunkową siedliska.

Stosunkowo dużą odpornością na działalność człowieka odznaczają się tereny płaskie wysoczyzny. Należy zaznaczyć, że wszelkie formy wzniesień, szczególnie zboczy są narażone na przekształcenia w wyniku działalności człowieka. Objawia się to niwelowaniem terenu, podcinaniem zboczy dolin i stoków. Tereny wzniesień są degradowane ponadto w sposób naturalny w wyniku erozji wodnej i wietrznej.

Do obszarów szczególnej ochrony, w skali gminy, należy zaliczyć dolinę rzeki Narew i Różanicy oraz tereny kompleksów leśnych występujących w zachodniej i północnej części gminy.

4.2.6. Tereny zagrożone powodzią i osuwaniem się mas ziemnych

Wg „Atlasu sytuacji powodziowej rzek Bug i Narew na terenie województwa ostrołęckiego” wykonanego przez Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w 1980 r. wsie Chełsty, Dyszobaba i Kaszewiec pozostają w zasięgu oddziaływań powodziowych.

Według "Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi" opracowanym w 2004 r. przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie na terenie gminy Różan istnieją obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią (wzdłuż rzeki Narew) o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz 5%. W ich obrębie znajdują się rozległe łąki i zarośla na wschodnim brzegu rzeki i zdecydowanie węższe na zachodnim. W obrębie terenów zagrożonych bezpośrednim zalewem o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% znajdują się również tereny zabudowane w obrębie sołectw: Chełsty, Dąbrówka (m. Szygi-Rebisze), Kaszewiec.

W "Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi" zostały wyznaczone również obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - obejmują skarpe przykorytową Wysoczyzny Ciechanowskiej w mieście Różan oraz w sołectwie Paulinowo, tereny te jednak nie znajdują się we właściwym rejestrze prowadzonym przez Starostę Makowskiego.

Dla zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba, jak i pozostałej części gminy miejsko-wiejskiej Różan²⁰, spośród naturalnych zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia obowiązywał obowiązuje zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią określony na Mapie zagrożenia powodziowego i Mapie ryzyka powodziowego przekazanych w 2015 r. przez RZGW Burmistrzowi Gminy Różan. W obrębie tego obszaru obowiązywały obowiązuje wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej ustalone przepisami ustawy z dn. 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, w tym m.in. zakaz wykonywania robót i czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenia powodziowe.

W dniu 22 października 2020 r. udostępniono zaktualizowane i nowe mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego²¹. Zgodnie z ww. mapami obszary zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. nie są położone w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

W obrębie geodezyjnym Dyszobaba, jak i pozostałej części gminy miejsko-wiejskiej Różan,

²⁰ Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, został zaprezentowany na mapie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan - Uwarunkowania – mapa miasta i gminy” jedynie w obrębie sołectwa Dyszobaba, ze względu na ustaloną uchwałą Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. zasięg zmiany Studium

²¹ Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wynikający ze zaktualizowanych i nowych map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego udostępnionych w dniu 22 października 2020 r. nie został przedstawiony na rysunkach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. ponieważ obszary tej zmiany nie obejmują obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

nie występują natomiast udokumentowane obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Do pozostałych naturalnych zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia należą susze i pożary.

Wg opracowania „Wskazanie obszarów występowania zjawiska suszy wraz z określeniem jej zasięgu i natężenia na terenie RZGW w Warszawie oraz analiza możliwości zwiększenia na wskazanych obszarach dyspozycyjności zasobów wodnych” (RZGW, 2014 r.) obręb geodezyjny Dyszobaba narażony jest w wysokim stopniu na suszę (3 stopień na 4 możliwe) tj. na trzy typy suszy (atmosferyczną, rolniczą oraz hydrologiczną) w 3 lub 4 klasie. W dokumencie tym nie przewidziano inwestycji przeciwdziałających suszy na terenie sołectwa Dyszobaba. Wg „Planu przeciwdziałania skutkom suszy” (PWG WP, 2020 r.) cały obszar gminy Różan jest silnie zagrożony suszą (łącznie rolniczą, hydrologiczną i hydrogeologiczną). W ww. opracowaniu w obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. nie zaplanowano działań służących przeciwdziałaniu skutkom suszy.

Na terenie sołectwa Dyszobaba występuje stosunkowo nieduże zagrożenie pożarowe, w związku z niedużym udziałem terenów suchych lasów iglastych. Również w obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. występuje nieduże zagrożenie pożarowe.

4.2.7. Zagrożenia środowiska przyrodniczego

Środowisko przyrodnicze w Gminie Różan nie należy do zdegradowanych ani szczególnie zagrożonych, poza wyjątkiem nie do końca udokumentowanego oddziaływania Krajowego Składowiska Odpadów Promieniotwórczych.

Do źródeł potencjalnego zagrożenia środowiska można zaliczyć stacje paliw, skład nawozów mineralnych, składowiska odpadów i oczyszczalnie ścieków.

Elementy środowiska przyrodniczego na terenie gminy nie są objęte planem monitoringu. Monitoringiem obejmuje się wody rzeki w przekroju m. Różana i okresowo Instytut Badań Jądrowych wykonuje analizy wody podziemnej i promieniowania w rejonie Krajowego Składowiska Odpadów Promieniotwórczych.

Wody rzeki Narwi wg ustaleń krajowych powinny odpowiadać I klasie czystości. Analiza stanu czystości wody w rzece Narew w przekroju Różana od 1994 r. potwierdza pozaklasowy stan czystości wód.

Porównując zmiany stężeń charakterystycznych wybranych związków w ciągu ostatnich 20 lat można stwierdzić powolną poprawę stanu czystości rzeki zarówno we wskaźnikach fizyko-chemicznych jak i sanitarnych (w 2001r. - III klasa czystości, w 2006r. - IV klasa czystości).

Zanieczyszczenia bakteriologiczne w rzece świadczą o wprowadzaniu nieoczyszczonych ścieków socjalno-bytowych do rzeki. Może to następować w sposób bezpośredni lub pośredni poprzez infiltrację z terenów sąsiednich.

W wielu wsiach na terenie gminy nie występuje kanalizacja sanitarna (sieć kanalizacji sanitarnej obsługuje sołectwo Dyszobabę, a także dużą część miasta Różan, wieś Chrzczonki i częściowo wieś Prycanowo; ścieki z kanalizacji zbiorczej odprowadzane są do oczyszczalni ścieków w Różanie) i ~~nie funkcjonują oczyszczalnie ścieków~~. Gospodarka ściekowa rozwiązywana jest głównie poprzez stosowanie zbiorników nie zawsze szczelnych.

Warunki aerosanitarne w gminie należy uznać za dobre. Nie występują tu większe źródła emisji znaczące dla zanieczyszczenia powietrza. Na stan czystości powietrza rzutuje spalanie węgla dla potrzeb ogrzewania budownictwa mieszkaniowego i podstawowych usług z zakresu infrastruktury społecznej. Jakość powietrza atmosferycznego na terenie miasta i w tym na przedmiotowym terenie nie jest objęta monitoringiem.

~~Odpady komunalne składowane są na wysypisku gminnym.~~

Stan kondycji lasów ulega powolnemu pogorszeniu, głównie ze względu na silną antropopresję.

Zagrożenia jakości elementów środowiska w obrębie obszaru zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. - obrębu geodezyjnego (sołectwie) Dyszobaba oraz w obrębie obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.:

- niekontrolowany spływ z terenów pól wód zanieczyszczonych środkami ochrony roślin i nawozami zagraża jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- emisja zanieczyszczeń z palenisk domowych (tzw. emisja niska) i emisja napływowa oraz w mniejszym stopniu emisja z terenów komunikacji (w szczególności dla pyłu zawieszonego), a także pylenie z terenów rolnych zagrażają jakości powietrza;
- emisja hałasu związanego z ruchem kołowym na drodze krajowej nr 61 powoduje zagrożenie występowania terenów narażonych na hałas ponadnormatywny;
- występowanie w obrębie geodezyjnym Dyszobaba napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia powoduje występowanie w tym rejonie terenów narażonych na promieniowanie elektromagnetyczne;
- transport materiałów niebezpiecznych po drodze krajowej nr 61 powoduje obecność obszarów zagrożonych występowaniem poważnych awarii.

4.2.8. Obszary prawnie chronione

Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007r. 12 stycznia 2011 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. nr 25-179, poz. 433-1275) został utworzony na terenie miasta i gminy Różan Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków - Dolina Dolnej Narwi PLB 140014, obejmujący część miasta Różan oraz sołectw: Chełsty, Dąbrówka, Dyszobaba, Dzbaźdz, Kaszewiec i Paulinowo o łącznej powierzchni 1469,7 ha.

Wyznaczony na podstawie ustawy o ochronie przyrody w/w obszar ochrony przyrody obejmuje najcenniejsze zbiorowiska nadwodne, które są miejscem bytowania i żerowania gatunków ptaków wymienionych w załączniku nr 1 Dyrektywy Ptasiej (Dyrektywy Rady 79/409/EWG).

Rozporządzeniem Nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu makowskiego ustanowiono na terenie sołectwa Kaszewiec pomnik przyrody – grupę dębów szypułkowych. Ponadto w najbliższym sąsiedztwie gminy w leśnictwie Kaszewiec tym samym rozporządzeniem ustanowiono również pomnik przyrody – pojedynczy dąb szypułkowy. W ww. rozporządzeniu ustalono rygory ochronne w stosunku do ustanowionych drzew pomnikowych. Ochrona drzew dotyczy zasięgu korony i systemu korzeniowego, jednak nie mniej niż promień 15m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa.

Lp.	Lokalizacja pomników przyrody	Obiekt podlegający ochronie	Obwód	Wysokość
1.	sołectwo Kaszewiec, Nadleśnictwo Pułtusk, leśnictwo Kaszewiec, dz. nr ewid. 22/553/2	5 drzew – gat. dąb szypułkowy	400, 360, 360, 370, 360	21, 21, 25, 20, 26
2.	gmina Goworowo, Nadleśnictwo Pułtusk, leśnictwo Kaszewiec, dz. nr ewid. 727/53/1	1 drzewo – gat. dąb szypułkowy	440	22

Zgodnie z wytycznymi Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2004 r. na terenie gminy Różan planowane jest utworzenie:

- Parku Krajobrazowego (Narwiańskiego Parku Krajobrazowego) obejmującego swoim zasięgiem sołectwa: Chełsty, Chrzczonki, Dąbrówka, Dyszobaba, Dzbaźdz, Kaszewiec, Mroczyki - Rębiszewo oraz fragment miasta Różan i sołectwa Paulinowo,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu w zachodniej części gminy, obejmującego m.in. duży kompleks leśny a także tereny łąkowe wzdłuż Różanicy w sołectwach: Podborze, Ponikiew-Zawady, Prycanowo, Szygi, Załęże-Eliasze, Załęże-Gartki, Załęże-Sędzięta, Załęże Wielkie i Załużie.

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia

27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba, jak i dla pozostałej części gminy miejsko-wiejskiej Różan, obowiązujący jest Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą nr 180/14 na posiedzeniu 7 lipca 2014 r., który nie wyznacza projektowanych form ochrony przyrody, w tym ww. parku krajobrazowego i obszaru chronionego krajobrazu²². [Kolejny Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. obowiązujący w stosunku do zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. również nie wyznaczył projektowanych form ochrony przyrody w obszarach ww. zmiany Studium, jak i pozostałej części gminy Różan.](#)

Ponadto w opracowaniu dr Z. Kasprzykowskiego "Inwentaryzacja oraz waloryzacja gatunków ptaków, dla których został wyznaczony OSOP NATURA 2000 "Dolina Dolnej Narwi" symbol PLB 140014 oraz ich siedlisk w granicach gminy Różan" zaproponowano utworzenie na terenie doliny Narwi trzech użytków ekologicznych:

- 1) „Starorzecze na południe od miejscowości Chelsty”,
- 2) „Starorzecze i łąki przy miejscowości Dąbrówka”,
- 3) „Łąki i starorzecze na północ od drogi krajowej nr 60”

oraz jednego rezerwatu przyrody (częściowego): „Zakole Narwi przy miejscowości Dyszobaba”.

Na terenie gminy nie występują obszary objęte prawną formą ochrony przyrody. Nie występują rezerwaty, pomniki przyrody i użytki ekologiczne.

Należy zaznaczyć, że:

- według krajowego systemu obszarów chronionych EKONET-PL część terenu gminy jest przewidziana do objęcia prawną formą ochrony przyrody. Dolina rzeki Narew kwalifikowana jest jako korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym,
- ~~według koncepcji sieci NATURA 2000, dolina rzeki Narwi przewidziana jest do ochrony jako Obszar Specjalnej Ochrony zgodnie z Dyrektywą Ptasia Rady Europy 79/409/EWG,~~
- według projektu Studium zagospodarowania przestrzennego województwa ostrołęckiego opracowanego w WBBP w Ostrołęce w 1997 r. przewiduje się utworzenie Narwiańskiego Parku Krajobrazowego obejmującego dolinę rzeki Narew, w tym również na terenie gminy Różan.

Zagadnienie ochrony przyrodniczej terenów na terenie gminy winno wynikać z przyjętego przez radę gminy gminnego Programu Ochrony Środowiska.

4.3. Osadnictwo

W granicach gminy znajduje się 1 miasto i 18 sołectw. Gęstość zaludnienia ~~wynosząca 56~~ [wynosi](#) 53 osób / km² jest wyższa od średniej gęstości na terenie powiatu i terenach wiejskich województwa.

Miejscowości gminy są zróżnicowane pod względem powierzchni i liczby mieszkańców, ok. 67% jednostek osadniczych, to miejscowości małe, o zaludnieniu do 100 mieszkańców.

Do największych wsi pod względem liczby mieszkańców należą: Dzbądz (309 osób), Załużie (303 osoby) i Dyszobaba (498 207 osób, tj. ok. 66 osób/km²). Wiele wsi posiada rozproszoną zabudowę, co w istotny sposób determinuje wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej.

4.4. Wartości kulturowe

Na terenie gminy Różan wg danych rejestrowanych prowadzonych przez służby Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ochronie prawnej podlegają następujące obiekty:

1) **wpisane do rejestru zabytków**

w miejscowości Różan:

- Kościół parafialny pw. Św. Anny murowany z XVI wieku - wpisany w rejestr zabytków pod

²²Granice projektowanych form ochrony przyrody wyznaczone na podstawie nieobowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2004 r. nie zostały usunięte z mapy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan - Uwarunkowania – mapa miasta i gminy” z obszaru gminy miejsko-wiejskiej Różan, za wyjątkiem sołectwa Dyszobaba, ponieważ aktualnie sporządzana zmiana Studium wynikająca z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. obejmuje jedynie to sołectwo.

numerem 121/3/58/13,

- Kaplica grobowa na cmentarzu grzebalnym murowana z około 1880 roku - wpisana w rejestr zabytków pod numerem 145,
- Cmentarz parafialny - wpisany w rejestr zabytków pod numerem 213,
- Zespół fortów obronnych, fort I murowany, fort II i fort III murowany z 1830 roku - wpisane w rejestr zabytków pod numerem 117.

Zgodnie ze stanem z dn. ~~30.04.2008r.~~ 05.07.2011 r. obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków z terenu miasta Różan są następujące:

- kościół parafialny p.w. św. Anny, XVI-XVII, nr rej.: A-386 wpisany dn. 21.01.1958 r. (wraz z wyposażeniem wnętrza i najbliższym otoczeniem),
- cmentarz rzymsko - katolicki, 2 poł. XIX, nr rej.: A-533 wpisany dn. 30.01.1986 r.,
- kaplica grobowa rodziny Kossakowskich, 1880, nr rej.: A-480 wpisana dn. 12.12.1981 r. (znajdująca się na cmentarzu parafialnym),
- 2 forty nr 1 i 2, 1912, nr rej.: A-452 wpisane dn. 20.04.1978 r.,
- nagrobek rodziny Gromadzkich (anioł), znajdujący się na cmentarzu parafialnym, nr rej.: B-4/81/68.

2) **wpisane do ewidencji zabytków**

w miejscowości Kaszewiec:

~~• Dom drewniany Nr 37 z 1918 roku,~~

- **Dom Nr 9**

w miejscowości Prycanowo:

- **Krzyż przydrożny u zbiegu ulic gminnych**

w miejscowości Mroczi-Rębiszewo:

- **Krzyż przydrożny**

w miejscowości Różan:

- **Dom Nr 1 przy ul. Hallera 1,**
- Dom murowany Nr 6 na ul. Kilińskiego z 1904 roku,
- ~~• Dom murowany Nr 7 na ul. Kilińskiego z początku XX wieku,~~
- Dom murowany Nr 9 na ul. Kilińskiego z 1907 roku,
- **Dom Nr 19 przy ul. 3-go Maja,**
- Dom murowany Nr 7 na Rynku (**Plac Obrońców Różana**) z początku XX wieku,
- **Dom Nr 9 przy ul. Sienkiewicza,**
- **Dom Nr 26 przy ul. Sienkiewicza,**
- **Dom Nr 30 przy ul. Sienkiewicza,**
- Dom murowany Nr 43 na ul. Sienkiewicza z 1929 roku,
- **Dom Nr 10 przy ul. Warszawskiej,**
- **Krzyż przydrożny u zbiegu ulic Warszawskiej i Ostrowskiej**

w miejscowości Szygi:

- **Krzyż przydrożny z granitu,**
- **Krzyż przydrożny żeliwny na cokole z granitu**

w miejscowości Załuzie:

- ~~• Dom drewniany Nr 1 z około 1915 roku,~~
- ~~• Dom drewniany Nr 7 z 1945 roku,~~
- ~~• Dom drewniany Nr 13 z 1918 roku,~~
- ~~• Dom drewniany Nr 18 z końca XIX wieku,~~
- ~~• Dom drewniany Nr 19 z przełomu XIX i XX wieku,~~
- **Dom Nr 20,**
- **Dom Nr 21,**
- Dom drewniany Nr 31 z 1917 roku,
- ~~• Dom drewniany Nr 59 z 1918 roku.~~
- **Krzyż przydrożny,**
- **Krzyż przydrożny z granitu.**

3) Na terenie gminy zlokalizowanych jest 75 74 stanowisk archeologicznych. Są to:

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska	Nr AZP	Chronologia
1.	Szygi	15	42-69	nowożytność
2.	Szygi	16	42-69	starożytność-wczesne średniowiecze, nowożytność
3.	Szygi	17	42-69	starożytność, wczesne średniowiecze, nowożytność
4.	Szygi	37	42-69	nowożytność
5.	Szygi	38	42-69	nowożytność
6.	Załęże - Eliasze	44	42-69	nowożytność
7.	Załęże - Gartki	7	42-69	nowożytność
8.	Załęże - Sędzieta	43	42-69	nowożytność
9.	Załęże Wielkie d.Załęże-Wypychy	42	42-69	nowożytność
10.	Załęże-Gartki d.Załęże - Rzezaki	8	42-69	nowożytność
11.	Zawady-Ponikiew	6	42-69	późne średniowiecze /nowożytność, nowożytność
12.	Zawady-Ponikiew	18	42-69	wczesne średniowiecze XII w.
13.	Zawady-Ponikiew	19	42-69	późne średniowiecze, nowożytność
14.	Zawady-Ponikiew	20	42-69	wczesne średniowiecze XI-XIII w., późne średniowiecze /nowożytność
15.	Zawady-Ponikiew	21	42-69	wczesne średniowiecze XII w., późne średniowiecze
16.	Zawady-Ponikiew	22	42-69	wczesne średniowiecze XI-XIII w., nowożytność
17.	Prycanowo	5	42-69	średniowiecze
18.	Prycanowo	12	42-69	późne średniowiecze, nowożytność
19.	Prycanowo	13	42-69	wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, nowożytność
20.	Prycanowo	14	42-69	okres wpływów rzymskich -kult. przeworska
21.	Miłony	39	42-69	wczesne średniowiecze XII - XIII w.
22.	Miłony	40	42-69	wczesne średniowiecze XI - XII w., późne średniowiecze /nowożytność,
23.	Miłony	41	42-69	wczesne średniowiecze XI - XIII w., późne średniowiecze, nowożytność
24.	Ponikiew Wielka	23	42-69	wczesne średniowiecze XI - XIII w., późne średniowiecze /nowożytność,
25.	Zawady-Ponikiew /Święta Trójca	4	42-69	późne średniowiecze, późne średniowiecze /nowożytność, nowożytność
26.	Dyszobaba	3	42-70	
27.	Dyszobaba	15	42-70	nowożytność
28.	Chelsty	4	42-70	okres lateński, okres wpływów rzymskich
29.	Chelsty	32 A	42-70	nowożytność
30.	Chelsty	32 B	42-70	nowożytność
31.	Chelsty	33	42-70	średniowiecze
32.	Chelsty	34	42-70	neolit strefy leśnej, epoka brązu-kult. łużycka
33.	Chelsty	35	42-70	neolit /epoka brązu
34.	Chelsty	36	42-70	nowożytność
35.	Chelsty	38	42-70	nowożytność
36.	Chelsty	39	42-70	nowożytność
37.	Chelsty	40	42-70	nowożytność
38.	Chelsty	41	42-70	nowożytność
39.	Załęże Wielkie	20	42-70	nowożytność
40.	Załęże Wielkie	21	42-70	nowożytność
41.	Załęże Wielkie	22	42-70	nowożytność
42.	Chrzczonki	24 A	42-70	nowożytność
43.	Chrzczonki Dyszobaba	24 B	42-70	nowożytność
44.	Chrzczonki Dyszobaba	29	42-70	nowożytność

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska	Nr AZP	Chronologia
45.	Chrzczonki Dyszobaba	30	42-70	nowożytność
46.	Chrzczonki	31	42-70	średniowiecze
47.	Chrzczonki Dyszobaba	37	42-70	nowożytność
48.	Miłony	23	42-70	późne średniowiecze /nowożytność
49.	Podborze	16	43-69	epoka kamienia
50.	Podborze	47	43-69	średniowiecze
51.	Załuzie	71	43-69	średniowiecze
52.	Załuzie	9	43-69	średniowiecze
53.	Kaszewiec	1	43-70	epoka kamienia
54.	Kaszewiec	2	43-70	neolit /epoka brązu, epoka brązu
55.	Kaszewiec	3	43-70	neolit /epoka brązu
56.	Kaszewiec	4	43-70	neolit
57.	Kaszewiec	5	43-70	neolit /epoka brązu, epoka brązu
58.	Kaszewiec	6	43-70	mezolit, neolit /epoka brązu, epoka brązu
59.	Kaszewiec	7	43-70	neolit
60.	Kaszewiec	8	43-70	neolit /epoka brązu
61.	Kaszewiec	9	43-70	epoka brązu
62.	Kaszewiec	10	43-70	epoka brązu /epoka żelaza, epoka żelaza
63.	Kaszewiec	11	43-70	epoka brązu /epoka żelaza, nowożytność
64.	Kaszewiec	12	43-70	starożytność, nowożytność
65.	Kaszewiec Dąbrówka	19	43-70	nowożytność
66.	Kaszewiec	22	43-70	neolit /epoka brązu
67.	Kaszewiec	23	43-70	epoka brązu /epoka żelaza, nowożytność
68.	Prycanowo	17	43-70	późne średniowiecze /nowożytność
69.	Różan	14	43-70	późne średniowiecze /nowożytność
70.	Różan	15	43-70	starożytność, nowożytność
71.	Różan	16	43-70	starożytność, późne średniowiecze /nowożytność
72.	Różan	18	43-70	nowożytność
73.	Różan	20	43-70	późne średniowiecze /nowożytność
74.	Różan	21	43-70	epoka kamienia
75.	Dzbażdz	16	44-70	stanowiska z ceramiką starożytną

4.5. Infrastruktura społeczna i obsługa ludności

Mieszkalnictwo

Zasoby mieszkaniowe miasta i gminy Różan wg danych Rocznika Statystycznego Województwa Mazowieckiego za 2001 r. wynoszą 1359 mieszkań, 4996 izb, 89177 m² powierzchni użytkowej. Średnio w jednym mieszkaniu o pow. użytkowej 65,6 m² zamieszkuje 3,45 osób, na 1 osobę przypada 19,0 m² pow. użytkowej. Warunki mieszkaniowe w gminie są zbliżone do warunków występujących w powiecie makowskim i w województwie mazowieckim.

Na terenach wiejskich główną formą zabudowy jest zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna a także letniskowa.

W mieście dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będąca własnością prywatną (ok. 65%). Mieszkania w budynkach komunalnych stanowią 8%, a w budynkach spółdzielczych 27% ogółu mieszkań w mieście.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2007 zasoby mieszkaniowe w mieście Różan wynosiły: 948 mieszkań, 3 847 izb, 69 334 m² powierzchni użytkowej, natomiast w gminie odpowiednio: 616 mieszkań, 2 234 izb, 45 932 m² powierzchni użytkowej. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 73,9 m². Zasoby komunalne, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy i pozostałych podmiotów stanowiły ok. 22,3% ogółu izb (77,7% stanowią zasoby osób fizycznych).

Zasoby mieszkaniowe w gminie miejsko-wiejskie Różan według danych GUS z 2015 r. wynoszą 1 317 budynków mieszkalnych, w tym ok. 1 656 mieszkań (w tym w części wiejskiej gminy 670 budynków).

W części wiejskiej gminy występują podstawowo budynki mieszkalne jednorodzinne i jednolokalowe, jedynie w sołectwie Kaszewiec znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne. Natomiast w mieście Różan poza budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest też kilkanaście budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie w 2015 r. wynosiła 77,7 m² (w cz. wiejskiej gminy 79,3 m²), a na jedną osobę przypadło średnio 28,8 m² (w cz. wiejskiej gminy 30,6 m²).

Zasoby mieszkaniowe w gminie miejsko-wiejskiej Różan w latach 2006-2015 wg danych GUS:

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ilość budynków mieszkalnych	b.d.	b.d.	1 238	1 243	1 251	1 277	1 283	1 294	1 302	1 317
Ilość mieszkań	1 555	1 564	1 569	1 578	1 608	1 615	1 621	1 632	1 640	1 656
Ilość osób na mieszkanie	2,85	2,83	2,80	2,79	2,81	2,79	2,79	2,76	2,74	2,69
Pow. użyt. mieszkań (m ²)	114 138	115 266	116 034	117 166	122 765	123 558	124 457	125 861	126 895	128 674
Przeciętna pow. użyt. 1 mieszkania (m ²)	73,4	73,7	74,0	74,2	76,3	76,5	76,8	77,1	77,4	77,7
Pow. użyt. mieszkań (m ²) na osobę	25,8	26,1	26,4	26,6	27,2	27,4	27,5	27,9	28,3	28,8

W przeciągu ostatnich 8 lat ilość budynków w gminie wzrosła w liczbach bezwzględnych o 79 (tj. 6,4%), natomiast w ciągu ostatnich 10 lat ilość mieszkań wzrosła o 101 (tj. o 6,5%), zaś ich średnia powierzchnia o 4,3 m², co skutkowało zwiększeniem średnio powierzchni użytkowej przypadającej na osobę o 3 m² (z 25,8 m² w 2006 r. do 28,8 m² w 2015 r.). Natomiast od roku 2001 powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę wzrosła o prawie 10 m². Zatem, mimo utrzymywania się w ostatnim dziesięcioleciu stałej liczby mieszkańców w gminie (szerzej o tym w rozdziale 5.1.), ilość mieszkań i ich powierzchnia wzrastała. Widoczny jest więc trend związany z odejściem od schematu rodziny wielopokoleniowej zamieszkującej jedno mieszkanie oraz dążenie do zwiększenia komfortu zamieszkania poprzez zwiększenie powierzchni mieszkania przypadającej na jedną osobę. Należy podkreślić, iż średnia powierzchnia mieszkania na osobę jest jednak nadal bardzo niska – dla porównania w krajach Unii Europejskiej na osobę przypada średnio 41,7 m² powierzchni mieszkania i też ciągle ta liczba wzrasta.

Powyżej opisany trend związany ze wzrostem powierzchni mieszkania przypadającej na osobę obrazują dane o oddanych w ostatnim dziesięcioleciu do użytku mieszkaniach. Wg danych GUS nowo oddane budynki mieszkalne w ciągu ostatnich 10 lat posiadają większą powierzchnię użytkową niż przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie. Średnia powierzchnia użytkowa tych mieszkań w latach 2006-2015 wynosiła 130,4 m² (była większa o ok. 52,7 m² od średniej z 2015 r.; maksymalna powierzchnia wystąpiła w 2008 r. i wynosiła 147,5 m²), a średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę wynosiła 46,9 m² (była większa o ok. 18,1 m² od średniej z 2015 r.).

Nowe zasoby mieszkaniowe w gminie miejsko-wiejskiej Różan (wg danych GUS) oddane w latach 2006-2015

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ilość nowych mieszkań oddanych do użytku	17	11	6	15	12	10	7	14	10	17
Powierzchnia użytkowa nowych mieszkań oddanych do użytku	2 269	1 337	885	1 775	1 420	1 343	1 006	1 796	1 254	2 269
Średnia powierzchnia użytkowa nowych mieszkań	133,5	121,5	147,5	118,3	118,3	134,3	143,7	128,3	125,4	133,5
Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca	46,8	42,9	52,7	42,4	42,1	48,1	51,5	46,5	45,8	49,6

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
na jedną osobę w nowym mieszkaniu*										

* przyjęto ilość osób przypadającą na mieszkanie wg tabeli „Zasoby mieszkaniowe w gminie miejsko-wiejskiej Różan w latach 2006-2015 wg danych GUS”

Mimo przyrostu liczby mieszkań i utrzymywania się stałej liczby ludzi w gminie wskaźnik ilości mieszkań na 1000 mieszkańców jest nadal zdecydowanie niższy niż przeciętny w krajach Unii Europejskiej. W gminie miejsko-wiejskiej Różan wynosił w 2015 r. 365,3, zaś w krajach Unii kształtuje się na poziomie 450-500.

Oświata i wychowanie

Opieka w żłobkach i klubach malucha

Wg danych GUS z 2015 r. w mieście i gminie Różan było łącznie 132 dzieci w wieku od 0 do 2 lat. Na terenie miasta i gminy brak jest samorządowych lub niepublicznych żłobków i klubów malucha.

Wychowanie przedszkolne

Na terenie miasta i gminy (na koniec 2002 r.) liczba dzieci w wieku przedszkolnym 3-6 lat wynosiła 186, z tego w mieście 108, na wsi 78.

Funkcjonuje tylko jedno cztero-oddziałowe przedszkole samorządowe w Różanie (120 miejsc), do którego uczęszcza 78 dzieci, czyli o 46 dzieci mniej niż w roku 1993/94, zatrudnionych jest 9 wychowawców.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w 2007 r. w mieście i gminie Różan było łącznie 184 dzieci w wieku od 3 do 6 lat. Do przedszkola samorządowego w Różanie uczęszczało 100 dzieci, natomiast do przyszkolnego oddziału przedszkolnego na terenie gminy uczęszczało 4 dzieci.

Wg danych GUS z 2015 r. w mieście i gminie Różan było łącznie 198 dzieci w wieku od 3 do 6 lat. W przedszkolu samorządowym w Różanie (ul. Szkolna 10) znajduje się 125 miejsc (5 oddziałów), przy czym w 2015 r. uczęszczało do tego przedszkola 114 dzieci, natomiast do oddziału przedszkolnego w szkole podstawowej uczęszczało 1 dziecko.

Szkolnictwo podstawowe

Na terenie miasta i gminy funkcjonują dwie publiczne szkoły podstawowe: jedna I-VI w Różanie i jedna filialna I-III w Załuziu. W roku szkolnym 2002/2003 w wyżej wymienionych szkołach pobierało naukę 428 uczniów czyli o 268 uczniów mniej niż w roku szkolnym 1993/94. Łącznie w szkołach podstawowych zatrudnionych jest 34 nauczycieli. Na jednego nauczyciela przypada średnio 12,6 uczniów, w mieście 13,6 a na wsi 5. Na 1 oddział w szkole miejskiej przypada 24 uczniów a na wsi 10.

Na terenie miasta-gminy funkcjonuje 1 gimnazjum w Różanie o 9 oddziałach, do którego uczęszcza 208 uczniów, zatrudnionych jest 28 nauczycieli.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2007 do szkoły podstawowej zlokalizowanej na terenie gminy uczęszczało 15 uczniów, natomiast do szkoły podstawowej zlokalizowanej w mieście Różan uczęszczało 266 uczniów. Współczynnik skolaryzacji w gminie wynosił 11,63%, w mieście 171,61%.

Do gimnazjum w Różanie uczęszczało 190 uczniów. Współczynnik skolaryzacji wynosił brutto 169,64%, netto 168,75%.

Wg danych GUS w 2015 r. do szkół podstawowych uczęszczało 309 uczniów (17,5 oddziałów, w tym dwie placówki, pierwsza zlokalizowana w mieście Różan, ul. Szkolna 3, druga – Filia Szkoły Podstawowej w mieście Różan – w Załuziu), w tym do szkoły położonej w mieście 276 uczniów, zaś do gimnazjum 132 uczniów (7 oddziałów, zlokalizowanych w mieście Różan, ul. Szkolna 3).

Szkoły średnie

Na terenie miasta funkcjonuje Zespół Szkół, w którym znajdują się następujące szkoły:

- Liceum Ogólnokształcące,
- Liceum Ekonomiczne,
- Technikum Mechanizacji Rolnictwa,
- Zasadnicze Szkoły Zawodowe.

W Zespole Szkół w 19 oddziałach pobiera naukę 514 uczniów, zatrudnionych jest 40 nauczycieli.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2007 do szkoły zawodowej uczęszczało 34 uczniów, do technikum 109, do liceum 175.

Wg danych GUS w 2015 r. do szkoły zasadniczej, zawodowej uczęszczało 14 uczniów (2 oddziały), do technikum 138 (10 oddziałów), do liceum 44 (3 oddziały).

Ochrona zdrowia

Miasto i Gmina Różan w zakresie lecznictwa zamkniętego i specjalistycznego obsługiwana jest przez szpital i przychodnie specjalistyczne w Makowie Maz.

Opiekę lekarską świadczą:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej - lekarz rodzinny i pediatra,
- Przychodnia lekarska podstawowej opieki zdrowotnej,
- Przychodnia lekarska dla dorosłych i dzieci,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej - Zespół Poradni Specjalistycznych - filia Różan,
- dwa gabinety stomatologiczne.

Wszystkie przychodnie zlokalizowane są w Różaniu, zatrudnionych jest 9 lekarzy (3 lekarzy podstawowej opieki i 6 specjalistów), 2 stomatologów oraz 7 pielęgniarek. Na 1 lekarza (łącznie ze specjalistami) przypada 527 osób, na 1 lekarz stomatologa 2370 osób.

Dostępność ludności do podstawowej opieki zdrowotnej jest utrudniona, wskaźnik liczby lekarzy na 10 tys. mieszkańców jest ponad dwukrotnie niższy niż średnio w powiecie makowskim i prawie czterokrotnie niższy niż średni w województwie.

Na terenie gminy jest jedna apteka zlokalizowana w mieście.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w 2007 r. istniały w mieście Różan 4 placówki ambulatoryjnej opieki zdrowotnej oraz 2 apteki.

Na jedną aptekę ogólnodostępną przypadały 1 332 osoby.

Wg danych GUS w 2015 r. na terenie gminy miejsko-wiejskiej Różan funkcjonowało 6 przychodni ambulatoryjnej opieki zdrowotnej, w tym 1 podlegająca samorządowi terytorialnemu, oraz 3 apteki. W publicznej przychodni (położonej w mieście Różan przy ul. Gdańskiej 4) znajduje się m.in. gabinet pielęgniarki środowiskowej – rodzinnej oraz lekarza podstawowej opieki zdrowotnej (lekarza chorób wewnętrznych oraz medycyny rodzinnej). Wskaźnik statystyczny dotyczący przypadającej liczby przychodni na 10 tys. ludności wynosił 13 (wzrósł od 2005 r. o ok. 86%) i był wyższy od tożsamego dla powiatu makowskiego o 117% (6) oraz wyższy od tożsamego dla województwa mazowieckiego o 160% (5). Wskaźnik liczby ludności przypadającej na aptekę ogólnodostępną wynosił 1487 osób (obniżył się z poziomu 2220 w 2005 r., czyli o ok. 33%), tożsame wskaźniki dla powiatu i województwa wyniosły odpowiednio 3540 osób oraz 3078 osób. Powyższe wskaźniki potwierdzają, iż aktualnie sytuacja w mieście i gminie Różan w zakresie opieki zdrowotnej uległa zdecydowanej poprawie.

[Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem](#)

[Dla zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. obowiązuja wymogi ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Zgodnie z tymi wymogami jednostki samorządu lokalnego i jemu podległe dostosowują swoje działanie do projektowania uniwersalnego w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami ww. ustawy.](#)

Opieka i pomoc społeczna

W roku 1995 r. ze świadczeń pomocy społecznej skorzystało 320 osób, co stanowiło 6,7% wszystkich

mieszkańców miasta i gminy. W 2002 r. liczba mieszkańców objętych pomocą społeczną zwiększyła się do 402, co stanowiło 8,5% ogółu mieszkańców.

Na terenie gminy jest duże zróżnicowanie odsetka osób korzystających z pomocy największy odsetek stanowią mieszkańcy miasta.

Wśród osób objętych pomocą opieki społecznej najliczniejszą grupę stanowią osoby bezrobotne, rodziny wielodzietne i niepełnosprawni.

Od kwietnia 2017 r. w mieście Różan rozpoczął funkcjonowanie Dzienny Dom „Senior-Wigor” (w ramach struktury organizacyjnej Ośrodka Pomocy Społecznej), zrzeszający maksymalnie do 15-tu nieaktywnych zawodowo mieszkańców gminy w wieku 60+. W godzinach 8-16 organizowane są w nim usługi opiekuńcze, schronienie, terapia zajęciowa oraz terapia ruchowa. Znajdują się tutaj również pomieszczenia przeznaczone do wspólnych spotkań, gotowania (uczestnikom przysługuje dziennie jeden ciepły posiłek) oraz relaksu. W Dziennym Domu organizowany jest dla uczestników czas wolny oraz podejmowane są prace nad aktywizacją społeczną.

Na terenie miasta i gminy Różan nie funkcjonuje obecnie całodobowy dom seniora. Na terenie powiatu znajduje się jeden taki ośrodek publiczny mający 30 miejsc w mieście Maków Mazowiecki, ponadto w powiecie makowskim są zlokalizowane również ośrodki niepubliczne (w m. Karniewo – 20 miejsc).

Kultura i sport

Według danych z Urzędu Gminy na terenie miasta i gminy funkcjonują:

- Gminny Ośrodek Upowszechniania Kultury w Różanie,
- Gminna Biblioteka w Różanie,
- Świetlica socjoterapeutyczna - siedziba Domu Dziennego Pobytu w Różanie
- Świetlica w Mroczkach-Rębiszewo,
- Świetlica w Dzbądzu (w budowie).

Poza w/w obiektami na terenie miasta i gminy znajduje się kościół parafialny w Różanie oraz kaplica w miejscowości Zawady-Ponikiew.

Na terenie miasta ~~jest~~ funkcjonuje pełnowymiarowa hala sportowa oraz stadion ~~sportowy~~ Miejski, na którym znajduje się boisko główne o nawierzchni trawiastej do gry w piłkę nożną, boisko wielofunkcyjne do gry w siatkówkę, koszykówkę, mini piłkę ręczną oraz kort tenisowy, a także poliuretanowa bieżnia i skatepark, od 08.2015 r. została również uruchomiona siłownia zewnętrzna. Ponadto przy Zespole Szkół w Różanie i przy szkole podstawowej w Załuziu znajdują się boiska sportowe. Boisko sportowe znajduje się również w m. Dyszobaba przy drodze gminnej stanowiącej oś miejscowości.

W 2014 roku na terenie Różana działalność prowadziły 2 kluby sportowe, (w tym ~~Na terenie miasta funkcjonuje~~ Uczniowski Parafialny Klub Sportowy "Victoria"), liczące łącznie 66 członków i 57 osób ćwiczących. W porównaniu do 2010 r. liczba klubów sportowych w gminie zmniejszyła się o 1 podmiot, zmniejszyła się również liczba członków klubów sportowych (o 30,5%, tj. z 95 do 66 osób) oraz liczba ćwiczących (o 40%, tj. z 95 do 57 osób).

W 2009 r. w Różanie powstało Muzeum Ziemi Makowskiej i Garnizonu Różan, które w 2014 r. odwiedziło 500 osób.

Gminny Ośrodek Upowszechniania Kultury w Różanie jest instytucją prężnie działającą i rozwijającą się, z licznymi kołami zainteresowań (obecnie 8), do których w 2015 r. należało 276 osób. Ponadto GOUK jest wydawcą lokalnej gazety „Świerszcz Różański” oraz organizuje lub współorganizuje takie wydarzenia kulturalne w gminie, jak m.in.: Koncerty Filharmonii Narodowej, Koncerty „Dzieci swojemu miastu”, „Koncert Noworoczny”, „Koncerty okolicznościowe: „Dzień Dziecka”, „Dni Różana”, ferie zimowe, Majówka, itp. W 2013 roku zostały utworzone Grupy Zabawowe – dla dzieci w wieku 1- 4 lata, nieuczestniczących w żadnych formach edukacji lokalnej. Zostały utworzone również zajęcia dla seniorów, którzy uczestniczą w spotkaniach wirtualnych (przez Internet) znanych osób w wieku emerytalnym, którzy dzielą się swoimi pasjami.

Aktualnie, zgodnie z danymi z 2015 r., na terenie gminy funkcjonują 4 świetlice wiejskie (w m. Dzbądz, Załęże-Gartki, Załęże Wielkie, Załuzie).

Handel

Największa koncentracja placówek handlowych jest w mieście Różan, gdzie *według danych na 2001 r.* zlokalizowane jest 15 sklepów spożywczych i 16 przemysłowych, ponadto jest kwiaciarnia, księgarnia, drogeria, artykuły AGD, gospodarstw o domowe, sklep wielobranżowy oraz 8 sklepów z odzieżą używaną. Na terenie gminy znajduje się 7 sklepów spożywczych.

Ogółem w handlu na terenie miasta i gminy zatrudnionych jest 58 osób.

Gastronomia

Placówki gastronomiczne zlokalizowane są głównie w mieście, *według danych na 2001 r.* są to:

- Zajazd Rycerski,
- bar gastronomiczny,
- kawiarnia "Barylka",
- hotelik - bar.

Na terenie gminy działa tylko jeden punkt gastronomiczny w Kaszewcu zlokalizowany w Ośrodku Wczasowym "Florian".

Ogólnie w placówkach gastronomicznych zatrudnionych jest 11 osób.

Administracja publiczna i obsługa finansowa

Funkcje w zakresie administracji publicznej i obsługi finansowej skoncentrowane są w Różanie.

Najważniejsze z nich to:

- Urząd Gminy,
- Bank Spółdzielczy,
- Ośrodek Pomocy Społecznej,
- Posterunek Policji,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Makowie Maz.- Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza w Różanie.

Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są OSP obiekty strażnic we wsiach: Załużnie, Szygi, Chelsty, *Mroczyki-Rębiszewo* i Różan.

Poczta i telekomunikacja

Na terenie miasta i gminy funkcjonuje 1 Urząd Pocztowy w Różanie, który obsługuje mieszkańców miasta i gminy. Wszystkie miejscowości mają możliwość korzystania z połączeń telefonicznych.

Na terenie miasta są dwie stacje sieci telefonii komórkowej i wieża przekaźnikowa RTV.

Działalność produkcyjna i usługowa

Na terenie miasta i gminy ~~obeenie~~ (wg danych UG, 2001 r.) zarejestrowanych jest 108 jednostek usługowych: 76 na terenie miasta, 32 na terenie gminy.

Ponadto na terenie miasta funkcjonują następujące zakłady produkcyjne:

- Tartak,
- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo "ERAR",
- Produkcja węgla drzewnego i brykietu "GRILL",
- Forty S.C. - produkcja opakowań "SKIN-BLISTER",
- Narew Styl Sp. z o.o.,
- Gminna Spółdzielnia "Samopomoc Chłopska",
- Zakład Produkcji Handlowej "ELBRUK",

oraz

- Zakład Produkcji Drzewnej "Drewbud" w Kaszewcu,

W wyżej wymienionych zakładach zatrudnione jest 183 osoby.

W 2016 r. na terenie sołectwa Dyszobaba była prowadzona działalność usługowa w następującym zakresie:

- *związana z zagospodarowaniem terenów zieleni („HTU” Produkcja pelletu, zrębki, kora, usługi transportowe, fedroma),*

- sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami („Diskmaster”),
 - działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe („EXPERT”),
 - usługi rolnicze, działalność usługowa wspomagająca produkcję roślinną,
 - pośrednictwo finansowe (P.H.U. „MAREK”),
 - sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana („Pellet eco”),
 - usługi budowlane - wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- Łącznie zatrudnionych było w powyższych działalnościach 38 osób.

Ponadto na terenie Dyszobaby zlokalizowana jest stacja benzynowa Petral z parkingiem TIR.

W 2019 r. w gminie Różan zarejestrowanych było ogółem 384 podmioty w sektorze prywatnym, w tym 333 osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, 4 spółki handlowe, 6 spółdzielni oraz 13 fundacji lub stowarzyszeń. W przeciągu lat 2011-2019 wzrosła liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zmalała zaś liczba spółek handlowych i stowarzyszeń. W gminie Różan dominują mikro przedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób. Przedsiębiorstw małych (zatrudniających od 10 do 49 osób) było 20, zaś średnich (zatrudniających od 50 do 249 osób) – 2.

Wg danych GUS 12,3% mieszkańców Różana pracuje w przemyśle i budownictwie, 10,4% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) a 1,0% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości). Dla porównania w całym województwie mazowieckim udział procentowy w ww. poszczególnych grupach kształtuje się odpowiednio na poziomie 19%, 25,5% oraz 7,3%. Zatem w gminie Różan stosunkowo nieduża grupa mieszkańców pracuje w sektorach niezwiązanych z rolnictwem.

Problemy społeczne

Wg danych na 2002 r. ~~W obecnej sytuacji~~ podstawowymi problemami demograficznymi, wpływającymi na sytuację gminy i w konsekwencji na jej rozwój przestrzenny, były są:

- wysoki odpływ ludności miejskiej i wiejskiej do innych miast,
- malejący przyrost naturalny (współczynnik przyrostu naturalnego na 1000 ludności wynosił w 1995 r.: w mieście 3,15 na wsi 4,04; w 2001 r. średnio: - 0,8; w 2002 r.: w mieście 1,0 a na wsi 2,2),
- zaburzona struktura wieku z powodu licznej nadwyżki kobiet nad mężczyznami, (obecnie w mieście wskaźnik ten wynosi 104 kobiety na 100 mężczyzn a w części wiejskiej gminy 108),
- wysokie bezrobocie (stopa bezrobocia w miasto-gminie wynosiła 20%, ok. 80% ogółu zarejestrowanych bezrobotnych nie posiada prawa do zasiłku),
- ubożenie ludności (wzrasta liczba osób korzystających z pomocy społecznej),
- utrudniona dostępność ludności do podstawowej opieki zdrowotnej (wskaźnik liczby lekarzy na 10 tys. mieszkańców jest ponad dwukrotnie niższy niż średnio w powiecie makowskim i prawie czterokrotnie niższy niż średni w województwie).
- znaczne niedoinwestowanie w zakresie obiektów sportu na terenach wiejskich,

W ciągu kolejnych najbliższych lat przewidywane jest zmniejszenie tempa odpływu ludności wiejskiej do miast. Tempo i przebieg zmian uzależniony będzie głównie od rozwoju gospodarczego kraju, zmian strukturalnych w rolnictwie i od ilości nowych miejsc pracy na terenie miasta i gminy.

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. – w tym obrębu geodezyjnego (sołectwa) Dyszobaba oraz zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r., problemy społeczne zostały przedstawione w rozdziale II, podrozdziale 7.2.

4.6. Komunikacja

Układ drogowy

Gmina Różan dobrze powiązana jest komunikacyjnie z Warszawą oraz regionalnymi ośrodkami rozwoju: Ostrołęką i Ciechanowem oraz ośrodkami powiatowymi: Ostrow Mazowiecka i Maków Mazowiecki.

Gmina i miasto Różan poprzez istniejący układ dróg krajowych i powiatowych oraz gminnych posiada również dobre połączenia komunikacyjne z sąsiednimi gminami: od północy graniczy z gminą

Młynarze, od południa z gminą Rzewnie, od wschodu z gminą Goworowo, od zachodu z gminą Czerwonka.

Nadrzędny układ komunikacji kołowej w gminie stanowią drogi krajowe oraz drogi powiatowe. Łączna długość dróg krajowych na obszarze miasta i gminy Różan wynosi 16,74 km.

W skład dróg krajowych na terenie gminy i m. Różan wchodzi następujące drogi:

- **Droga krajowa nr 60**, stanowiąca fragment tzw. „Wielkiej Obwodnicy Mazowsza” relacji: Płock - Ciechanów - Różan - Ostrów Mazowiecka – drogi Nr 8 o łącznej długości - 9,766 km, z tego: 3,361 km w granicach miasta Różan i 6,405 km w granicach gminy. Przebiega ona przez teren m. Różan oraz wsi: Załużie i Kaszewiec. Droga ta stanowi ciąg komunikacyjny obsługujący północne rejony województwa mazowieckiego, prowadzi ciężki transport krajowy i międzynarodowy omijając "węzeł warszawski". Obsługuje również ruch tranzytowy o charakterze gospodarczym z Płocka oraz w kierunku Siedlec. Parametry techniczne tej drogi przedstawiają się następująco: szerokość jezdni- 7,0 m na całej długości, kategoria ruchu - droga główna ruchu przyspieszonego-GP, stan techniczny - średni.
- **Droga krajowa nr 61**, relacji: Warszawa- Różan - Ostrołęka- Łomża o łącznej długości 6,974 km, z tego na obszarze miasta Różan - 4,155 km, a na obszarze gminy - 2,819 km. Przebiega przez teren m. Różan oraz wsi Dyszobaba. Droga ta stanowi ciąg komunikacyjny obsługujący północno-wschodnie rejony województwa mazowieckiego, prowadzi ciężki transport krajowy i międzynarodowy.

Droga ta obsługuje również regionalny ruch tranzytowy o charakterze rekreacyjnym i gospodarczym z Warszawy w kierunku Mazur. Parametry techniczne tej drogi przedstawiają się następująco: szerokość jezdni jest zmienna i wynosi na poszczególnych odcinkach 6,0 m i 9,0 m na całej długości, kategoria ruchu - droga główna ruchu przyspieszonego - GP, stan techniczny - średni.

Uzupełnieniem układu drogowego są drogi powiatowe, łączące główne ośrodki osadnicze z drogami krajowymi. Ogólna długość dróg powiatowych na terenie gminy wynosi 26,180 km, w tym odcinek miejski 1,150 km o nawierzchni bitumicznej, a odcinki zamiejskie- 25,030 km, z tego o nawierzchni bitumicznej 18,028 km, o nawierzchni gruntowej wzmocnionej żwirem- 1,382 km, o nawierzchni gruntowej - 4,810 km, o nawierzchni tłuczniowej - 0,810 km.

Na sieć dróg powiatowych składają się następujące drogi:

- **Droga powiatowa nr ~~28-181-2102w~~**, relacji Kaszewiec - Chelsty - Jawory Stare (od drogi krajowej nr 60). Długość drogi na terenie gminy i m. Różan wynosi 7,290 km, z tego o nawierzchni bitumicznej 4,350 km o szerokości jezdni- 4,0 m, o nawierzchni gruntowej naturalnej -2,940 km. Klasa techniczna "L".* Droga wymagająca przebudowy.
- **Droga powiatowa nr ~~28-187-2128w~~**, relacji Różan- Dzbądz - Drozdowo. Długość drogi na terenie gminy i m. Różan wynosi 8,250 km, z tego 7,100 km w granicach gminy- odcinek ten posiada nawierzchnię bitumiczną o szerokości jezdni 5,5 m oraz odcinek długości 1,150 km- droga miejska- ulica Królowej Bony. Klasa techniczna "L".* **"Z"**. Droga wymagająca remontu.
- **Droga powiatowa nr ~~28-188-2103w~~**, relacji Załużie- Ponikiew Wielka. Długość odcinka na terenie gminy wynosi 1,870km- posiada nawierzchnię gruntową naturalną o szerokości 5,0 m. Klasa techniczna "L".* Droga wymagająca przebudowy.
- **Droga powiatowa nr ~~28-189-2129w~~**, relacji Chrzczonki - Szygi - Ponikiew Wielka. Łączna długość drogi na terenie gminy wynosi 5,620 km, z tego 4,810 km o nawierzchni bitumicznej o szerokości zmiennej od 3,5 - 5,5 km, odcinek 0,810 km o nawierzchni tłuczniowej o szerokości 5,5 m. Klasa techniczna "L".* Droga wymagająca przebudowy.
- **Droga powiatowa nr ~~28-190-2104w~~**, relacji Głazewo - Świążki - Sieluń. Łączna długość drogi na terenie gminy wynosi 4,3 km, z tego 2,918 km o nawierzchni bitumicznej o szerokości jezdni 3,5 m, odcinek 1,382 km o nawierzchni gruntowej wzmocnionej żwirem o szerokości 5,5 m. Klasa techniczna "L".* Droga wymagająca przebudowy.

Stan techniczny dróg powiatowych na terenie gminy można ocenić jako średni.

Drogi gminne o łącznej długości 39,614 km stanowią uzupełnienie układu drogowego gminy. Obsługują one zabudowę rozproszoną oraz komunikację wewnątrz wsi. Tworzą połączenia między wsiami i ułatwiają dojazdy do użytków rolnych.

Na sieć dróg gminnych składają się następujące drogi:

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	Całkowita długość drogi w km	Rodzaj nawierzchni drogi - długość w km		Drogi do modernizacji w 2003r. długość w km
				bitumiczna	gruntowa	
1	2803001	Kaszewiec- Dzbądzek	2,130	2,130	-	-
2	2803002	od dr. pow. /Kaszewiec - Chełsty / - Dąbrówka	3,030	-	3,030	3,030
3	2803003	Dzbądz – Mroczyki-Kawki	3,495	-	3,495	-
4	2803004	Dzbądz - Napiórki	1,918	-	1,918	-
5	2803005	Różan – Mroczyki-Rębiszewo	4,048	3,700	0,348	-
6	2803006	Dzbądz – Mroczyki-Rębiszewo	2,916	-	2,916	-
7	2803007	od dr kraj. /Warszawa - Ostrołęka/ - Dyszobaba	2,320	1,600 2,320	0,720 -	-
8	2803016	Załęże Ponikiewka - Miłony	3,900	-	3,900	-
9	2803017	Załęże Wielkie- Szygi - Prycanowo	5,725	-	5,725	-
10	2803018	Załęże Sędzięta- Załęże Eliasz - do dr gm. /Załęże Ponikiew- Miłony/	1,943	1,244	0,699	-
11	2803019	Załęże Eliasz- do dr gm./ Załęże Ponikiew- Miłony/	1,075	0,150	0,925	-
12	2803020	Prycanowo- Podborze	2,040	-	2,040	0,500
13	2803024	od dr kraj./Różan-Maków- nr 60/ - Chrzanów	11,740	-	11,740	-
14	2803027	Różan- Załęże Wielkie	3,334	3,334	-	-
Razem długość w km			39,614	12,158878	26,736	3,530

W dużej części są to drogi nieurządzone o nawierzchni nieutwardzonej gruntowej lub żwirowej, jedynie. ~~30,7%~~ 32,5,7% dróg, o łącznej długości 12,158878 km posiada nawierzchnię utwardzoną. Większość dróg gminnych obecnie nie spełnia parametrów technicznych określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Zgodnie z tym rozporządzeniem w brzmieniu obowiązującym do połowy września 2019 r. drogi gminne klasy technicznej "DŁ" winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m w obszarze zabudowanym i 15,0 m w obszarze niezabudowanym, a drogi gminne klasy technicznej "D" winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 w obszarze zabudowanym i 15,0 m w obszarze niezabudowanym. Zgodnie z obecnymi wytycznymi przepisów szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem.

Wszystkie drogi na terenie gminy nie są przygotowane na przyjęcie zwiększającego się systematycznie natężenia ruchu pojazdów. Szczególnie dotyczy to dróg krajowych, z których korzystają pojazdy wysokotonażowe. Stan ich nawierzchni jest bardzo zły, miejscami nawierzchnia pokryta jest koleinami, które stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu drogowego wszystkich użytkowników tych dróg. Układ drogowy w gminie powstawał stopniowo, w miarę rozwoju sieci osadniczej i w obecnej formie umożliwia prawidłową obsługę jednostek osadniczych. Zastrzeżenia budzi jednak stan techniczny nawierzchni poszczególnych dróg.

~~W 2003 roku przewiduje się modernizację jedynie 3,530 km dróg gminnych, jest to daleko niewystarczające w stosunku do potrzeb. Pozostałe Drogi będą modernizowane w latach następnych, lecz trudno obecnie określić szczegółowy harmonogram realizacji, gdyż inwestycje te wymagają ogromnych nakładów finansowych. Szansą dla wykonania tego zadania inwestycyjnego mogą być środki z funduszy Unii Europejskiej.~~

Pozostałe drogi - drogi dojazdowe

Na obszarze gminy istnieją również drogi gospodarcze o znaczeniu lokalnym niezaliczone do żadnej kategorii. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych mogą zostać zaliczone do dróg gminnych, albo jako drogi wewnętrzne, odpowiednią Uchwałą Rady Gminy.

Komunikacja zbiorowa

Komunikację zbiorową gminy stanowi głównie komunikacja PKS. Największe natężenie ruchu oraz częstotliwość kursowania autobusów występuje w zakresie przewozów dalekobieżnych relacji: Warszawa - Ostrołęka, Maków Mazowiecki - Różan, Ostrow Mazowiecka - Maków Mazowiecki.

Miasto Różan posiada również połączenia autobusowe z Białymstokiem, Kętrzynem, Łomżą, Mrągowem, Suwałkami, Szczytnem, Bydgoszczą, Ciechanowem, Płockiem, Toruniem oraz Gdańskiem. Znaczna liczba kursów dalekobieżnych oraz dobre połączenia z odległymi miejscowościami mogą wpływać na przyszłościowy rozwój gminy z jednej strony lub na początkowo sezonowy a z czasem stały wypływ najbardziej mobilnych mieszkańców.

Mankamentem jednak w komunikacji zbiorowej są połączenia lokalne, które w gminie są słabo rozwinięte. Częstotliwość i natężenie ruchu w tych połączeniach jest niewielkie. Związane jest to z niedostatecznym stanem technicznym dróg powiatowych i gminnych oraz nierentownością tras autobusowych na terenie gminy.

Niektóre miejscowości całkowicie pozbawione są dostępu do komunikacji autobusowej.

Transport towarowy

Przewozy masy towarowej na terenie gminy odbywają się głównie taborem samochodowym. W związku z rozwojem działalności gospodarczej, powstawaniem małych firm przewozowych, spółek oraz działalności prywatnych przewoźników w stosunku do lat ubiegłych zmniejszyło się zapotrzebowanie na wyspecjalizowane usługi transportowe, które jeszcze nie tak dawno wykonywało przedsiębiorstwo PKS oraz inne.

Sporadycznie wykorzystywane są do transportu i przejazdów pasażerskich oddalone od gminy stacje kolejowe znajdujące się w Pasiekach gmina Goworowo i Przetyczy w gminie Długosiodło.

Zaplecze techniczne motoryzacji

Na terenie miasta Różana znajdują się 4 stacje paliw płynnych, w tym 1 paliw gazowych. Stacje te zlokalizowane są głównie w ciągu drogi krajowej nr 61. Dwie z nich zlokalizowane są na terenach dawnych baz przemysłowych (SKR i RSP).

W obszarach wiejskich gminy stacje paliw zlokalizowane są we wsiach: Podborze, w ciągu drogi krajowej nr 60 - funkcjonuje stacja paliw gazowych, we wsi Dyszobaba - w ciągu drogi krajowej nr 61- stacja paliw benzynowa, w rejonie wsi Załęże Wielkie, Załęże Wypychy, w ciągu drogi powiatowej nr ~~28190~~ 2104w.

Na terenie miasta Różan funkcjonuje zakład naprawczy świadczący usługi w zakresie napraw i diagnostyki samochodów osobowych i ciężarowych.

W zakresie większych standardowych napraw oraz skomplikowanych przeglądów technicznych mieszkańcy mogą korzystać z istniejących stacji obsługi samochodów zlokalizowanych w Makowie Mazowieckim i Ostrołęce, zwłaszcza jeśli dotyczy to przeglądów gwarancyjnych w sieci konkretnego wytwórcy (np. FIAT, Daewoo i inne).

Naprawa i konserwacja sprzętu rolniczego przeważnie odbywa się we własnym zakresie przez samych rolników. Ponadto istnieje na terenie gminy baza SKR i RSP, które również świadczą usługi w tym zakresie.

4.7. Systemy infrastruktury technicznej

4.7.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina i miasto Różan zaopatrywane są w wodę z własnych ujęć wody ze studni głębinowych. Funkcjonuje tu stacja uzdatniania wody, która zlokalizowana jest w mieście Różan oraz w sołectwie *Chelsty*. Woda do tej stacji w mieście Różan przesyłana jest istniejącą magistralą przesyłową, która czerpie wodę z trzech istniejących studni głębinowych, czwarta studnia jest aktualnie w budowie. Stacja ta wyposażona jest w dwa zbiorniki na wodę o pojemności 1000m³/dobę, a średnia wydajność ujęcia wynosi 55m³/h.

Na terenach wiejskich istnieje również kilka lokalnych studni głębinowych, w rejonie wsi Załuzie oraz w rejonie wsi Załęże Sędzięta, gdzie obok ujęcia funkcjonuje również punkt czerpalny wody.

Istniejące sieci wodociągowe w gminie *obejmuje wszystkie sołectwa i miasto znajdują się we wsiach: Załuzie, Podborze, Prycanowo, Chrzczonki, Dyszobaba, Paulinowo, Dzbądz.*

Ogólna długość istniejącej sieci wodociągowej rozdzielczej w gminie i m. Różan w 2015 r. wynosiła - ~~63,6~~ 116,1 km. Pierwszą sieć wodociągową o długości 14,5 km wybudowano jeszcze w latach 70-tych (większość w mieście Różan oraz we wsi Załuzie), a kolejne w latach 1993-95 oraz w ostatnich latach. Stan sieci wodociągowej jest dobry. W gminie Różan w 1996 r. było 622 podłączenia wodociągowe prowadzące do budynków, w roku 2001 liczba ich wzrosła do 758, *natomiast w roku 2015 do 1482 przyłączy do budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego.*

W mieście w 2001 r. z wodociągów korzystało ponad 80% ludności, mniej natomiast na terenach wiejskich bo zaledwie 30%. Pozostała ludność gminy korzysta z zagrodowych wodociągów lub przydomowych studni kopanych.

~~W najbliższej przyszłości przewiduje się realizację nowych odcinków sieci wodociągowej we wsiach: Miłony, Szygi, Mroczki Rębiszewo.~~

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2007~~9~~ 2009 długość sieci wodociągowej na terenie gminy Różan wynosiła ~~54,2~~ 56 km, podłączeń prowadzących do budynków było ~~432~~ 589 szt., natomiast liczba ludności korzystającej z wodociągów wynosiła ~~1 078~~ 1245 (ponad ~~61%~~ okolo 71%). Analogiczne dane dla terenu miasta Różan były następujące: ~~29,9~~ 28,3 km, ~~739~~ 854 szt., ~~2 579~~ 2564 osób (ponad ~~ok.~~ 97%).

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Urzędzie Gminy Różan, w 2010r. na terenie gminy brak było wodociągu w trzech sołectwach: Chelsty, Dąbrówka oraz Kaszewiec.

Wg danych GUS w 2015 r. i 2019 r. 99,8% mieszkańców miasta i części wiejskiej gminy korzystało z wodociągów komunalnych (100% w mieście i 99,6% w części wiejskiej).

4.7.2. Odprowadzanie ścieków

Na terenie gminy w 2001 r. nie występowała sieć kanalizacji sanitarnej. Gospodarka ściekowa rozwiązywana była w układach indywidualnych w oparciu o zbiorniki do czasowego magazynowania ścieków i następnie wywóz do oczyszczalni miejskiej w Różanie. Tylko część ścieków dowożona jest do oczyszczalni miejskiej w Różanie. Znaczna ilość zbiorników na ścieki nie jest obsługiwana przez firmę przewoźową ścieków. Z tego względu, znaczna część ścieków jest wprowadzana bezpośrednio do ziemi i wód.

Na terenie miasta funkcjonuje sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków.

Na terenie gminy występuje tylko jedna komunalna oczyszczalnia ścieków w mieście Różan. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna wybudowana w latach osiemdziesiątych. Oczyszczalnia aktualnie pomimo niedociążenia hydraulicznego nie osiąga wymaganych efektów oczyszczania.

Do oczyszczalni dowożone są ścieki z terenu miasta i częściowo gminy. Na terenie gminy funkcjonuje tylko jedna firma przewoźowa ścieków.

Ze względu na stan techniczno-technologiczny oczyszczalni i słabo rozwinięty dowóz ścieków, praktycznie należy przyjąć, że nieoczyszczone ścieki z terenu gminy wprowadzane są do środowiska.

Ponadto na terenie miasta znajduje się oczyszczalnia ścieków po byłym zakładzie SEKO, na której oczyszczane są ścieki z zakładu przetwórstwa owoców i warzyw.

W mieście Różan z sieci kanalizacji miejskiej korzysta 1810 osób, tj. 62,8% (dane aktualne w czasie wykonywania opracowania). W mieście Różan funkcjonuje 11,8 km sieci kanalizacyjnej. W mieście wykonano 189 kanalizacyjnych połączeń prowadzących do budynków mieszkalnych.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2007 2009 długość sieci kanalizacyjnej na terenie miasta Różan wynosiła ~~14,2~~ 16,5 km, podłączeń prowadzących do budynków było ~~489~~ 519 szt., natomiast liczba ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej wynosiła 2 053 (ok. ~~77,5%~~ 78% mieszkańców miasta).

Wg danych GUS w 2015 r. długość sieci kanalizacyjnej w gminie Różan wynosiła 26,3 km (652 przyłączy), w tym w części wiejskiej 2,4 km. W roku 2016 w sołectwie Dyszobaba wybudowano sieć kanalizacji sanitarnej o długości 4,3 km. Wg danych GUS w 2015 r. sieć kanalizacji obsługiwała 52,4% mieszkańców gminy Różan (2332 osób), w tym w mieście 83,4% ludności, a w części wiejskiej (w sołectwach Chrzczonki i Prycanowo) 3,9% (dane nie obejmują nowo oddanej sieci w Dyszobabie).

W 2019 r sieć kanalizacyjna obsługiwała ogółem 54,2% mieszkańców.

4.7.3. Usuwanie odpadów

Odpady na terenie gminy składowane były są na gminnym składowisku odpadów zlokalizowanym w m. Mrocзки-Rębiszewo. Składowisko odpadów zostało wybudowane w 1999 r. Składowisko zajmuje powierzchnię 1,2 ha.

Powierzchnia eksploatacji i urządzenie (uszczelnienie) zostały podzielone na 2 etapy:

Etap I – powierzchnia	4,5 tyś. m ₂
pojemność	25,0 tyś. m ³
okres eksploatacji	13 lat
Etap II – powierzchnia	3,5 tyś. m ₂
pojemność	19,0 tyś. m ³
okres eksploatacji	7-9 lat

Okres eksploatacji wysypiska, przy założeniu parametrów projektowych miał wynieść wyniesie 20-22 lata.

Wysypisko przeznaczone było jest do unieszkodliwiania odpadów komunalnych, wyłącznie z terenu miasta i gminy Różan, jak też i usług komunalnych typu sklepy, szkoły, gastronomia w ograniczonym stopniu składowane są odpady przemysłowe o charakterze lub składzie zbliżonym do odpadów komunalnych: gruz budowlany, ziemia z wykopów popiołów, żužel.

~~W obecnym stanie technicznym i eksploatacyjnym, istnieje możliwość dostosowania składowiska odpadów dla miasta i gminy Różan do wymogów przepisów ustawy o odpadach.~~

~~Odpady z terenu gminy w sposób zorganizowany są dowożone na składowisko.~~

~~Analiza stanu istniejącego pozwala na identyfikację problemów oraz określenie założeń rozwoju gminnego systemu gospodarowania odpadami. Istnieje potrzeba:~~

- ~~• prowadzenia monitoringu składowiska odpadów zgodnie z wymogami prawnymi,~~
- ~~• segregacji i unieszkodliwiania odpadów, odzysk surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania oraz wydzielenia odpadów niebezpiecznych.~~

Z informacji zawartych w "Planie Gospodarki Odpadami dla gminy Różan do 2011 roku" wynika, iż według zaleceń Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami gminne wysypisko odpadów komunalnych zlokalizowane w m. Mrocзки Rębiszewo powinno zostać zamknięte do 2012r.

Dla terenu objętego zmianą Studium wynikającą z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba, ale również dla pozostałej części gminy miejsko-wiejskiej Różan, zmieszane odpady komunalne, odpady zielone oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych są zagospodarowane w Instalacji MBP MPK Sp. z o.o. w Ostrołęce, składającej się z sortowni odpadów komunalnych selektywnie zebranych i kompostowni, zlokalizowanej w gm. Rzekuń (RIPOK).

Od 2021 r. odpady komunalne (zmieszane oraz segregowane) z terenu Gminy Różan odbierane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o.o. i zagospodarowywane w Zakładzie Utylizacji Odpadów Komunalnych w Starym Lubiejewie - regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK) do obsługi ostrołęcko-siedleckiego regionu gospodarki odpadami komunalnymi.

Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, który przyjmuje bezpośrednio od mieszkańców gminy posegregowane odpady typu: meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, zużyte baterie i akumulatory, chemikalia, przeterminowane leki, zużyte opony, odpady zielone, a także odpady budowlane i rozbiórkowe, stanowiące odpady komunalne znajduje się w gminie Różan, w miejscowości Mrocзки – Rębiszewo.

4.7.4. Gospodarka energetyczna

Elektroenergetyka

Przez obszar gminy Różan przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Maków Maz. - Ostrołęka, stanowiąca sieć krajowego systemu energetycznego. Linia ta stwarza bariery i ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów przez który przebiega (w pasie o szerokości 38 m). Dostawa energii elektrycznej na terenie gminy odbywa się za pośrednictwem napowietrznej sieci rozdzielczej 15 kV, a na terenie miasta za pośrednictwem linii kablowych 15kV,

zasilanych ze stacji transformatorowej RPZ 15/15 kV zlokalizowanej w mieście Różan.

W celu poprawienia warunków i parametrów technicznych zasilania w energię elektryczną odbiorców na terenie gminy Różan należy podjąć prace modernizacyjne mające na celu jak najszybsze dostosowanie istniejącej stacji RPZ w Różanie do wymogów Głównego Punktu Zasilania (GPZ) o parametrach technicznych 110/15 kV oraz powiązaniem go z istniejącą linią 110 kV Maków Maz.-Ostrołęka.

Sieci i urządzenia elektroenergetyczne są własnością ~~Zakładu Energetycznego Warszawa Teren S.A. PGE Dystrybucja Warszawa Teren Sp. z o.o. S.A. Oddział Warszawa~~ w zarządzie Rejonu Energetycznego Ostrołęka.

Poza przewidzianymi pracami modernizacyjnymi opisanymi wyżej bieżące działania Rejonu Energetycznego polegać będą również na utrzymaniu ciągłości dostaw energii, konserwacji linii i rozbudowie sieci stacji transformatorowych w celu zmniejszenia długości odbiorczych linii niskich napięć.

Ciepłownictwo

Na terenie gminy i miasta Różan brak jest centralnego systemu grzewczego obsługującego poszczególne miejscowości. Zaopatrzenie gospodarstw domowych w ciepło odbywa się za pośrednictwem lokalnych i indywidualnych kotłowni, w większości opalanych węglem i drewnem.

Gazownictwo

Na terenie gminy i miasta Różan nie występują magistralne sieci gazu ziemnego. Przez obszar gminy przebiega jedynie jedna nitka gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia Jamał - Europa Zachodnia o długości 6 km i średnicy 1400 mm. Wiąże się to z pewnymi ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wynikającymi z przepisów odrębnych Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 14.11.1995 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe w związku z koniecznością zarezerwowania wolnego pasa od zabudowy dla przebiegu dwóch nitek gazociągu o szerokości 200 m (2x po 100 m od osi trasy gazociągu). W pasie tym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

W mieście Różan, w obszarze objętym zmianą Studium wynikającą z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r., planowana jest budowa stacji regazyfikacji i rozprowadzenie od niej sieci gazowej na terenie miasta i gminy Różan.

4.7.5. Telekomunikacja

Usługi telekomunikacyjne dla abonentów z terenu gminy i miasta Różan świadczone są głównie przez Telekomunikację Polską S.A. obszar telekomunikacji w Płocku.

Sieć i wszystkie urządzenia telekomunikacyjne znajdujące się na terenie gminy podlega administracyjnie TP.S.A., obszar telekomunikacji w Radomiu- Region Wschodni.

Obszar gminy i miasta Różan obsługiwany jest przez cyfrową centralę telefoniczną (JRSU - S12) zlokalizowaną w Różanie. Łączność telefoniczna na terenie gminy odbywa się głównie poprzez napowietrzne oraz kablowe linie telefoniczne oraz przez system radiowy typu SRDA. Przez obszar gminy przebiega kabel światłowodowy, który podłączony jest z istniejącymi cyfrowymi centralami telefonicznymi.

W granicach administracyjnych miasta Różan znajduje się przekaźnikowa stacja odbiorczo- nadawcza RTV "EMITEL", będąca własnością TP S.A.

Obok sieci łączności przewodowej obszar miasta i gminy Różan objęte są zasięgiem działania funkcjonującej na tym terenie telefonii mobilnej. Funkcjonują tu systemy sieci telefonii komórkowej GSM Plus, Era GSM, Idea Centertel.

Stan sieci telekomunikacyjnej na terenie gminy jest dobry. W miejscowościach o zwartej zabudowie osadniczej usługi świadczone są za pomocą nowoczesnych miedzianych kabli telefonicznych, umożliwiających dostęp do wszelkich usług telekomunikacyjnych oferowanych przez centrale telefoniczne takie jak: Internet, poczta elektroniczna i inne.

W miejscowościach o luźnej rozproszonej zabudowie, gdzie występują jeszcze braki w wyposażeniu w podstawowe urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej (sieci napowietrzne i kablowe), ludność może korzystać z usług telefonicznych realizowanych indywidualnie za pomocą łączy radiowych SRDA.

Wg danych na 31.12.1999 r. liczba abonentów telefonicznych w mieście i gminie Różan wynosiła 764, a wskaźnik liczby abonentów na 1000 mk wyniósł 160,9 i był niższy niż średni wskaźnik dla powiatu makowskiego (177,9/1000 mk). Świadczy to o dobrym poziomie wyposażenia w urządzenia telekomunikacyjne miejscowej ludności.

Na terenie sołectwa Dyszobaba znajduje się wieża z instalacją dla systemu szerokopasmowego Internetu.

4.8. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ładu przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W niniejszym rozdziale odnoszącym się do terenu objętego zmianą Studium wynikającą z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba oraz obszarów objętych zmianą Studium wynikającą z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. szczególną uwagę poświęcono łaadowi przestrzennemu jako uwarunkowaniom kompozycyjno-estetycznym (krajobrazowym), ponieważ uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe i kulturowe zostały przedstawione w innych rozdziałach.

Obręb geodezyjny (sołectwo) Dyszobaba jest stosunkowo zróżnicowany pod względem krajobrazowym. Elementem kształtującym obraz sołectwa jest dolina Narwi, w wielu miejscach podmokła i trudnodostępna. Jest to rozległe obniżenie, ze starorzeczami. Meandrującej w tym rejonie rzecze i starorzeczom towarzyszą tereny otwarte łąk świeżych i wilgotnych oraz zadrzewienia. Łąki te pod względem fizjonomicznym są zbiorowiskami o wyraźnym fenologicznym aspekcie letnim. Duży wpływ na urozmaicenie terenu ma skarpa doliny, która szczególnie w części południowej sołectwa jest silnie zarysowana, stanowiąc doskonały pas widokowy.

W obrębie ~~opracowania~~ sołectwa Dyszobaba brak jest wyróżniających się pozytywnie obiektów architektury. Zabudowa wsi pochodzi z różnych okresów od lat powojennych do współczesnych. Brak jest charakterystycznych dla lokalnej architektury budynków i obiektów małej architektury.

Główną oś miejscowości Dyszobaba stanowi droga gminna, równoległa do drogi krajowej nr 61, wzdłuż której ulokowane są tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej. Na terenie sołectwa praktycznie brak jest obiektów usług podstawowych. Jest to związane z bliskością miasta Różan, gdzie mieszkańcy Dyszobaby zaspokajają podstawowe potrzeby (zarówno komercyjne, jak handlu, rzemiosła itp., a także społeczne: oświaty, kultury, pomocy społecznej itp.). Wzdłuż drogi krajowej i w jej pobliżu ulokowane są usługi ponadlokalne, co jest związane z łatwym dostępem komunikacyjnym do terenów, na których są usytuowane. Jedyнным obszarem integracji społecznej jest gminne boisko sportowe usytuowane w centralnej części miejscowości. Możliwość tworzenia miejsc niezbędnych dla integracji lokalnej społeczności, koncentracji usług i miejsc publicznych, jest znacznie utrudniona przez brak odpowiednio położonych, większych terenów stanowiących własność gminy.

Jako elementy zagrażające harmonii kompozycji krajobrazu na terenie sołectwa Dyszobaba należy uznać te obiekty, które nie komponują się ze środowiskiem przyrodniczym i kulturowym. Są to:

- wieża z instalacją dla systemu szerokopasmowego internetu,
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV,
- nielegalne wyrobiska piasku i żwiru,
- zanik różnorodności regionalnej w budownictwie wiejskim – unifikacja architektury, zastępowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (drewna) prefabrykatami, przenoszenie miejskich wzorów architektonicznych, niedostosowanych do wiejskiego stylu życia.

Utrzymywanie wartości przyrodniczych, podporządkowanie im koncepcji rozwoju przestrzennego, wpłynie na stan ładu przestrzennego, a także przyczyni się do podtrzymania funkcji sołectwa Dyszobaba jaką jest rekreacja i wypoczynek.

W celu zachowania ładu przestrzennego w obrębie sołectwa Dyszobaba, oprócz ochrony wynikającej z przepisów prawa powszechnego, należy:

- ograniczać wpływ architektury „egzotycznej”, nadmiernie fantazyjnego i wybujałego indywidualizmu inwestorów,
- stosować zasadę koncentracji zabudowy z zachowaniem lokalnych powiązań przyrodniczych oraz punktów widokowych.

Obszary zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. są obecnie terenami otwartymi – rolnymi bądź nieużytkowanymi – położonymi na płaskiej wysoczyźnie. Nie wyróżniają się pod względem krajobrazowym, brak jest tu również negatywnych dominant. Są to natomiast obszary dobrze skomunikowane i posiadają dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

5. Stan i tendencje rozwoju społeczno-gospodarczego gminy

5.1. Przemiany demograficzne i zjawiska społeczne

Demografia

Liczba ludności miasta i gminy nie zmieniła się od 1990 roku do 2002 r., po nieznacznym wzroście w latach 1990-94, nastąpił spadek liczby ludności w latach 1995-2000, po czym ponownie odnotowano wzrost liczby ludności. Obecnie gminę zamieszkuje 4740 osób w tym 2881 osób to mieszkańcy miasta, 1859 osób mieszkańcy gminy. Zmiany zachodzące w liczbie ludności poszczególnych miejscowości są zróżnicowane. Największy wzrost liczby ludności nastąpił w miejscowości Paulinowo, największy natomiast spadek odnotowano w miejscowości Dzbądz. Zmiany liczby ludności zameldowanej na stały pobyt oraz liczba urodzeń i zgonów na terenie poszczególnych wsi gminy (wg danych Urzędu Gminy – stan w dniu 31.06.2002 r.) obrazuje poniższa tabela:

L.p	Nazwa miejscowości	Liczba ludności - Ogółem				Urodzenia				Zgony			
		1990	1995	2000	2002	1990	1995	2000	2002	1990	1995	2000	2002
1.	Miasto Różan	2872	2870	2845	2881	b.d.	b.d.	26	30	b.d.	b.d.	15	27
2.	Chelsty	119	118	115	113	b.d.	b.d.	1	1	b.d.	b.d.	3	1
3.	Chrzczonki	102	101	94	92	b.d.	b.d.		2	b.d.	b.d.	1	2
4.	Dąbrówka	45	45	44	45	b.d.	b.d.	1		b.d.	b.d.		
5.	Dyszobaba	198	196	191	203	b.d.	b.d.		4	b.d.	b.d.	2	2
6.	Dzbądz	309	298	262	247	b.d.	b.d.	1		b.d.	b.d.	2	6
7.	Kaszewiec	108	107	102	111	b.d.	b.d.	1		b.d.	b.d.		2
8.	Miłony	31	30	29	36	b.d.	b.d.			b.d.	b.d.		
9.	Mroczi- Rębiszewo	58	56	55	49	b.d.	b.d.		1	b.d.	b.d.		
10.	Paulinowo			42	63	b.d.	b.d.	1	2	b.d.	b.d.		1
11.	Podborze	84	82	80	79	b.d.	b.d.			b.d.	b.d.	2	
12.	Prycanowo	88	87	86	79	b.d.	b.d.		1	b.d.	b.d.		
13.	Szygi	95	94	84	90	b.d.	b.d.	2	1	b.d.	b.d.	3	
14.	Załęże-Eliasze	62	61	52	54	b.d.	b.d.	1	1	b.d.	b.d.	1	
15.	Załęże-Gartki	66	65	61	62	b.d.	b.d.		1	b.d.	b.d.		1
16.	Załęże-Sędzięta	45	44	39	37	b.d.	b.d.	2	1	b.d.	b.d.		1
17.	Załęże Wielkie	156	152	143	146	b.d.	b.d.		3	b.d.	b.d.	2	
18.	Załuzie	303	301	295	299	b.d.	b.d.	6	3	b.d.	b.d.	1	2
19.	Zawady-Ponikiew		50	50	54	b.d.	b.d.		2	b.d.	b.d.	1	1
Ogółem gmina		1869	1887	1824	1859	b.d.	b.d.	16	23	b.d.	b.d.	18	19
Ogółem miasto i gmina		4741	4757	4669	4740	b.d.	b.d.	42	53	b.d.	b.d.	33	46

Źródło: Dane wg UMiG w Różaniu

Struktura ludności Różana wg płci jest zaburzona z powodu nadwyżki kobiet nad mężczyznami. W 2001 r. w miasto-gminie na 100 mężczyzn przypadało 108 kobiet, w powiecie makowskim 100, w województwie również 100.

Obecnie w części miejskiej Różana wskaźnik ten wynosi 104 kobiety na 100 mężczyzn a w części wiejskiej gminy 108.

Wyszczególnienie	Ogółem		Kobiety		Mężczyźni		Liczba kobiet na 100 mężczyzn	
	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś

1995	2906	1808	1523	1046	1383	896	110	117
2002	2881	1859	1467	965	1414	894	104	108

Źródło: Dane za rok 1993 - Rocznik Statystyczny woj. ostrołęckiego - US w Ostrołęce, Dane za rok 2002 - UMiG Różan

Systematycznie obniża się współczynnik przyrostu naturalnego, w 1995 r. wynosił w mieście 3,15 na 1000 ludności, na wsi 4,04, w 2001 r. na terenie miasta-gminy był ujemny, natomiast w 2002 r. wynosił w mieście 1,0 a na wsi 2,2 na 1000 ludności.

W latach 1993-2001 miasto i gmina charakteryzowała się ujemnym saldem migracji ludności. Dopiero w 2002 r. na terenie miasta i gminy odnotowano dodatnie saldo migracji, z miasta ubyło 9 osób a na wieś przybyło 15 osób.

Rok	Ludność ogółem	Ruch naturalny /w osobach/			Migracje /w osobach/		
		Urodzenia	Zgony	Przyrost naturalny	Napływ	Odpływ	Saldo migracji
Miasto							
1995	2906	36	27	9	60	53	7
2002	2881	30	27	3	37	46	-9
Gmina							
1995	1942	28	20	8	13	43	-30
2002	1859	23	19	4	33	18	+15

Zmiany w strukturze ludności wg grup ekonomicznych przedstawia poniższa tabela:

Lata		Ludność w wieku:									Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym
		przedprodukcyjnym			produkcyjnym			poprodukcyjnym			
		ogółem	M	K	ogółem	M	K	ogółem	M	K	
1994	Miasto	18,8	9,8	9,0	34,4	17,5	16,9	6,4	1,9	4,5	
	Wieś	12,3	5,7	6,6	19,2	10,3	9,0	8,9	2,8	6,0	
	Razem	31,1	15,5	15,5	53,7	27,8	25,9	15,2	4,8	10,5	86
2002	Miasto	12,9			39,9	20,8	19,2	7,9	2,7	5,3	
	Wieś	9,1			22,2	12,5	9,6	8,0	3,1	4,9	
	Razem	22,0			62,1	33,3	28,8	15,9	5,7	10,2	61

Źródło: Dane za rok 1993 - Podstawowe dane statystyczne wg miast i gmin - WUS Ostrołęka, Dane za rok 2002 - UMiG Różan

Z danych zawartych w tabeli wynika, że w stosunku do roku 1994 udział grupy wieku przedprodukcyjnego wyraźnie się zmniejszył, równocześnie znacznie wzrosła liczba osób w wieku produkcyjnym. Nieznacznie natomiast wzrósł udział osób w wieku poprodukcyjnym. W konsekwencji tych zmian wskaźnik obciążenia demograficznego zmniejszył się - na 100 osób w wieku nieprodukcyjnym obecnie przypada 61 osób w wieku produkcyjnym /w 1994 r. było 86 osób/, w powiecie wskaźnik ten wynosił w 2001 r. - 75, a w województwie - 63.

Wśród osób w wieku produkcyjnym dominują mężczyźni, natomiast w grupie wieku przed i poprodukcyjnego kobiety.

Strukturę ludności wg wieku mającą istotne znaczenie na kształtowanie się struktur społeczno-ekonomicznych obrazuje poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Miasto		Gmina	
	Osoby	%	Osoby	%
Ludność ogółem	2881	60,8	1859	39,2
Wiek przedprodukcyjny	613	12,9	429	9,1
0-2	54	1,1	43	0,9
3-6	108	2,3	78	1,7
7-14	319	6,7	217	4,6
15-17	132	2,8	91	1,9
Wiek produkcyjny mobilny	1205	25,4	714	15,1
18-44 kobiety	589	12,4	326	6,9
18-44 mężczyźni	616	13,0	388	8,2
Wiek produkcyjny niemobilny	689	14,5	336	7,1
45-59 kobiety	321	6,8	129	2,7

Wyszczególnienie	Miasto		Gmina	
	Osoby	%	Osoby	%
44-64 mężczyźni	368	7,7	207	4,4
Wiek poprodukcyjny	374	15,9	380	8,0
60 i więcej kobiety	248	8,6	234	4,9
65 i więcej mężczyźni	126	4,4	146	3,1
Ogółem miasto i gmina	4740			

Źródło: Dane za rok 2002 – UMiG Różan

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w 2007 r. na terenie gminy Różan zamieszkiwało 1 759, natomiast na terenie miasta 2 663 osób. Łącznie ludność miasta i gminy Różan wynosiła 4 422 osób, w tym 2 185 (49,4%) mężczyzn i 2 237 (50,6%) kobiet. Zatem w stosunku do danych z lat 1990-2002 r. nastąpił spadek liczby ludności o około 300 osób. Przyrost naturalny był ujemny, dla gminy wynosił -6, dla miasta -3.

Saldo migracji wynosiło:

dla gminy saldo migracji wewnętrznych było dodatnie: 11 osób, zagranicznych ujemne: -4

dla miasta saldo migracji wewnętrznych było ujemne: -21 osób, zagranicznych dodatnie: 1.

Udział ludności według ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem dla terenu gminy wynosił:

- w wieku przedprodukcyjnym - 22,5%

- w wieku produkcyjnym - 56,8%

- w wieku poprodukcyjnym - 20,8%,

zaś dla terenu miasta:

- w wieku przedprodukcyjnym - 20,8%

- w wieku produkcyjnym - 65,0%

- w wieku poprodukcyjnym - 14,2%.

Zbiorcze wskaźniki modułu gminnego były następujące:

- ludność na 1 km²: 23 osób w gminie, 400 osób w mieście,

- kobiety na 100 mężczyzn: 94 w gminie, 108 w mieście,

- małżeństwa na 1000 ludności: 12,5 w gminie, 11,3 w mieście,

- przyrost naturalny na 1000 ludności: -3,4 w gminie, -1,1 w mieście.

Według danych GUS na dzień 31.12.2009 r. w mieście i gminie Różan zamieszkiwało łącznie 4 397 osób (49,05% mężczyzn, 50,95% kobiet), w tym 2 624 osób w mieście (59,8% ogółu ludności). Przyrost naturalny był ujemny, wynosił - 9 w liczbach bezwzględnych oraz - 2,1 na 1000 ludności.

Saldo migracji wewnętrznych było dodatnie: 16, zagranicznych również dodatnie: 2.

Udział ludności według ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem wynosił:

- w wieku przedprodukcyjnym - 20,3%

- w wieku produkcyjnym - 62,9%

- w wieku poprodukcyjnym - 16,8%.

Wg danych GUS na koniec roku 2015 r. gminę miejsko-wiejską Różan zamieszkiwało 4 462 mieszkańców, z czego w części wiejskiej gminy 1 738.

Zmiany liczby ludności w gminie miejsko-wiejskiej Różan w latach 2006-2015 wg danych GUS:

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba ludności:	4 431	4 422	4 396	4 397	4 517	4 510	4 527	4 506	4 490	4 462
- w tym w części miejskiej gminy	2 685	2 663	2 619	2 638	2 770	2 753	2 740	2 730	2 729	2 724
- w tym w części wiejskiej gminy	1 746	1 759	1 777	1 759	1 747	1 757	1 787	1 776	1 761	1 738
Liczba ludność na 1 km ²	52	52	52	52	53	53	54	53	53	53

Po spadku liczby ludności po roku 2002, w dziesięcioleciu 2006-2015 liczba ludności znowu utrzymywała się na stałym poziomie. Od 2006 r. do 2015 r. nieznacznie wzrosła o 31 osób (o 0,4%).

Na powyższy stan wpływ ma wzrost liczby mieszkańców miasta i utrzymywanie się na mniej więcej stałym poziomie liczby mieszkańców części wiejskiej gminy. Również w sołectwie Dyszobaba odnotowywany jest wzrost liczby mieszkańców. Wg danych Urzędu Gminy Różan na dzień 31 grudnia 2014 r. w sołectwie Dyszobaba zamieszkiwało 207 osób (co stanowiło 4,61% liczby mieszkańców miasta i gminy Różan oraz 11,65% liczby mieszkańców części wiejskiej gminy Różan). W stosunku do lat poprzednich liczba mieszkańców wzrosła - od roku 1995 o 11 osób tj. ok. 5,3%. Z danych Narodowych Spisów Powszechnych przeprowadzanych w latach 1998, 2002 i 2011 oraz danych za 2014 r. wynika, iż udział ludności zamieszkującej sołectwo Dyszobaba w ogólnej liczbie mieszkańców gminy Różan systematycznie wzrasta:

Lata	Liczba ludności soł. Dyszobaba	Miasto i gmina Różan		Miasto Różan		Część wiejska gm. Różan	
		liczba ludności	udział % ludności soł. Dyszobaba	liczba ludności	udział % ludności soł. Dyszobaba	liczba ludności	udział % ludności soł. Dyszobaba
NSP 1998	184	4677	3,93%	2756	6,68%	1921	9,58%
NSP 2002	185	4475	4,13%	2716	6,81%	1759	10,52%
NSP 2011	200	4517	4,43%	2767	7,23%	1750	11,43%
2014 r.	207	4490	4,61%	2714	7,63%	1776	11,65%

Biorąc pod uwagę porównanie danych z 2011 oraz 2014 roku wynika, iż średnio udział ten wzrasta o ok. 0,55% na 10 lat w odniesieniu do liczby ludności części wiejskiej gminy Różan, o ok. 0,45% w odniesieniu do ludności miasta i gminy Różan oraz o ok. 1% w odniesieniu do ludności samego miasta Różan).

W ostatnim 10-leciu zaszły zmiany w strukturze wiekowej społeczeństwa.

Struktura wiekowa ludności w gminie miejsko-wiejskiej Różan w latach 2006-2015 wg danych GUS

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Udział % ludności w wieku przedprodukcyjnym	22,0	21,5	20,7	20,3	18,9	19,0	18,9	18,7	18,8	18,7
Udział % ludności w wieku produkcyjnym	61,6	61,7	62,4	62,9	64,6	64,1	63,8	63,1	62,2	61,7
Udział % ludności w wieku poprodukcyjnym	16,5	16,8	16,8	16,8	16,5	16,9	17,3	18,2	19,0	19,6
Wskaźnik obciążenia demograficznego - ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	62,4	62,0	60,1	59,0	54,9	56,1	56,7	58,5	60,8	62,1

Systematycznie malał udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (w ostatnim dziesięcioleciu udział ten zmniejszył się o 3,3%). Udział ludność w wieku produkcyjnym utrzymywał się na stałym poziomie, natomiast rósł udział ludności w wieku poprodukcyjnym (w ostatnim dziesięcioleciu udział ten zwiększył się o 3,1%). W związku z powyższymi zmianami wskaźnik obciążenia demograficznego ludności w wieku produkcyjnym ludnością w wieku nieprodukcyjnym nie uległ zasadniczej zmianie.

Powyższe zmiany są wynikiem zachodzących w gminie zmian w kształtowaniu się ruchu naturalnego i migracji.

Ruch naturalny w latach 2006-2015 w gminie miejsko-wiejskiej Różan wg danych GUS

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Urodzenia	43	34	66	52	47	48	55	48	48	40
Zgodny	58	43	60	61	58	51	47	39	47	55
Przyrost naturalny	-15	-9	6	-9	-11	-3	8	9	1	-15

Porównując liczbę urodzeń i zgonów w ostatnich 10 latach można zaobserwować, że w gminie przeważa ujemny przyrost naturalny (w ciągu dziesięciolecia 2006-2015 ubyło 38 osób), jedynie w latach 2008, 2012-2014 odnotowano przyrosty naturalne dodatnie.

Migracje w latach 2006-2015 w gminie miejsko-wiejskiej Różan wg danych GUS

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
zameldowania ogółem	69	61	51	60	61	49	49	40	48	-*
zameldowania z miast	27	35	22	27	26	12	17	21	15	14
zameldowania z wsi	42	25	29	31	35	36	32	18	33	34
zameldowania z zagranicy	0	1	0	2	0	1	0	1	0	0
wymeldowania ogółem	71	74	88	42	70	53	59	69	58	-*
wymeldowania do miast	45	47	52	21	52	28	32	48	35	39
wymeldowania do wsi	23	23	33	21	18	25	27	20	21	17
wymeldowania za granicę	3	4	3	0	0	0	0	1	2	0
Saldo migracji	-2	-13	-37	18	-9	-4	-10	-29	-10	-*

-* brak danych

Największy wpływ na saldo migracji mają wymeldowania do miast. Można przypuszczać, iż część mieszkańców Różana wyjeżdża z gminy w celu kształcenia się w większych miastach i znalezienia tam zatrudnienia. Duży wpływ na migracje mają również zameldowania ze wsi, co oznacza, że Różan przyciąga mieszkańców okolicznych miejscowości, jako ośrodek pracy, a także miejsce zamieszkania ze stosunkowo dobrze rozwiniętą infrastrukturą usług społecznych biorąc pod uwagę gminy wyłącznie wiejskie. Ruchy związane z zameldowaniem z miast i wymeldowaniem do wsi są na podobnym poziomie ok. 22 osób/rocznie. Natomiast wymeldowania i zameldowania z zagranicy mają marginalne znaczenie.

Prognoza demograficzna

Poniżej przedstawiono prognozę demograficzną opierając się zarówno na prognozach sporządzonych przez GUS, jak również wskazanym wyżej trendzie utrzymywania się stałej liczby ludności w gminie miejsko-wiejskiej w ostatnim dziesięcioleciu. Z opracowania GUS „Prognoza ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050” (opracowana w 2014 r.) przyjęto jako punkt odniesienia oszacowaną liczbę ludności w części wiejskiej i miejskiej powiatu makowskiego. W ww. prognozie uwzględniono przewidywane trendy zmian w przebiegu procesów demograficznych (płodności i umieralności) oraz kierunki i rozmiary ruchów migracyjnych w części wiejskiej i miejskiej powiatu makowskiego, ponadto przyjęto dla kobiet i mężczyzn wiek poprodukcyjny powyżej 67 roku życia. Podane dane zawierają wartości uśrednione dla całego powiatu. Nie oddają więc specyfiki danej gminy.

Obecnie ludność zamieszkująca gminę miejsko-wiejską Różan stanowi 9,7% ludności powiatu. W ciągu ostatnich 10 lat nastąpił wzrost udziału ludności gminy Różan w stosunku do ludności powiatu z 9,5% do 9,7% (o 0,2%).

Ludność zamieszkująca część wiejską gminy Różan stanowiła w 2015 r. 5,22% ludności części wiejskiej powiatu. Dla porównania w stosunku do roku 2012 (rok od którego podawane są przez GUS dane ludnościowe z podziałem na części wiejskie i miejskie jednostek samorządowych) udział ludności części wiejskiej gm. Różan w stosunku do ludności części wiejskiej powiatu wzrósł o 0,05%.

Natomiast ludność zamieszkująca część miejską gminy Różan stanowiła w 2015 r. 21,4% ludności części miejskiej powiatu. Dla porównania w stosunku do roku 2012 (rok od którego podawane są przez GUS dane ludnościowe z podziałem na części wiejskie i miejskie jednostek samorządowych) udział ludności części miejskiej gm. Różan w stosunku do ludności części miejskiej powiatu wzrósł o 0,24%.

Zatem w obu przypadkach udział ludności gminy wzrastał w stosunku do ludności powiatu, natomiast w mieście przyrost ten był większy. Biorąc pod uwagę powyższe dane przyjęto, że w kolejnych latach udział ten będzie nadal wzrastał na podobnym poziomie, tj. średnio w mieście 0,24% na 4 lata, czyli o 0,6% na 10 lat, w części wiejskiej o 0,05% na 4 lata, czyli o ok. 0,13% na 10 lat.

Prognoza demograficzna dla części wiejskiej powiatu makowskiego oraz części wiejskiej gm. Różan na najbliższe 30 lat

Rok	Część wiejska powiatu makowskiego	Część wiejska gminy Różan (zmienny udział +0,13%/10 lat)	Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym	Udział ludności w wieku produkcyjnym	Udział ludności w wieku poprodukcyjnym
2026	31413	1681	18,1%	61,1%	20,8%
2036	29330	1607	15,7%	60,3%	24,0%
2046	26597	1492	13,9%	58,3%	27,8%

Źródło danych: Opracowanie własne na podstawie „Prognozy ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050”, GUS 2014 r.

Prognoza demograficzna dla części miejskiej powiatu makowskiego oraz części miejskiej gm. Różan na najbliższe 30 lat

Rok	Część miejska powiatu makowskiego	Część miejska gminy Różan (zmienny udział +0,6%/10 lat)	Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym	Udział ludności w wieku produkcyjnym	Udział ludności w wieku poprodukcyjnym
2026	12073	2656	15,5%	59,1%	25,4%
2036	11292	2552	13,7%	59,9%	26,4%
2046	10359	2403	13,4%	56,6%	30%

Źródło danych: Opracowanie własne na podstawie „Prognozy ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050”, GUS 2014 r.

Łącznie dla miasta i gminy Różan przewiduje się na podstawie powyższych analiz, iż w kolejnych dziesięcioleciach liczba ludności wyniesie: w roku 2026 – 4337 osób, w 2036 r. – 4159, w 2046 r. – 3895, czyli w odniesieniu do aktualnych danych spadnie o ok. 595 osób (13,3%).

Udziały poszczególnych grup wiekowych adekwatnych do prognozowanych danych z poziomu powiatu w gminie Różan będą się również stopniowo zmieniały. Jak wynika z powyższej tabeli „Prognoza demograficzna dla części wiejskiej powiatu makowskiego oraz części wiejskiej gm. Różan na najbliższe 30 lat” oraz danych GUS dotyczących stanu obecnego w części wiejskiej gminy w okresie najbliższych 30 lat prognozuje się stały wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym z 19,6% w roku 2015 (357 osób) do 27,8% w roku 2046 (415 osób) - o 16%. Biorąc pod uwagę dane prognozowane dla części miejskiej powiatu makowskiego (wg ww. „Prognozy ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050”, GUS, 2014 r.) również w mieście Różan nastąpi wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym z 19% w roku 2015 (518 osoby) do 30% w roku 2046 (721 osób) - o 39%. W liczbach bezwzględnych liczba osób w wieku poprodukcyjnym w 2046 r do roku 2015 r. wzrośnie na terenie miasta i gminy o 621 osób.

W tym czasie nastąpi istotny spadek udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym w części wiejskiej gminy z 20% w 2015 r. na 13,9% w 2046 r.(o 6,1%), a w mieście Różan z 17,8% na 13,4% (o 4,4%) oraz udział liczby ludności w wieku produkcyjnym w części wiejskiej gminy z 59,4% w 2015 r. do 58,3% w 2046 r.(o 1,1%), a w mieście Różan z 63,2% w r. 2015 r. do 56,6% w 2046 r. (o 6,6%).

Ze względu na konieczność zaplanowania odpowiedniej liczby miejsc w placówkach oświatowo-wychowawczych istotne jest przedstawienie prognozy demograficznej w grupach wiekowych odpowiadających poszczególnym szczeblom systemu edukacyjno-wychowawczego. Poniżej przedstawiono podział na grupy wiekowe dzieci i młodzieży odpowiadające grupom wiekowym uczęszczającym do placówek edukacyjno-wychowawczych zgodnie z obowiązującym stanem prawnym. Sytuacja ta jednak w ostatnich latach ulegała zmianom. Obecnie powrócono do modelu szkoły podstawowej dla dzieci w wieku od 7 lat, planowa jest również likwidacja gimnazjów i powrót do ośmioklasowej szkoły podstawowej.

Stan istniejący i prognozowana liczba dzieci i młodzieży na poszczególnych etapach edukacyjno-wychowawczych w mieście i gminie Różan na podstawie „Prognoza ludności dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050”, 2014 r.

Lata /wiek dzieci	2015 r.			2026 r.			2036 r.			2046 r.		
	miasto	cz. wiejska	ogółem	miasto	cz. wiejska	ogółem	miasto	cz. wiejska	ogółem	miasto	cz. wiejska	ogółem
0-2	83	49	132	58	46	104	53	38	91	48	32	80
3-6	110	88	198	83	64	146	74	51	125	70	43	113
7-12	159	114	273	132	100	232	117	85	201	110	69	179
13-15	78	56	134	80	56	136	62	47	109	56	37	93
16-18	82	62	144	93	58	151	65	49	113	57	40	96

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując powyższe zestawienie zauważalne jest, iż nastąpi zmniejszenie liczby dzieci i młodzieży we wszystkich grupach wiekowych odpowiadających poszczególnym etapom edukacyjno-wychowawczym w kolejnych dziesięcioleciach zarówno na terenie miasta, jak i w części wiejskiej gminy Różan. Spadek liczby dzieci i młodzieży będzie porównywalny w liczbach bezwzględnych na terenie miasta i w części wiejskiej, w udziale procentowym zdecydowanie większy będzie spadek w obrębie miasta.

Wykształcenie

Wg danych z 2002 r. Wśród mieszkańców miasta i gminy osoby z wykształceniem wyższym stanowią 5,3% ogółu mieszkańców z czego 4,3% to mieszkańcy miasta, a 1,0% mieszkańcy gminy. Osoby z wykształceniem policealnym i ogólnokształcącym stanowią 9,1%. Najliczniejszą grupę stanowią osoby z wykształceniem średnim zawodowym 16,9%, zawodowym 20,5%, i podstawowym 23,6%, natomiast z niepełnym podstawowym jest 3,6% osób.

Rynek pracy

Wg danych z Urzędu Gminy w dniu 31.03.03 zarejestrowanych było 638 bezrobotnych, w tym 447 osób to mieszkańcy miasta a 191 mieszkańcy wsi. Bezrobotnych absolwentów było 264 (w tym 142 kobiety) co stanowiło ok. 42% ogółu bezrobotnych. Wzrosła liczba osób trwale bezrobotnych (bez prawa do zasiłku), grupa ta stanowi ok. 80% ogółu zarejestrowanych bezrobotnych. Stopa bezrobocia w mieście i gminie wynosiła 20%. W powiecie makowskim stopa bezrobocia jest znacznie wyższa niż w województwie i zwiększa się, w 1998 roku wynosiła 13,4 %, a w 2001 roku wzrosła do 19,3%. Najliczniejszą grupą bezrobotnych są osoby w wieku mobilnym 18-44 lata posiadający wykształcenie zasadnicze zawodowe oraz podstawowe i niepełne podstawowe.

Według danych GUS w mieście i gminie Różan w 2015 r. zarejestrowanych było 439 bezrobotnych, z czego ich udział w licznie ludności w wieku produkcyjnym wynosił 15,9%. W porównaniu z danymi sprzed kilku ostatnich lat liczby te systematycznie, aczkolwiek nieznacznie, maleją. Wg danych na koniec 2019 r. liczba zarejestrowanych bezrobotnych znacząco spadła – było ich 298 i stanowili 11,5% ogólnej liczby ludności w wieku produkcyjnym. Jest to jednak nadal wysoki udział, dla porównania w powiecie makowskim bezrobotni stanowili 10,6%, a w całym województwie mazowieckim 3,9% ogólnej liczby ludności w wieku produkcyjnym.

5.2. Sfera gospodarcza

5.2.1. Rolnictwo

W układach przestrzennych miasta i gminy dominuje rolnicze zainwestowanie terenów. Podstawową uprawę stanowią zboża, które zajmują ponad 80% powierzchni przeznaczanej pod zasiewy. Są to: głównie żyto, owies a na lepszych glebach mieszanki zbożowe. Ziemiaki uprawiane są na około 9% powierzchni natomiast rzepak i buraki cukrowe stanowią śladowe ilości. Warzywa gruntowe uprawiane są tylko na około 27 ha (1% powierzchni zasiewów). Większe skupiska warzyw występują w mieście Różan oraz we wsiach Chrzczonki, Miłony i Załuzie. Ukształtowana struktura upraw potwierdza tradycyjny charakter rolnictwa prowadzonego na tym obszarze.

W produkcji zwierzęcej gospodarstwa prowadzą działalność mieszaną zarówno tucz trzody chlewnej

i chów bydła mlecznego bez wyraźnie wykształconego kierunku specjalizacji. Obsada trzody na 100 ha użytków rolnych wynosi 78,0 sztuk (średnia krajowa około 93 sztuki), zaś obsada bydła 31 sztuk jest równa średniej krajowej. Taka obsada zwierząt świadczy o dość niskim poziomie intensywności produkcji.

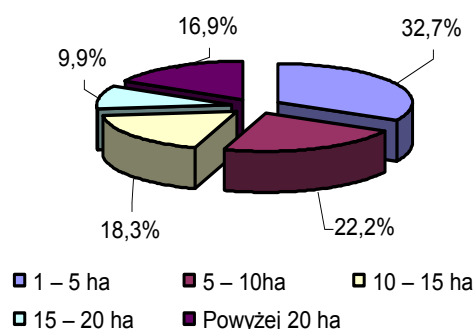
Właścicielami gruntów uprawnych są wyłącznie rolnicy, prowadzący 514 indywidualnych gospodarstw rolnych. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosi 9,2 ha użytków rolnych (województwo mazowieckie 7,1 ha).

Strukturę agrarną w gminie na tle województwa mazowieckiego przedstawiono poniżej.

Struktura agrarna miasta i gminy

Wyszczególnienie	Gmina Różan		Mazowsze
	Gospodarstwa rolne (sztuki)	Struktura (%)	Struktura (%)
1 – 5 ha	168	32,7	46,5
5 – 10ha	114	22,2	33,3
10 – 15 ha	94	18,3	11,5
15 – 20 ha	51	9,9	4,8
Powyżej 20 ha	87	16,9	3,8

Struktura agrarna



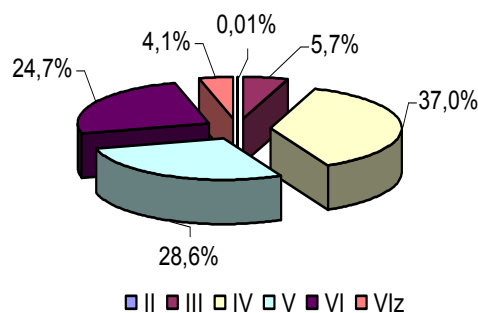
Z danych PSR 1996r. wynika, że w gminie 41 % stanowią gospodarstwa rolnicze, typu I, w których dochody z działalności rolniczej stanowią więcej niż 50% ogółu dochodów gospodarstwa domowego. Kolejną pozycję 17% stanowią gospodarstwa typu III - pracownicze i pracowniczo-rolnicze. Pod względem wiodących kierunków produkcji rolniczej większość gospodarstw prowadzi działalność mieszaną bez wyraźnie wykształconego kierunku specjalizacji.

Powierzchnia terenów użytkowanych rolniczo zajmuje 5120 ha. Obszar gminy charakteryzuje się zróżnicowaniem gleb i stosunkowo dużym udziałem gleb średniej jakości (klasy IV) zwłaszcza w środkowej części gminy i w kierunku północno - zachodnim od Różana, wieś Załużcie, Chrzczonki. Występują tu znaczne powierzchnie gleb wytworzonych z glin na różnych podłożach, które przy dobrym nawożeniu i prawidłowej uprawie pozwalają uzyskiwać wysokie plony wszystkich upraw. Na pozostałym obszarze przeważają gleby słabe (V i VI klasa) żytnio - ziemniaczane i żytnio - łubinowe wytworzone głównie z piasków słabo gliniastych lub gliniastych. Można uprawiać na nich żyto i łubin, lecz ich uprawa jest bliska granicy opłacalności. Najlepsze gleby występują we wschodniej i południowo - wschodniej części gminy w miejscowości Paulinowo, Kaszewiec, Dąbrówka, Chelsty.

Klasy bonitacyjne użytków rolnych

Klasy bonitacyjne użytków rolnych

Wyszczególnienie	Powierzchnia (ha)	Udział %
II	3	0,05
III	290	5,7
IV	1885	37,0
V	1456	28,6
VI	1257	24,7
VIz	207	4,1



Charakteryzują się one małą zawartością składników pokarmowych i próchnicy oraz niekorzystnymi stosunkami wodno-powietrznymi, bardzo przepuszczalne i okresowo lub trwale suche. Korzystniejsze warunki wodne mają trwałe użytki zielone położone obok cieków mimo, że znajdują się na lekkich, piaszczystych madach, rzadziej na glebach murszowych lub torfowych przeważnie płytkich, z piaskiem luźnym w podłożu w V i VI klasie bonitacji. Są to obszary mało korzystne dla wielkotowarowej produkcji paszy.

Według danych GUS z Powszechnego Spisu Rolnego w 2010 r. na terenie gminy miejsko-wiejskiej Różan funkcjonowało ogółem 494 gospodarstw rolnych (w porównaniu z poprzednimi danymi liczba ta zmniejszyła się o ok. 4%), w których gospodarstwa najmniejsze, tj. o powierzchni do 1 ha stanowiły ok. 11%, natomiast największe, o powierzchni 15 ha, stanowiły ok. 16,5%, czyli ich udział znacznie zmniejszył się w odniesieniu do stanu z ok. 2000 r. (gospodarstwa o powierzchni powyżej 15 ha stanowiły wówczas ok. 27%).

Powierzchnię gospodarstw rolnych w dominującej części stanowią użytki rolne (74,1%), w tym użytki rolne w dobrej kulturze (71,3%) i grunty pod zasiewami (49,6%). Łąki i pastwiska trwale zajmują łącznie ok. 19% powierzchni gospodarstw rolnych, natomiast lasy i grunty leśne 20,7%.

Powierzchnia zasiewów jest zdominowana przez zboża (76,7%), w tym zboża podstawowe z mieszankami zbożowymi (74,8%). Uprawa ziemniaków zajmuje ok. 4,7% powierzchni zasiewów.

Okolo 53,4% gospodarstw rolnych utrzymuje zwierzęta gospodarskie (2151 sztuk dużych). Blisko 67% gospodarstw rolnych utrzymuje bydło (w tym ok. 58% krowy), okolo 38,5% gospodarstw utrzymuje trzodę chlewną, natomiast niecałe 13% konie. Drobń występuje w blisko $\frac{3}{4}$ gospodarstw rolnych.

Ponad połowa gospodarstw (53,8%) wyposażona jest w ciągnik (często więcej niż jeden), zbliżony udział (46,6%) stanowią gospodarstwa stosujące nawozy mineralne i wapniowe.

Niemal wszystkie gospodarstwa rolne (93,5%) osiągają dochody z działalności rolniczej, a także w ok. 47% gospodarstw dochody pochodzą z pracy najemnej, w ok. 30% z emerytury bądź renty, zaś w ok. 14% z pozarolniczej działalności gospodarczej.

5.2.2. Turystyka

Gmina Różan posiada sprzyjające warunki przyrodnicze i krajobrazowe dla rozwoju turystyki i wypoczynku. Środowisko naturalne gminy cechuje niewielkie zanieczyszczenie, występują duże kompleksy leśne, liczne strumienie, łąki i pastwiska, urozmaicona rzeźba terenu z licznymi wąwozami erozyjnymi. Szczególne znaczenie dla rozwoju funkcji rekreacyjnej ma rzeka Narew i jej dolina charakteryzująca się bujną roślinnością nadbrzeżną i wodną, bogactwem świata zwierzęcego, dobrze rozwiniętą linią brzegową z licznymi odnogami i jeziorami pochodzenia rzecznoego. Miasto Różan położone jest na skarpie, u jej podnóża płynie rzeka Narew i jej dopływ Różanica.

Gmina posiada dogodne warunki dla rozwoju turystyki aktywnej – wędkarstwo, zbieranie owoców leśnych i grzybów.

Rejon wypoczynkowy „Różański” rozciąga się wzdłuż doliny Narwi na odcinku od Kamianki do wsi Plewicy, gdzie łączy się z rejonem „Dolnego Bugu”. Obszar obejmuje piaszczysty taras nadzalewowy Narwi urozmaicony wydmami. W części środkowej taras przechodzi w piaszczystą wysoczyznę lodowcową, opadającą stroma krawędzią ku zwięzającej się dolinie Narwi. W części północnej dolina meandrującej rzeki jest szeroka, występują w niej liczne starorzecza. W części środkowej występują rozległe piaszczyste plaże. Obszar ten charakteryzuje się bardzo małym udziałem gleb dobrych i bagiennych. Lasy rekreacyjne tego rejonu należą do większego kompleksu leśnictwa Różan. Powierzchnia rejonu wynosi ok. 170 km². Szlak wodny rzeki Narwi o znaczeniu krajowym łączy Wielkie Jeziora Mazurskie z Wisłą.

Przeważającą formą wypoczynku na terenie gminy Różan jest wypoczynek w domkach letniskowych (**rekreacyjnych**), bowiem gmina położona jest w strefie zapotrzebowania na wypoczynek weekendowy i urlopowo – wypoczynkowy ludności aglomeracji warszawskiej i miasta. Największe skupiska terenów letniskowych występują na terenie sześciu wsi: Dzbądz, Dąbrówka, Chelsty, Paulinowo, Dyszobaba, Kaszewiec. Wg stanu na 2002 r. Ogólna powierzchnia terenów letniskowych wynosi 164 ha, co stanowi 820 działek letniskowych, w tym 350 zabudowanych. Działki letniskowe są wykorzystywane najczęściej w okresie od maja do września, tj. przez okres pięciu miesięcy.

~~Wyposażenie terenów letniskowych w infrastrukturę techniczną jest niewystarczające, bowiem w większości jedynie główne drogi dojazdowe posiadają nawierzchnię asfaltową, niewielka część terenów we wsiach Paulinowo i Dzbądz posiada wodociągi.~~

Bazę noclegową gminy stanowi 88 miejsc, w tym: 33 – miejsca całoroczne i 55 – miejsc sezonowych. Miejsca znajdują się w Zajeździe „Rycerskim” (z hotelem) w Różanie i Ośrodku wypoczynkowym „Florian” (hotel + domki kempingowe) w Kaszewcu. Z noclegów w obiektach turystycznych i wczasowo-wypoczynkowych w okresie I-IX 1999 r. skorzystało 253 osoby, którym udzielono 878 noclegów.

Ilość obiektów gastronomicznych w gminie można uznać za wystarczającą. Obiekty znajdują się głównie przy głównych szlakach komunikacyjnych i w mieście Różan.

Na terenie gminy zarejestrowane jest gospodarstwo agroturystyczne "Agroboby" i "Agrowiatrak" położone w miejscowości Chelsty, dysponujące łącznie 25 miejscami noclegowymi ~~brak jest zarejestrowanych gospodarstw agroturystycznych~~. Brak jest również wyznaczonych szlaków turystycznych.

Według GUS podstawowe dane dotyczące turystyki z ostatniego dziesięciolecia w gminie miejsko-wiejskiej Różan przedstawiały się następująco:

Turystyka	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Obiekty hotelowe (inne) obiekty ogółem VII	0	0	0	0	2	2	2	1	1	1
miejsca noclegowe ogółem VII	0	0	0	0	55	54	50	28	28	29
turyści (korzystający) ogółem I-XII	0	0	0	0	942	1004	849	572	574	-
wynajęte pokoje ogółem w obiektach hotelowych I-XII	0	0	0	0	793	830	714	506	563	-
pokoje ogółem VII	0	0	0	0	18	18	18	8	8	-
udzielone noclegi ogółem I-XII	0	0	0	0	1604	1734	1529	1129	1132	-

w tym w mieście Różan:

Obiekty hotelowe (inne) obiekty ogółem VII	0	0	0	0	1	1	1	0	0	0
miejsca noclegowe ogółem VII	0	0	0	0	25	25	25	0	0	0
turyści (korzystający) ogółem I-XII	0	0	0	0	435	413	267	0	0	-
wynajęte pokoje ogółem w obiektach hotelowych I-XII	0	0	0	0	350	323	222	0	0	-
pokoje ogółem VII	0	0	0	0	10	10	10	0	0	-
udzielone noclegi ogółem I-XII	0	0	0	0	573	543	350	0	0	-

Turystyka przynosi korzyści mieszkańcom oraz problemy wynikające z tytułu pobytu turystów i rekreantów na terenie gminy. Do najważniejszych korzyści należy zaliczyć: sprzedaż przez rolników na rzecz rekreantów produktów rolnych (mleko, jaja, warzywa, ziemniaki, owoce), zwiększone usługi w zakresie handlu i gastronomii, możliwość uzyskania pracy przy budowie i remontach domków letniskowych oraz zarządzaniu działek.

Problemy wiążące się z pobytem rekreantów, to przede wszystkim: zaśmiecanie lasów odpadami komunalnymi, brak lokalnych indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5.2.3. Pozarolnicza działalność gospodarcza, budownictwo niemieszkalne i sytuacja finansowa gminy

Podmioty gospodarki narodowej wg sekcji EKD/PKD

Na terenie gminy na dzień 31.12.2001 r. zarejestrowano w systemie REGON, 457 podmiotów gospodarczych. Najwięcej podmiotów wg PKD jest w sekcjach: handel i naprawy – 164 jednostki, rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo – 104, przetwórstwo przemysłowe – 45, budownictwo – 37. Łącznie w pięciu sekcjach zarejestrowanych było 76,6% podmiotów gminy. Pozostałe 107 jednostki, tj. 23,4% przypada na 7 sekcji. Najmniejsza liczba podmiotów jest w sekcjach: administracja publiczna i obrona narodowa, obowiązkowe ubezpieczenia społeczne i powszechne ubezpieczenie zdrowotne - 5 (1,2%), ochrona zdrowia i opieka społeczna – 6 (1,4%).

Nazwa sekcji EKD/PKD*	Rok 1995	Rok 1999	Rok 2000	Rok 2001	
	Ilość	Ilość	Ilość	Ilość	%
Ogółem: w tym	156	333	300	457	100
A – rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	29	11	14	104	22,7
B – rybołówstwo i rybactwo	-	-	-	-	-
C – górnictwo i kopalnictwo	-	-	-	-	-
D - przetwórstwo przemysłowe	29	45	39	45	9,8
E - wytwarzanie i zaopatrywanie w energię	-	-	-	-	-

Nazwa sekcji EKD/PKD*	Rok 1995	Rok 1999	Rok 2000	Rok 2001	
	Ilość	Ilość	Ilość	Ilość	%
elektryczną, gaz i wodę					
F – budownictwo	9	37	31	37	8,1
G – handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów mechanicznych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego	63	142	146	164	35,9
H – hotele i restauracje	8	13	13	12	2,6
I – transport, gospodarka magazynowa i łączność	5	25	22	28	6,1
J – pośrednictwo finansowe	1	5	9	9	2,0
K - obsługa nieruchomości, wynajem, nauka i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	12	18	15	19	4,1
L – administracja publiczna i obrona narodowa, obowiązkowe ubezpieczenia społeczne i powszechne ubezpieczenie zdrowotne	1	2	5	5	1,2
M – edukacja	5	7	7	6	1,4
N – ochrona zdrowia i opieka społeczna	5	8	10	10	2,2
O - pozostała działalność usługowa komunalna, społeczna i indywidualna	13	20	19	18	3,9
P – gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników	-	-	-	-	-
Q – organizacje i zespoły eksterytorialne	-	-	-	-	-

Źródło: „Zmiany strukturalne grup podmiotów gospodarki narodowej w woj. mazowieckim w 2000 i 2001 r., US w Warszawie 2001, 2002r.
Uwaga – Układ PKD funkcjonuje od 1.01.1998 r., w związku z tym dane za 1995 r. podano w systemie EKD

Liczba istniejących podmiotów (z wyłączeniem roku 2000) wykazuje tendencje wzrostowe. W okresie od 1995 do 2001 roku przybyło 301 nowych jednostek, co oznacza prawie 3-krotny wzrost w stosunku do 1995 roku.

Średnio na 1000 mieszkańców w gminie przypada 96 podmiotów gospodarczych, tj. 1,2 razy więcej niż w powiecie makowskim – 76,6 podmiotów lecz 2,4 razy mniej aniżeli w woj. mazowieckim – 228,7. Świadczy to o tym, że gmina w zakresie zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców nie odbiega zasadniczo od wskaźnika dla powiatu. W stosunku do wskaźnika dla województwa liczba podmiotów jest znacznie mniejsza.

Z 457 zarejestrowanych na terenie gminy podmiotów, 2,4% przypada na sektor publiczny, zaś 97,6% na sektor prywatny. W sektorze prywatnym dominują zakłady osób fizycznych, które stanowią 90,2%. Mają one decydujący wpływ na rozwój indywidualnej przedsiębiorczości. Tego typu zjawisko, czyli dominację zakładów osób fizycznych odnotowuje się zarówno w powiecie makowskim, jak i w woj. mazowieckim.

Według zestawień zawartych w publikacji Urzędu Statystycznego w Warszawie, 2009r. pt.: "Zmiany strukturalne grup podmiotów gospodarki narodowej w województwie mazowieckim w 2008r." w mieście i gminie Różan na dzień 31.12.2008r. było zarejestrowanych w systemie REGON 416 podmiotów gospodarczych. Udział podmiotów gospodarki narodowej w poszczególnych sekcjach Polskiej Klasyfikacji Działalności przedstawiał się następująco:

A - rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo: 32 (7,6%)

D - przetwórstwo przemysłowe: 43 (10,3%)

F - budownictwo: 58 (13,9%)

G - handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów mechanicznych, motocykli oraz artykułów użytku osobistego i domowego: 156 (37,5)

H - hotele i restauracje: 11 (2,6%)

I - transport, gospodarka magazynowa i łączność: 27 (6,5%)

J - pośrednictwo finansowe: 9 (2,1%)

K - obsługa nieruchomości, wynajem, nauka i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej: 24 (5,8%)

L - administracja publiczna i obrona narodowa, obowiązkowe ubezpieczenia społeczne i powszechne ubezpieczenie zdrowotne: 7 (1,7%)

M - edukacja: 17 (4,1%)

O - pozostała działalność usługowa komunalna, społeczna i indywidualna: 21 (5%)

Podmioty wg grup rodzajów działalności PKD 2007 w latach 2010-2015:

<i>Wyszczególnienie</i>	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo</i>	28	26	22	20	13	12
<i>Przemysł i budownictwo</i>	96	89	96	99	110	111
<i>Pozostała działalność</i>	253	250	263	263	274	273
<i>Ogółem</i>	377	365	381	382	397	396

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, Bank Danych Lokalnych, 2016 r.

Na przestrzeni ~~ostatnich kilku~~ lat 2010-2015 ogólna liczba podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON według sekcji PKD 2007 w gminie miejsko-wiejskiej Różan wzrosła o ok. 5% (w odniesieniu do 2010 r.), w grupie dot. rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa dość znacznie zmalała (o 57%), zaś w przemyśle i budownictwie oraz w pozostałej działalności wzrosła odpowiednio o ok. 15,5% i ok. 8%.

Podmioty wg grup rodzajów działalności PKD 2007 w latach 2016-2019:

<i>Wyszczególnienie</i>	2016	2017	2018	2019
<i>Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo</i>	<u>10</u>	<u>7</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
<i>Przemysł i budownictwo</i>	<u>107</u>	<u>103</u>	<u>98</u>	<u>109</u>
<i>Pozostała działalność</i>	<u>281</u>	<u>278</u>	<u>284</u>	<u>287</u>
<i>Ogółem</i>	<u>398</u>	<u>388</u>	<u>391</u>	<u>405</u>

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, Bank Danych Lokalnych, 2021 r.

Na przestrzeni lat 2016-2019 ogólna liczba podmiotów gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON według sekcji PKD 2007 w gminie miejsko-wiejskiej Różan wzrosła o ok. 1,8% (w odniesieniu do 2016 r.), w grupie dot. rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa nieco zmalała (o 10%), zaś w przemyśle i budownictwie oraz w pozostałej działalności wzrosła odpowiednio o ok. 1,9% i ok. 2,1%.

Podmioty wpisane do rejestru REGON – wskaźniki z lat 2010-2015:

<i>Wskaźniki</i>	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015r.	
							<i>woj. maz.</i>	<i>Polska</i>
<i>podmioty wpisane do rejestru na 1000 ludności</i>	83	81	84	85	88	89	143	109
<i>podmioty na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym</i>	129,2	126,3	131,9	134,4	142,2	143,8	233,4	174,3
<i>osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności</i>	69	66	69	69	73	73	94	77
<i>osoby fizyczne prowadzące działalność gosp. na 100 osób w wieku produkcyjnym</i>	10,7	10,3	10,8	11,0	11,7	11,8	15,3	12,4
<i>fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 1000 mieszkańców</i>	2,44	2,88	2,87	3,11	3,12	3,36	4,33	3,51
<i>udział podmiotów wyrejestrowanych w ogólnej licz. podmiotów wpisanych do rejestru REGON [%]</i>	8,5	14,2	9,2	6,3	7,3	10,1	5,9	7,0
<i>udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora medycznego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]</i>	1,92	6,98	5,77	9,38	2,44	7,69	3,44	3,97

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, Bank Danych Lokalnych, 2016 r.

Wskaźniki dotyczące podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON na rok 2015 dla gminy Różan są nieco niższe niż odpowiadające im wskaźniki na poziomie województwa czy też kraju. Największe różnice (niedobory) dla roku 2015 występują w liczbie podmiotów wpisanych do rejestru na 1000 ludności i na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym, a także w udziale podmiotów wyrejestrowanych – po ok. 40% w odniesieniu do danych z woj. mazowieckiego. Nie mniej wszystkie wskaźniki dla gminy ulegają od 2010 r. systematycznemu wzrostowi, więc można zaobserwować pozytywną tendencję zachodzących zmian w tej dziedzinie rozwoju gminy. W ~~ostatnim~~ 2015 roku widoczny jest bardzo duży wzrost udziału nowo zarejestrowanych podmiotów sektora medycznego w ogólnej liczbie zarejestrowanych podmiotów (z ok. 2,4% w 2014r. do ok. 7,7% w 2015r.), około dwukrotnie wyższy od tożsamego wskaźnika dla województwa i kraju.

Podmioty wpisane do rejestru REGON – wskaźniki z lat 2016-2019:

<u>Wskaźniki</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2019 r.</u>	
					<u>woj. maz.</u>	<u>Polska</u>
<u>podmioty wpisane do rejestru na 1000 ludności</u>	<u>89</u>	<u>87</u>	<u>88</u>	<u>92</u>	<u>158</u>	<u>117</u>
<u>podmioty na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym</u>	<u>146,2</u>	<u>143,9</u>	<u>148,7</u>	<u>156,1</u>	<u>267,1</u>	<u>159,9</u>
<u>osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności</u>	<u>73</u>	<u>70</u>	<u>73</u>	<u>75</u>	<u>103</u>	<u>84</u>
<u>osoby fizyczne prowadzące działalność gosp. na 100 osób w wieku produkcyjnym</u>	<u>11,94</u>	<u>11,61</u>	<u>12,29</u>	<u>12,84</u>	<u>17,49</u>	<u>13,96</u>
<u>fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 1000 mieszkańców</u>	<u>3,37</u>	<u>3,6</u>	<u>2,94</u>	<u>2,94</u>	<u>4,62</u>	<u>3,83</u>
<u>udział podmiotów wyrejestrowanych w ogólnej licz. podmiotów wpisanych do rejestru REGON [%]</u>	<u>8,3</u>	<u>10,6</u>	<u>9,0</u>	<u>5,2</u>	<u>3,9</u>	<u>5,0</u>
<u>udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora medycznego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem [%]</u>	<u>2,94</u>	<u>2,86</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,82</u>	<u>4,02</u>

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, Bank Danych Lokalnych, 2021 r.

Wskaźniki dotyczące podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON na rok 2019 dla gminy Różan nadal są nieco niższe niż odpowiadające im wskaźniki na poziomie województwa czy też kraju. Ponownie największe różnice (niedobory) dla roku 2019 występują w liczbie podmiotów wpisanych do rejestru na 1000 ludności i na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym, a także w udziale podmiotów wyrejestrowanych.

Otoczenie biznesu

Otoczenie biznesu obejmuje instytucje finansowe, ubezpieczeniowe, organizacje działające w zakresie nawiązywania kontaktów gospodarczych oraz wspierające rozwój gospodarczy. Ich działalność ma duży wpływ na lokowanie podmiotów gospodarki narodowej zwłaszcza sektora prywatnego. Na terenie gminy funkcjonuje Bank Spółdzielczy Różan.

Gmina jest członkiem:

- Związku Gmin Ziemi Makowskiej z s. w Makowie Maz.,
- Stowarzyszenia Gmin „Ekorozwój Dorzecza Narwi” z s. w Łomży.

W 2016 r. i 2021 r. gmina miejsko-wiejska Różan przynależała również do:

- Unii Miasteczek Polskich,
- Lokalnej Grupy Działania "Zielony Szlak Niziny Mazowieckiej",
- Regionalnej Organizacji Turystycznej "Szlak Wodny im. Króla Stefana Batorego".

Pracujący w gospodarce narodowej

Ogółem w podmiotach stanowiących osoby prawne i jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej prowadzących działalność gospodarczą oraz w zakładach osób fizycznych prowadzących działalność dla tych jednostek lokalnych, w których liczba pracujących nie przekracza 9 osób na terenie gminy Różan pracowało 436 osób (w tym 228 kobiet), z tego w:

- rolnictwie, łowiectwie i leśnictwie – 2,5%,
- przetwórstwie przemysłowym i budownictwie – 27,8%,
- usługach rynkowych – 25,9%,
- usługach nierynkowych – 43,8%.

W sektorze publicznym zatrudnionych było ogółem 255 osób (58,5%), zaś w sektorze prywatnym 181 osób (41,5%).

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w 2007 r. z terenu gminy Różan pracujących w głównym miejscu pracy było 13 osób, natomiast z terenu miasta 578 osób. Łącznie udział kobiet wśród wszystkich zatrudnionych osób wyniósł 55,5%.

Według danych GUS w mieście i gminie Różan w 2015 r. pracujących wg innego podziału niż PKD było zarejestrowanych 635 osób (w tym z terenu miasta 523, zaś z gminy wiejskiej 112), co daje wskaźnik 142 osoby pracujące w mieście i gminie Różan na 1000 ludności (dla gminy wiejskiej

wskaźnik ten wynosi 64). W ciągu ostatnich kilku lat wskaźnik ten utrzymuje się na podobnym poziomie, nie mniej dla części wiejskiej gminy wzrósł od 2009 r. prawie czterokrotnie. [Według danych GUS w 2019 r. pracujących wg innego podziału niż PKD było zarejestrowanych 708, co daje wskaźnik 160 osoby pracujące w gminie Różan na 1000 ludności. Nastąpiła więc nieznaczna poprawa w tej dziedzinie.](#)

Budownictwo niemieszkalne

Budynki niemieszkalne, zbiorowego zamieszkania oraz domy letnie nowe oddane do użytkowania bądź rozbudowane w latach 2005-2015 w gminie wiejskiej Różan:

	Jedn. miary	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Nowe budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania (symbol PKOB 1110)</i>												
budynki ogółem: inw. indywidual.	szt.	0	6	8	4	2	4	3	4	0	5	6
pow. użytkowa ogółem	m ²	0	489	747	330	169	453	281	220	0	454	356
<i>Rozbudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych nieprzystos. do stałego zamieszkania (symbol PKOB 1110)</i>												
budynki ogółem: inw. indywidual.	szt.	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0
pow. użytkowa ogółem	m ²	0	0	0	58	0	0	0	59	0	0	0
<i>Nowe budynki handlowo-usługowe (symbol PKOB 1230)</i>												
budynki ogółem: inw. indywidual.	szt.	0	0	0	2	1	0	0	1	1	0	0
pow. użytkowa ogółem	m ²	0	0	0	534	245	0	0	868	30	0	0
<i>Nowe budynki przemysłowe (symbol PKOB 1251)</i>												
budynki ogółem: inw. indywidual.	szt.	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
pow. użytkowa ogółem:	m ²	0	62	0	0	0	0	0	0	121	0	0
<i>Nowe zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (symbol PKOB 1252)</i>												
budynki ogółem: inw. indywidual.	szt.	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pow. użytkowa ogółem:	m ²	179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Nowe ogólnodostępne obiekty kulturalne (symbol PKOB 1261)</i>												
budynki ogółem: inwestor inny	szt.	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pow. użytkowa ogółem	m ²	289	128	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Rozbudowane ogólnodostępne budynki kulturalne (symbol PKOB 1261)</i>												
budynki ogółem: inwestor inny	szt.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
pow. użytkowa ogółem	m ²	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0
<i>Nowe budynki gospodarstw rolnych (symbol PKOB 1271)</i>												
budynki ogółem: inwestor ind.	szt.	0	4	1	0	0	0	2	0	1	1	4
pow. użytkowa ogółem	m ²	0	1238	169	0	0	0	941	0	119	97	1491
<i>Rozbudowane budynki gospodarstw rolnych (symbol PKOB 1271)</i>												
budynki ogółem: inwestor ind.	szt.	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1
pow. użytkowa ogółem	m ²	0	0	0	0	0	0	131	0	82	0	140
<i>Nowe pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione (symbol PKOB 1274)</i>												
budynki ogółem: inwestor inny	szt.	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
pow. użytkowa ogółem	m ²	0	0	0	75	0	0	0	0	0	0	0

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, Bank Danych Lokalnych, 2016 r.

Budynki niemieszkalne, zbiorowego zamieszkania oraz domy letnie nowe oddane do użytkowania bądź rozbudowane w latach 2005-2015 w mieście Różan:

	Jedn. miary	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Rozbudowane budynki biurowe (symbol PKOB 1220)</i>												
budynki ogółem:	szt.	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
pow. użytkowa ogółem	m ²	0	0	0	75	0	0	0	0	0	0	0
<i>Nowe budynki hoteli (symbol PKOB 1211)</i>												
budynki ogółem:	szt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
pow. użytkowa ogółem	m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1170	0
<i>Nowe budynki handlowo-usługowe (symbol PKOB 1230)</i>												
budynki ogółem:	szt.	1	0	1	0	1	2	2	1	1	2	0
pow. użytkowa ogółem	m ²	98	0	816	0	90	268	84	261	77	1301	0
<i>Rozbudowane budynki handlowo-usługowe (symbol PKOB 1230)</i>												
budynki ogółem:	szt.	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0

	Jedn. miary	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
pow. użytkowa ogółem	m ²	53	204	0	0	0	0	0	0	28	0	0
Nowe zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (symbol PKOB 1252)												
budynki ogółem:	szt.	0	0	1	2	1	0	0	1	0	0	0
pow. użytkowa ogółem:	m ²	0	0	69	648	764	0	0	111	0	0	0
Rozbudowane ogólnodostępne obiekty kulturalne (symbol PKOB 1261)												
budynki ogółem:	szt.	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
pow. użytkowa ogółem	m ²	371	0	0	174	0	0	0	0	0	0	0
Nowe budynki szpitali i zakładów opieki medycznej (symbol PKOB 1264)												
budynki ogółem:	szt.	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
pow. użytkowa ogółem:	m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	1498	0	0
Nowe budynki kultury fizycznej (symbol PKOB 1265)												
budynki ogółem:	szt.	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
pow. użytkowa ogółem	m ²	0	0	0	0	0	0	0	0	2186	0	0
Nowe budynki gospodarstw rolnych (symbol PKOB 1271)												
budynki ogółem:	szt.	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
pow. użytkowa ogółem	m ²	0	0	0	0	1260	0	0	0	0	0	0

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, Bank Danych Lokalnych, 2016 r.

W latach: 2005-2015 powstawały w części wiejskiej gminy Różan nowe budynki niemieszkalne oraz część istniejących budynków niemieszkalnych uległa rozbudowie. Według danych GUS w powyższych latach średnia powierzchnia użytkowa przypadającej na 1 oddany budynek mieszkalny jednorodzinny nieprzystosowany do stałego zamieszkania (tzw. dom letni) wynosiła 83,3 m². W ww. latach powstało również m.in. 5 nowych budynków handlowo-usługowych (o średniej pow. ponad 335 m² każdy), 2 nowe budynki przemysłowe (o średniej powierzchni użytkowej ponad 91 m² każdy) oraz 2 nowe ogólnodostępne budynki usług kultury (o średniej powierzchni użytkowej ponad 208 m² każdy).

W mieście Różan powstały w tym czasie m.in.: jeden hotel o powierzchni użytkowej 1170 m², 11 nowych oraz 3 rozbudowane budynki handlowo-usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 3280 m² (średnio po 234 m² / budynek), 2 rozbudowane ogólnodostępne obiekty usług kultury (o średniej powierzchni użytkowej ponad 272 m² każdy), jeden nowy budynek szpitala i zakładu opieki medycznej o powierzchni użytkowej 1498 m² oraz jeden budynek kultury fizycznej o powierzchni użytkowej 2186 m².

W latach 2016-2019 w gminie Różan nie oddano do użytkowania nowych budynków przemysłowych oraz nie rozbudowano istniejących. Oddano do użytkowania natomiast cztery budynki z kategorii zbiorniki, silosy i budynki magazynowe o łącznej powierzchni użytkowej 3269 m².

Według danych ewidencyjnych z kwietnia 2017 r. uzyskanych z Urzędu Gminy Różan na terenie miasta i gminy Różan najwięcej zlokalizowanych jest budynków mieszkalnych (kategoria m), następnie produkcyjnych, usługowych lub gospodarczych (kategoria g) oraz innych niemieszkalnych (kategoria i). Budynków usługowych (tj. biurowych, handlowo-usługowych, oświaty, nauki i kultury, a także szpitali lub ZOM; kategorie odpowiednio: b, h, k, z) było łącznie kilkadziesiąt o oszacowanej powierzchni użytkowej ok. 19 400 m², natomiast budynków przemysłowych oraz zbiorników, silosów i budynków magazynowych (kategorie: p i s) było liczbowo o ok. 15% mniej niż usługowych, ale ich łączna powierzchnia użytkowa była wyższa, bowiem oszacowano ją na ok. 25 700 m². Biorąc pod uwagę dane GUS w 2019 r. ich łączna powierzchnia wynosiła ok. 26 755 m².

Dla sołectwa Dyszobaba, po zweryfikowaniu danych ewidencyjnych z wykazem zarejestrowanej działalności gospodarczej, można założyć, iż prowadzone są usługi w budynkach (kategorii i, g, m) o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 1620 m². Istniejąca zabudowa letniskowa dotyczy częściowo budynków mieszkalnych (kategorii m), ale również dotyczy budynków innych niemieszkalnych (kategorii i) i w nieznacznym udziale budynków gospodarczych (kategorii g). Szacuje się, iż powierzchnia użytkowa tej zabudowy wynosi ok. 1,3 tys. m².

Budżet gminy

Dochody i wydatki budżetu miasta i gminy Różan według działów w 2015 r. i w 2019 r. (wybrane elementy):

Dochody [mln zł]	2015 r.	2019 r.
Dochody ogółem	26,6597	<u>32,1343</u>
Dochody majątkowe	2,7176	<u>2,0091</u>
Dochody własne	16,7801	<u>19,5061</u>
Subwencja ogólna	4,4605	<u>5,4580</u>
Dotacje ogółem	5,4191	<u>7,1702</u>
Finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych	2,6385	<u>0,00</u>
Wydatki [mln zł]		
Wydatki ogółem	24,7706	<u>31,4707</u>
Wydatki majątkowe ogółem	6,5334	<u>6,3350</u>
Wydatki majątkowe inwestycyjne	6,5334	<u>6,3350</u>
Wydatki bieżące ogółem	18,2372	<u>25,1356</u>
Wydatki bieżące na wynagrodzenia	7,2038	<u>8,4095</u>
Wydatki bieżące na pochodne od wynagrodzeń	1,4467	<u>1,4851</u>
Wydatki bieżące na zakup materiałów i usług	3,9302	<u>5,4284</u>
Dotacje ogółem	1,9831	<u>2,1652</u>
Świadczenia na rzecz osób fizycznych	2,7872	<u>6,7406</u>
Wydatki bieżące jednostek budżetowych ogółem	13,4258	<u>16,1920</u>
Wydatki na obsługę długu (obsługa długu publicznego bez wypłat z tytułu gwarancji i poręczeń)	0,0318	<u>0,0149</u>

Źródło danych: GUS 2016 r. i 2021 r.

Z powyższego zestawienia wynika, iż dochody ogółem w 2015 r. przewyższały wydatki ogółem o ok. 7,6%, natomiast w 2019 r. o ok. 2,1%. Dochody własne stanowiły prawie 63% dochodów ogółem, zaś w 2019 r. prawie 61%, natomiast wydatki bieżące ogółem stanowiły ok. 73,6% wydatków ogółem, zaś w 2019 r. prawie 80%. Udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem wynosił w 2015 r. ok. 26,4% natomiast w 2019 r. ponad 20%.

Dochody i wydatki budżetu miasta i gminy Różan (wybrane wskaźniki) w latach 2010-2015

Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015
udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem [%]	22,4	37,2	29,8	16,9	16,7	26,4
udział dochodów własnych w dochodach ogółem [%]	68,33	68,94	67,03	65,69	64,13	62,94

Źródło danych: GUS, 2016 r.

Wskaźnik udziału wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem w latach 2010-2015 w gminie miejsko-wiejskiej Różan wzrósł z poziomu ok. 22% do ok. 26% (dla woj. mazowieckiego w 2015 r. wynosił ok. 18%), natomiast wskaźnik udziału dochodów własnych w dochodach ogółem spadł z poziomu ok. 68% do ok. 63% (dla województwa wynosił w 2015 r. ok. 52%). Świadczy to o pozytywnych zmianach w sytuacji finansowej gminy.

Dochody i wydatki budżetu miasta i gminy Różan (wybrane wskaźniki) w latach 2016-2019

Lata	2016	2017	2018	2019
<u>udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem [%]</u>	<u>28,4</u>	<u>20,2</u>	<u>25,4</u>	<u>20,1</u>
<u>udział dochodów własnych w dochodach ogółem [%]</u>	<u>63,96</u>	<u>62,19</u>	<u>62,24</u>	<u>60,70</u>

Źródło danych: GUS, 2021 r.

W latach 2016-2019 w gminie miejsko-wiejskiej Różan wskaźnik udziału wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem malał oraz wzrastał w sposób sinusoidalny. W 2019 r. był na poziomie ok. 20%, czyli wyższym niż dla woj. mazowieckiego (16,3%), natomiast wskaźnik udziału dochodów własnych w dochodach ogółem spadł z poziomu ok. 64% do ok. 61% (dla województwa wynosił w 2019 r. ok. 46%).

Z danych z ostatnich kilku lat udostępnionych przez GUS wynika, że w gminie Różan dochody oraz wydatki gminy na 1 mieszkańca były następujące:

Dochody i wydatki budżetu miasta i gminy Różan na 1 mieszkańca w latach 2010-2015 (przybliżone)

Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015
dochody ogółem [zł]	4491	4466	4703	4864	4499	5950
dochody własne [zł]	3069	3078	3153	3195	2885	3745
wydatki ogółem [zł]	4454	5700	5167	4784	4687	5528
na oświatę i wychowanie [zł]	1271	1263	1414	1387	1323	1437
na kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego [zł]	243	198	210	229	247	248
udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem [%]	18,5	11,7	8,2	6,4	11,3	9,3

Źródło danych: GUS, 2016 r.

W latach 2010-2015 zauważalny jest sukcesywny wzrost dochodów ogółem budżetu miasta i gminy Różan na 1 mieszkańca (o ok. 32,5%) oraz dochodów własnych na 1 mieszkańca (o ok. 22%). Podobna tendencja wzrostowa występuje w odniesieniu do 1 mieszkańca dla wydatków ogółem (o ok. 24%) oraz dla wydatków na oświatę i wychowanie (o ok. 13%).

Natomiast udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem maleje w sposób nieregularny, w ostatnim roku (2015) zmalał w porównaniu z rokiem 2010 o połowę.

Dochody i wydatki budżetu miasta i gminy Różan na 1 mieszkańca w latach 2016-2019 (przybliżone)

Lata	2016	2017	2018	2019
dochody ogółem [zł]	6464	6638	6899	7273
dochody własne [zł]	4135	4128	4294	4415
wydatki ogółem [zł]	6634	6431	6991	7135
na oświatę i wychowanie [zł]	1412	1467	1518	1643
na kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego [zł]	220	225	268	284
udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem [%]	12,8	12,9	8,2	10,9

Źródło danych: GUS, 2021 r.

W latach 2016-2019 zauważalny jest dalszy wzrost dochodów ogółem budżetu miasta i gminy Różan na 1 mieszkańca (o ok. 12,5%) oraz dochodów własnych na 1 mieszkańca (o ok. 6,8%). Podobna tendencja wzrostowa występuje w odniesieniu do wydatków ogółem na 1 mieszkańca (o ok. 7,5%) oraz wydatków na oświatę i wychowanie (o ok. 16,4%) i na kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego (o ok. 29%).

Natomiast udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem nadal maleje w sposób nieregularny, w ostatnim roku (2019) zmalał w porównaniu z rokiem 2016 o ponad 17%.

Dochody i wydatki budżetu powiatu makowskiego i województwa mazowieckiego na 1 mieszkańca w 2015 r. i 2019 r. i wybrane wskaźniki

Rok	powiat makowski (gminy bez miast na prawach powiatu)		województwo mazowieckie (gminy bez miast na prawach powiatu)	
	2015	2019	2015	2019
dochody ogółem [zł]	3804	5421	3559	5580
dochody własne [zł]	1527	2048	1859	2554
wydatki ogółem [zł]	3721	5297	3491	5621
na oświatę i wychowanie [zł]	1272	1513	1364	1769
na kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego [zł]	120	150	116	151
udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem [%]	6,6	8,2	7,1	7,2
udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem [%]	16,0	17,5	18,3	14,5
udział dochodów własnych w dochodach ogółem [%]	40,1	37,8	52,2	45,8

Źródło danych: GUS, 2016 r. i 2021 r.

W gminie miejsko-wiejskiej Różan dochody ogółem na 1 mieszkańca w 2015 r. były wyższe od tożsamego wskaźnika dla powiatu makowskiego (dla gmin bez miast na prawach powiatu) o ok. 36% oraz o ponad 40% dla woj. mazowieckiego, podobnie poziom wydatków ogółem na 1 mieszkańca

w gminie jest wyższy od analogicznych wskaźników na szczeblu powiatowym i wojewódzkim (odpowiednio o ok. 33% i o ok. 37%). Udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem jest wyższy w gminie Różan odpowiednio o ok. 2,7% i 2,2% niż w powiecie i województwie. W 2019 r. odnotowano podobne tendencje, dochody ogółem na 1 mieszkańca w gminie Różan były wyższe od tożsamego wskaźnika dla powiatu makowskiego o ponad 34% oraz o ponad 30% dla woj. mazowieckiego, natomiast wydatki ogółem na 1 mieszkańca w gminie były wyższe od analogicznych wskaźników na szczeblu powiatowym i wojewódzkim odpowiednio o ok. 35% i o ok. 27%. Udział wydatków na drogi publiczne w wydatkach ogółem był wyższy w gminie Różan odpowiednio o ok. 2,7% i 3,7% niż w powiecie i województwie.

Według Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Różan na lata 2016-2022 zaplanowane zadania inwestycyjne dotyczące w szczególności obrębu geodezyjnego Dyszobaba a także usług o zasięgu gminnym, których realizacja zakończy się w 2016 r. to m.in.:

- budowa kanalizacji sanitarnej we wsi Dyszobaba – uregulowanie gospodarki ściekowej (okres realizacji: 2014 – 2016; łączne nakłady finansowe: 2 543 000 zł; limit w 2016 r.: 1 637 000 zł, tj. ok. 27% wydatków inwestycyjnych przewidzianych na 2016 r.);
- budowa komunalnego budynku wielorodzinnego (okres realizacji: 2013 - 2016; łączne nakłady finansowe: 2 500 000 zł; limit w 2016 r.: 1 111 800 zł, tj. ok. 18,7%);
- przebudowa drogi gminnej Prycanowo-Szygi (okres realizacji: 2014 - 2016; łączne nakłady finansowe: 1 160 228 zł; limit w 2016 r.: 1 110 000 zł, tj. ok. 18,7%).

Zadania inwestycyjne j.w. zaplanowane do 2022 r.:

- przebudowa stacji uzdatniania wody w Załuziu – poprawa jakości wody (okres realizacji: 2014 – 2017; łączne nakłady finansowe: 500 000 zł; limit w 2016 r.: 32 000 zł, tj. ok. 0,5%);
- rewitalizacja Fortu nr 1 – poprawa atrakcyjności terenu miasta (okres realizacji: 2014 – 2019; łączne nakłady finansowe: 10 177 097 zł; limit w 2016 r.: 30 000 zł, tj. ok. 0,5%);
- rozbudowa i zmiana konstrukcji dachu budynku OSP w Załuziu – poprawa bezpieczeństwa przeciwpożarowego (okres realizacji: 2014 – 2018; łączne nakłady finansowe: 925 772 zł; limit w 2016 r.: 300 000 zł, tj. ok. 5%);
- urządzenie targowiska w Różanie – poprawa warunków do prowadzenia obrotu produktami rolnymi (okres realizacji: 2014 – 2017; łączne nakłady finansowe: 500 000 zł; limit w 2016 r.: 70 000 zł, tj. ok. 1,3%);
- budowa ulic: Szmaragdowej, Diamentowej, Rubinowej, Agatowej, Topazowej oraz drogi dojazdowej (dz. nr 586/2) w Różanie (okres realizacji: 2014 - 2017; łączne nakłady finansowe: 3 681 080 zł; limit w 2016 r.: 1 165 700 zł, tj. ok. 19,6%);
- przebudowa drogi gminnej nr 210701W Kaszewiec-Dzbańdzek (okres realizacji: 2014 - 2018; łączne nakłady finansowe: 2 445 000 zł; limit w 2016 r.: 0);
- przebudowa ul. Polnej w Różanie (okres realizacji: 2016 - 2019; łączne nakłady finansowe: 2 000 000 zł; limit w 2016 r.: 70 000 zł, tj. ok. 1,2%);
- przebudowa ulic: Piaskowej, Świerkowej i Sosnowej we wsi Dąbrówka (okres realizacji: 2015 - 2018; łączne nakłady finansowe: 1 900 000 zł; limit w 2016 r.: 404 800 zł, tj. ok. 6,8%).

Planowane dochody i wydatki budżetu gminy w latach 2016-2022:

Dochody i wydatki [mln zł] / Lata	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
dochody ogółem	27,6001	26,2091	27,8212	25,9992	24,3468	24,7153	25,0892
dochody bieżące	26,6834	23,6937	23,8058	23,9838	24,3468	24,7153	25,0894
dochody majątkowe	0,9171	2,5154	4,0154	2,0154	0	0	0
wydatki ogółem	30,1010	26,0970	27,5392	25,7172	24,0648	24,4333	24,8072
wydatki bieżące	21,2585	18,3747	18,5949	20,4740	19,7692	20,0848	20,4053
wydatki majątkowe	8,8426	7,7223	8,9442	5,2431	4,2956	4,3485	4,4019
wynik budżetu	-2,5004	0,1122	0,2820	0,2820	0,2820	0,2820	0,2820
przychody budżetu	2,9905	0	0	0	0	0	0
rozchody budżetu	0,4900	0,1122	0,2820	0,2820	0,2820	0,2820	0,2820
kwota długu	1,5222	1,4100	1,1280	0,8460	0,5640	0,2820	0

Źródło danych: Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Różan na lata 2016-2022, 06.2016 r.

W Wieloletniej Prognozie Finansowej (WPF) gminy na lata 2016-2019 przyjętej uchwałą Nr XVII/97/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r. założono wzrost ogólnych kwot dochodów i wydatków w latach 2016-2019. Przyjęto m.in. wzrost podatku od nieruchomości na rok 2016 o 3%, zaplanowano dotacje na realizację inwestycji z udziałem środków unijnych (rzędu 1,2 mln zł na 2016 r., 2,5 mln zł na 2017 r. oraz po 2 mln zł na lata 2018-2019). Przewidziano podwyżki wynagrodzeń o 3% oraz limity wydatków na przedsięwzięcia w poszczególnych latach na poziomie: ok. 5 mln zł w 2016 r., ok. 7,7 mln zł w 2017 r., ok. 9,4 mln zł w 2018 r. oraz ok. 5,2 mln w 2019 r.

Uchwałą Rady Miejskiej w Różaniu Nr XIX/110/2016 z dnia 14 marca 2016 r. wydłużono horyzont czasowy WPF do roku 2022. Planowane wyniki budżetu uległy korekcie w wyniku kolejnych zmian WPF (w kwietniu, czerwcu i październiku 2016 r.), m.in. spowodowane rozdysponowaniem nadwyżki z lat ubiegłych (w kwocie ok. 1 mln zł) i wolnych środków (ok. 0,6 mln zł) oraz zmniejszeniem kwoty pożyczki z WFOŚiGW (do kwoty ok. 1,4 mln zł), a także zmniejszeniem dotacji ze środków unijnych (na przebudowę drogi gminnej Prycanowo-Szygi o kwotę 1,2 mln zł).

W Wieloletniej Prognozie Finansowej (WPF) gminy na lata 2021-2024 przyjętej uchwałą Nr XXV.158.2020 z dnia 30 grudnia 2020 r. założono wzrost ogólnych kwot dochodów i wydatków. Przyjęto m.in. wzrost podatków i opłat na rok 2021 średnio o około 2%. W zakresie dochodów majątkowych w roku 2021 wykazano dochody ze sprzedaży działek budowlanych, w pozostałych latach nie przewiduje się dochodów majątkowych. W 2021 roku założono wzrost wydatków na wynagrodzenia i pochodne około 6%, na lata kolejne objęte prognozą założono wzrost wydatków na wynagrodzenia i pochodne średnio około 2%. Limit wydatków majątkowych na przedsięwzięcia w roku 2021 zaplanowano na poziomie 1,88 mln zł, w 2022 r. 9,485 mln zł, w 2023 r. 8,104 mln zł i w roku 2024 8,107 mln zł. W latach 2021-2022 zaplanowano dochody wyższe od wydatków o kwoty na spłatę długu (266 tys. zł), zaś w latach 2023-2024 zaplanowano dochody równe wydatkom.

W budżecie gminy na rok 2017 zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Różaniu Nr XXVIII/139/2016 z dnia 19 grudnia 2016 r. zarezerwowano środki na planowane inwestycje, oprócz wymienionych w WPF, również dotyczące m.in.: obsługi świetlicy „Senior-Wigor”, opracowania dokumentacji na budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w drogach gminnych odchodzących od ul. Poniatowskiego, opracowania dokumentacji na budowę kanalizacji i przebudowę wodociągu w ul. Przemysłowej wraz z budową nawierzchni i budową chodnika, zakupu nieruchomości we wsi Załęże Eliasze z przeznaczeniem na świetlicę wiejską. W budżecie gminy na rok 2021 zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Różaniu Nr XXV.159.2020 z dnia 30 grudnia 2020 r. zarezerwowano środki na planowane inwestycje, m.in.: wykonanie 6 sztuk przyłączy kanalizacji sanitarnej we wsi Dyszobaba; przebudowa dróg gminnych: Dzbądz-Mroczy-Rebiszewo, od ul. Przemysłowej w Różaniu do wsi Mroczy-Rebiszewo wraz ze ścieżką rowerową, w Szygach, we wsi Chelsty, we wsi Dąbrówka, we wsi Dyszobaba (Etapy II i III), we wsi Załęże Wielkie, Załużie-Chrzanowo, ul. Polnej w Różaniu; budowa instalacji centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Warszawskiej 3 i 5 w Różaniu; budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w drogach odchodzących od ul. Polnej w Różaniu, w ul. Królowej Jadwigi w Różaniu; przebudowa kolektora głównego ściekowego w Różaniu; przebudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w ul. Gdańskiej w Różaniu; dotacje na wymianę źródeł ciepła i fotowoltaikę; zagospodarowanie rekreacyjno-kulturalne terenu Fortu nr 4 w Różaniu.

6. Stan prawny gruntów

Według danych na dzień 01.01.2015 r. przeważająca część gruntów w mieście i gminie Różan jest własnością osób fizycznych – 80,2% ogólnej powierzchni ewidencyjnej gminy (8 479 ha). W ogólnej powierzchni gruntów będących własnością osób fizycznych największy udział mają użytki rolne (ok. 76%, w tym grunty orne zajmują ponad 78% a łąki i pastwiska ponad 17%, a grunty rolne zabudowane ok. 3,3%) oraz grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione (ok. 21,5%). Nieużytki zajmują ok. 1,4% ogólnej powierzchni gruntów osób fizycznych, natomiast grunty zabudowane i zurbanizowane (mieszkalniowe, przemysłowe i inne zabudowane) nieco ponad 1%.

Grunty Skarbu Państwa zajmują ok. 15,7% powierzchni gminy, przy czym ponad 74,4% tej powierzchni stanowią grunty leśne będące w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego, zaś 16,3% grunty pod wodami płynącymi. Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują ok. 3,8% ogółu gruntów Skarbu Państwa (w tym drogi 2,98%), zaś użytki rolne stanowią ok. 3,3%, natomiast

nieużytki 2,1%.

Grunty samorządu gminnego stanowią ok. 0,9% ogólnej powierzchni gminy. Są to głównie grunty pod drogami, które stanowią niecałe 58% gruntów będących własnością gminy, zaś grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują niecałe 8%. Użytki rolne (w tym głównie grunty orne) stanowią ok. 17,7% gruntów samorządu gminnego, zaś grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione niecałe 8%, a nieużytki niecałe 4%.

Pozostałe formy własności skupiają niewielki odsetek ogólnej powierzchni w gminie Różan. Grunty wspólnot gruntowych stanowią 0,5% powierzchni miasta i części wiejskiej gminy, są to głównie pastwiska trwale (ponad 62%) oraz nieużytki (ponad 24%). Grunty samorządu powiatowego zajmują w mieście i gminie Różan ok. 0,3% ogólnej powierzchni, są to głównie drogi (ponad 93%) oraz w niewielkim stopniu grunty zabudowane i zurbanizowane (niecałe 7%). Grunty kościołów i wspólnot wyznaniowych to 0,1% ogólnej powierzchni gminy.

Zurbanizowanych terenów niezabudowanych jest w gminie mało – 21 ha (w tym 19 ha na terenie miasta), ponad połowa (11 ha) jest własnością samorządu gminnego, zaś druga część (10 ha) należy do osób fizycznych.

Własność gruntów gminy Różan na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Makowie Mazowieckim, stan na 01.01.2015 r.:

Lp.	Nazwa użytku gruntowego	Ilość ha ogółem	w tym Skarbu Państwa	osób fizycznych	gmin i związków międzygm	powiatów	inne**
Miasto Różan							
1.	Użytki rolne, w tym:	410	3+4*	369	17		17
	grunty orne	313	3+4*	277	14		15
	sady	7		7			
	łąki i pastwiska	61		57	3		1
	grunty rolne zabudowane	29		28			1
2.	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	66	15	50	1		
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:	129	20+9*	31	46+9*	3	11
	tereny mieszkaniowe, przemysłowe i inne zabudowane	63	3+9*	23	9+8*	2	9
	tereny komunikacyjne - drogi	45	17		27	1	
4.	Grunty pod wodami płynącymi	51	51				
5.	Nieużytki	10		5	5		
6.	Tereny różne i pozostałe	1			1		
	Razem:	667	89+13*	455	70+9*	3	28
Obszar wiejski gminy Różan							
1.	Użytki rolne, w tym:	4896	36+1*	4797	24		38
	grunty orne	3819	27+1*	3773	9		9
	sady	32		32			
	łąki i pastwiska	887	9	836	14		28
	grunty rolne zabudowane	147		145	1		1
	grunty pod rowami	11		11			
2.	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	2410	974+4*	1409	17		6
3.	Grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym:	200	22	43	107	26	2
	tereny mieszkaniowe, przemysłowe i inne zabudowane	40		37	1		2
	tereny komunikacyjne - drogi	156	22	2	106	26	
4.	Grunty pod wodami płynącymi	169	167	2			
5.	Nieużytki	136	28	93	4		11
6.	Tereny różne i pozostałe	1		1			
	Razem:	7812	1227+5*	6345	152	26	57

* grunty przekazane w użytkowanie wieczyste

** grunty spółdzielni, kościołów i związków wyznaniowych oraz pozostałych osób prawnych

*** grunty kościołów i związków wyznaniowych, wspólnot gruntowych oraz pozostałych osób prawnych

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

7.1. Wpływ uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy

Położenie miasta i gminy Różan na przecięciu dróg krajowych implikuje szereg warunków.

Z jednej strony stanowi łatwe połączenie komunikacyjne we wszystkich kierunkach kraju: do Warszawy, do drogi ekspresowej nr 8 i dalej na wschód, poprzez Maków i Ciechanów na północ kraju z drugiej zaś strony istnienie dróg krajowych na terenie ogranicza sposoby zagospodarowania przestrzennego terenów usytuowanych wzdłuż tych dróg, głównie poprzez ograniczenie zjazdów. Samo skrzyżowanie dróg krajowych w Różanie jest czynnikiem uciążliwego oddziaływania na warunki życia ludzi w mieście.

Dolina Narwi z nielicznymi dopływami i kompleksami leśnymi stanowi o wartościach przyrodniczo krajobrazowych terenu. Ze względu na wysokie wartości przyrodnicze obszar gminy w całości wchodzi w granice obszaru funkcjonalnego „Zielone Płuca Polski” i częściowo (dolina Narwi) w krajowy i międzynarodowy system obszarów chronionych - ECONET-PL.

Wg danych z 2004 r. n Największą część obszaru gminy zajmują użytki rolne 62%, wykorzystywane w przeważającej mierze jako grunty orne (50,4% obszaru gminy). W mieście Różan również przeważają użytki rolne 56% jednak znaczną część stanowią tereny zainwestowane 23,9%. Wartość ogólnego współczynnika jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy oceniona wg metody opracowanej przez IUNG w Puławach jest niska i wynosi 49,3 punktu przy średniej: dla kraju 66,6 pkt., w wojewódzkiej 59 pkt., i powiatu makowskiego 57 pkt. Znaczny udział w strukturze użytkowania gruntów mają lasy i grunty leśne, stanowiące 29,9% obszaru gminy i 10,4% miasta (średnia krajowa 29,2%, województwa 22%). Stanowią bardzo ważny element środowiska przyrodniczego, a także rozwoju gospodarczego. Dlatego w Studium zwraca się uwagę na konieczność planowego nimi zarządzania, a także ochronę lasów przed zmianą przeznaczenia i konieczność zalesiania obszarów o niskiej przydatności rolniczej, również na stwarzanie pozarolniczych źródeł dochodów związanych z pielęgnacją lasów a w dalszej perspektywie z przerobem pozyskiwanego drewna i runa leśnego.

Obszar gminy charakteryzuje się zróżnicowaniem gleb i stosunkowo dużym udziałem gleb średniej jakości (klasy IV) zwłaszcza w środkowej części gminy i w kierunku północno - zachodnim od miasta. Występują tu znaczne powierzchnie gleb wytworzonych z glin na różnych podłożach, które przy dobrym nawożeniu i prawidłowej uprawie pozwalają uzyskiwać wysokie plony wszystkich upraw. Na pozostałym obszarze przeważają gleby słabe.

W ramach przeciwdziałania dysproporcjom rozwojowym przewiduje się wdrażanie ekologicznych form gospodarowania, w tym programów rolno-środowiskowych.

Dla celów nierolniczych należy w pierwszej kolejności wykorzystywać gleby o mało korzystnych i niekorzystnych warunkach do uprawy. Użytki zielone są mało przydatne dla rozwoju rolnictwa, nie mniej wskazane jest pozostawienie ich w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny otwarte dla poprawy warunków wodnych i przewietrzania.

Występujące grunty są przeważnie gruntami nośnymi nie stwarzającymi ograniczeń dla bezpośredniego posadowienia budynków za wyjątkiem utworów bagiennych i rzeczno-bagiennych, które nie nadają się do posadowienia budynków. Rzeźba gminy poza strefą krawędziową nie wpływa ograniczająco na rozwój funkcji osadniczej jak i rolnictwa.

Szansą rozwoju gminy jest turystyka, ponieważ gmina posiada sprzyjające warunki przyrodnicze i krajobrazowe dla jej rozwoju. Środowisko naturalne gminy cechuje niewielkie zanieczyszczenie, występują duże kompleksy leśne, liczne strumienie, łąki i pastwiska, urozmaicona rzeźba terenu z licznymi wąwozami erozyjnymi. Szczególne znaczenie dla rozwoju funkcji rekreacyjnej ma rzeka Narew i jej dolina charakteryzująca się bujną roślinnością nadbrzeżną i wodną, bogactwem świata

zwierzęcego, dobrze rozwiniętą linią brzegową z licznymi odnogami i jeziorami pochodzenia rzecznoego. Miasto Różan położone jest na skarpie, u jej podnóża płynie rzeka Narew i jej dopływ Różanica.

Gmina posiada dogodne warunki dla rozwoju turystyki aktywnej – wędkarstwo, zbieranie owoców leśnych i grzybów.

Jednym z ważnych zagadnień rozwoju gminy jest ochrona środowiska. Gmina znajduje się w obszarze wskazanym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego do poprawy funkcjonowania środowiska przyrodniczego dlatego w Studium dolina rzeki Narew została włączona do:

- korytarza ekologicznego wg sieci ECONET PL o znaczeniu międzynarodowym,
- europejskiej ekologicznej sieci NATURA 2000 obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych.

Ponadto zachodnią część gminy włączono do projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, a jej wschodnią część wzdłuż doliny Narwi do projektowanego parku krajobrazowego.

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba, jak i pozostałej części gminy miejsko-wiejskiej Różan, ~~obowiązuje~~ obowiązujący w trakcie sporządzania ww. zmiany Studium Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty w 2014 r., który nie wyznaczał planowanych form ochrony przyrody. Również kolejny Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty w 2018 r. nie wyznacza planowanych form ochrony przyrody w gminie Różan.

Do główniejszych obiektów stwarzających możliwość zagrożenia stanu środowiska należy zaliczyć składowiska odpadów (istniejące, IBJ, zrehabilitowane) stacje paliw i magazynowanie nawozów mineralnych.

W zakresie warunków życia największe niedociągnięcia występują w sferze opieki zdrowotnej. Wskaźnik zatrudnienia lekarzy jest ponad dwukrotnie niższy niż średnio w powiecie makowskim i prawie czterokrotnie niższy niż średni w województwie mazowieckim.

Bliska odległość miast powiatowych powoduje, że zainteresowanie inwestorów lokalizacją działalności gospodarczej na obszarze gminy jest niewielkie. Świadczą o tym wnioski osób fizycznych zgłoszone we wstępnej fazie prac nad niniejszym Studium. Najwięcej dotyczyło wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową. Wyżej opisana tendencja uległa zmianie, po 2019 r. wzrosło zainteresowanie przedsiębiorców lokalizacją inwestycji związanych z działalnością gospodarczą, w tym zarówno handlowo-usługową jak i magazynowo-produkcyjną, zwłaszcza w rejonie dróg krajowych. Planowane jest wykorzystanie dotychczas wyznaczonych w planach miejscowych terenów handlowo-usługowych, złożono również wnioski na nowe tego typu tereny, gdyż dotychczas wyznaczone w Studium są niewystarczające powierzchniowo dla planowanych inwestycji.

Miasto i ~~prawie~~ **wszystkie miejscowości w gminie korzystają ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Wyjątek stanowią wsie Chelsty, Kaszewiec, Dąbrówka, Załęże Wielkie, Załęże Sędzieta, Załęże Eliasze, Załęże Gartki, gdzie w najbliższej przyszłości przewiduje się realizację nowych odcinków sieci wodociągowej. Rozwiązania wymaga gospodarka ściekowa na terenie gminy.**

~~Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia z 2004r., zmienionym w 2007r. 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 teren doliny Narwi został zaliczony do obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej, część miasta i gminy Różan została objęta ochroną w formie obszaru specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnej Narwi" PLB 140014.~~

~~Ponadto na podstawie przeprowadzonej w 2008 r. inwentaryzacji ornitologicznej zaproponowano utworzenie na terenie doliny Narwi trzech użytków ekologicznych: „Starorzecze na południe od miejscowości Chelsty”, „Starorzecze i łąki przy miejscowości Dąbrówka”, „łąki i starorzecze na północ od drogi krajowej nr 60” oraz jednego częściowego~~

rezerwatu przyrody: „Zakole Narwi przy miejscowości Dyszobaba”.

Rozporządzeniem Nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu makowskiego ustanowiono na terenie sołectwa Kaszewiec pomnik przyrody. W ww. rozporządzeniu ustalono rygory ochronne w stosunku do ustanowionego pomnika przyrody.

Od 2009 r. zaczęła obowiązywać zmiana ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.), która zmieniła zakres ochrony gruntów rolnych. Aktualnie na terenie miasta Różan użytki rolne nie podlegają ochronie, zaś na terenie gminy Różan ochronie podlegają użytki rolne klasy II-III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha. Z ochrony nie zostały wyłączone grunty rolne IV klasy bonitacyjnej przeznaczone pod drogi dojazdowe, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha²³.

Zgodnie z danymi statystycznymi, w ciągu ostatnich lat w mieście i gminie Różan przeprowadzono kilka inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych. Aktualny na rok 2009 stopień zwodociągowania w mieście wynosi ok. 97%, w gminie ponad 61%, natomiast stopień skanalizowania w mieście wynosi ok. 77,5%, zaś w gminie niestety nadal praktycznie nie istnieje sieć kanalizacyjna, za wyjątkiem sołectw Dyszobaba, Chrzczonki, Prycanowo. Podjęto prace nad budową chodników w mieście: w ciągu drogi krajowej w ul. Kościuszki i Poniatowskiego, nad przebudową dróg gminnych: Chrzczonki - Załęże Wielkie, w m.Dzbądz, Zawady - Ponikiew, dróg: w m.Chrzczonki, nad przebudową ulicy Poniatowskiego w mieście, nad remontami dróg gminnych: Chelsty - Dąbrówka, Miłony - Załęże-Ponikiewka, Różan - Mroczyki-Rębiszewo oraz Zawady-Ponikiew - Załęże-Eliasze.

W najbliższych latach, do 2013 roku, planowana jest budowa wodociągów w miejscowościach: Chelsty, Dąbrówka, Kaszewiec, Zawady-Ponikiew, planowana jest budowa sieci kanalizacyjnej w miejscowościach: Chrzczonki, Dyszobaba, Podborze, Prycanowo i Załuzie. Planowana jest również przebudowa dróg: gminnej Prycanowo-Podborze oraz dróg: Prycanowo-Szygi, Dzbądz - Mroczyki-Rębiszewo, Załuzie - Chrzczonowo, w miejscowościach: Dąbrówka, Dyszobaba i Kaszewiec.

W 2016 r. (wg stanu na dzień 31.12.2015 r.) powyższe dane statystyczne dla miasta i gminy Różan przedstawiały się następująco:

- stopień zwodociągowania w mieście – ok. 100%, w gminie – ok. 99,6%;
- stopień skanalizowania w mieście – ok. 83,4%, w gminie – ok. 3,9% (dane te nie obejmują wybudowanej w 2016 r. sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej sołectwo Dyszobaba).

Wykaz planowanych przedsięwzięć infrastrukturalnych podanych w uchwałach budżetowych na 2016 i 2017 r. oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Różan na lata 2016-2022 zawiera m.in:

- przebudowę stacji uzdatniania wody w Załuziu,
- budowę kanalizacji sanitarnej we wsi Dyszobaba, kanalizacji deszczowej w ul. Cmentarnej, Słonecznej i Marzanny w Różanie, opracowanie dokumentacji na budowę kanalizacji w części ul. Warszawskiej w Różanie,
- przebudowę dróg gminnych: Prycanowo-Szygi, Kaszewiec-Dzbądzek, ul. Polnej w Różanie, ul. Piaskowej, Świerkowej i Sosnowej we wsi Dąbrówka,
- budowę ulic: Szmaragdowej, Diamentowej, Rubinowej, Agatowej, Topazowej oraz drogi dojazdowej (dz.nr.586/2) w Różanie,
- opracowanie dokumentacji na budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w drogach gminnych odchodzących od ul. Poniatowskiego,
- opracowanie dokumentacji na budowę kanalizacji i przebudowę wodociągu w ul. Przemysłowej wraz z budową nawierzchni i budową chodnika.

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia

²³ zgodnie ze stanem na 2017 r. nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli grunty te spełniają łącznie cztery warunki wymienione w ww. ustawie.

27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba istotny wpływ na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego miał obszar szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczony na Mapie zagrożenia powodziowego i Mapie ryzyka powodziowego przekazanych przez RZGW Burmistrzowi Gminy Różan w 2015 r.

7.2. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań społecznych, w tym prognoz demograficznych - podsumowanie dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. i zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.

Uwarunkowania społeczne stanowiące podstawę do określenia potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy Różan były analizowane we wcześniejszych rozdziałach Studium. W niniejszym rozdziale przedstawiono zatem podsumowanie wcześniejszych analiz, zwracając szczególną uwagę na uwarunkowania społeczne specyficzne dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba oraz obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. Podstawowym uwarunkowaniem zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. było zapotrzebowanie mieszkańców gminy Różan na gaz przewodowy oraz wniosek przedsiębiorstwa na wytyczenie terenu produkcji, w tym produkcji energii ze źródeł odnawialnych poprzez urządzenia wykorzystujące do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100 kW, a także składów, magazynów i usług.

Natomiast ~~pod~~ podstawowym uwarunkowaniem i przyczyną podjęcia prac nad zmianą ~~obecnego~~ Studium w zakresie uwarunkowań społecznych w obrębie geodezyjnym Dyszobaba była potrzeba powiększenia terenów zabudowy, wyrażona przez kilkunastu wnioskodawców. Złożone na przestrzeni ostatniego dziesięciolecia wnioski dotyczyły przede wszystkim zmiany istniejącego przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, najczęściej z towarzyszącymi usługami, oraz na tereny usług. Brak jest natomiast wniosków dotyczących powiększania terenów zabudowy zagrodowej, co jest zgodne z ogólnym trendem w sołectwie, zaniku gospodarstw rolnych i utrzymywaniu się ludności z innych pozarolniczych źródeł dochodów.

Zatem, pomimo pewnych rezerw terenów wolnych od zabudowy a wyznaczonych w planach miejscowych do zabudowy mieszkaniowej i usług, społeczność gminy złożyła licznie wnioski o wprowadzenie kolejnych terenów pod zabudowę o tych funkcjach w sołectwie Dyszobaba. Problematyka związana z rezerwami terenów zaplanowanych pod zabudowę w planach miejscowych została omówiona w rozdziale II, 1.2., poniżej zaś skupiono się głównie na przyczynach społecznych tego zjawiska:

- w gminie wiejsko-miejskiej Różan obserwowany jest przyrost naturalny ludności, jednak na ogólny stan sytuacji demograficznej ma wpływ migracja ludzi. Z tego względu na terenie gminy prognozowany jest powolny spadek liczby ludności w perspektywie 30 lat. Na terenie sołectwa Dyszobaba bilans migracji ludności jest dodatni, co sugeruje, że również w kolejnych latach ludności nie będzie ubywać, a także możliwy jest jej niewielki przyrost. Powyższa sytuacja jest uwarunkowana specyficznym położeniem sołectwa: w bliskim, bezpośrednim sąsiedztwie miasta Różan, które posiada odpowiednie zaplecze usług społecznych, kulturalnych, jak i innych, w tym komercyjnych, położeniu przy szlaku drogi krajowej (przez co tereny te są łatwo dostępne zarówno dla rekreantów, jak i osób chcących rozwijać lub korzystać w tym rejonie z usług ponadlokalnych), położeniu w rejonie o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych (patrz rozdział II, 7.3.), a także ze względu na stosunkowo niską wartość gruntów (w odniesieniu m.in. do gruntów położonych w mieście Różan);
- zgodnie z tendencją ogólnokrajową również w gminie Różan zauważa się odejście od schematu rodziny wielopokoleniowej zamieszkującej jeden dom oraz dążenie do zwiększenia komfortu życia, w tym zamieszkania (zauważalny trend zwiększania powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca w nowej zabudowie). Istotnym jest również fakt, iż ludność urodzona w latach 80-tych ubiegłego wieku, w tzw. ostatnim wyżu demograficznym, zakłada aktualnie rodziny i chce się usamodzielnąć;
- na terenie gminy obserwuje się przywiązanie mieszkańców do ziemi przekazywanej w rodzinie kolejnym pokoleniom – tzw. ojcowizny. Efektem takiej mentalności ludzi jest fakt, iż kolejne pokolenia w rodzinie chcą budować się na gruntach należących do swojej rodziny, a wciąż

niewiele osób chce sprzedawać grunty. Powoduje to sytuację, że pomimo wyznaczenia w planach miejscowych nowych terenów pod zabudowę, osoby chcące zakupić działki budowlane nie mają takiej możliwości (brak jest chętnych do sprzedaży) lub jest to bardzo utrudnione, a kolejne pokolenia mieszkańców nie zawsze mają możliwość budowy nowych siedzib na własnych gruntach m.in. dlatego, że w planie miejscowym nie dopuszczono takiej możliwości.

Konkludując, dalsze utrzymywanie się powyższych tendencji może powodować, iż pomimo wyznaczenia w planach miejscowych terenów pod zabudowę, będą występowały trudności z realizacją nowej zabudowy. Aby tego uniknąć wskazane jest zatem powiększenie terenów zabudowy, maksymalnie tak, aby wykorzystać istniejący potencjał sołectwa (w tym wyposażenie w infrastrukturę techniczną);

- przystąpienie Polski do Unii Europejskiej spowodowało istotne zmiany w strukturze gospodarstw rolnych w kraju, zmniejszenie ilości gospodarstw małych, wielofunkcyjnych na rzecz gospodarstw większych o określonej specjalizacji, w tym budowę dużych budynków inwentarskich, wielkopowierzchniowych obór, rozbudowę infrastruktury służącej do obsługi gospodarstwa (w tym silosów na kiszonkę) oraz zmiany technologii maszyn rolniczych. Taka sytuacja powoduje, że dotychczasowe tereny zabudowy gospodarstw, które w sołectwie Dyszobaba występują nielicznie, są jednak zbyt małe, aby pomieścić budynki niezbędne do prawidłowego rozwoju i kształtowania funkcji gospodarstwa rolnego. Istnieje zatem potrzeba powiększania terenów funkcjonujących gospodarstw rolnych;
- specyficzne położenie gminy miejsko-wiejskiej Różan a także walory przyrodnicze, kulturowe i dogodny dojazd powoduje, że duża część obszaru gminy jest atrakcyjna turystycznie, w tym dla zabudowy letniskowej oraz usług turystyki, i stanowi potencjał w skali gminy dla rozwoju takiej zabudowy w przyszłych latach. Odnotowane wg dostępnych danych statystycznych z ostatniego 10-letnia na terenie części wiejskiej gminy Różan tendencje budowy nowych domów letnich (o średniej pow. użytkowej przypadającej na 1 budynek letniskowy ok. 83,3 m²) oraz rozbudowy istniejących wskazują na dość istotne zapotrzebowanie na tego typu zabudowę. Powyższe uwarunkowania sugerują, iż w perspektywie przyszłych lat, w rejonach najbardziej atrakcyjnych turystycznie, w tym w sołectwie Dyszobaba, będzie następowało nie tylko adaptowanie istniejących gospodarstw wiejskich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale również adaptowanie ich na cele wypoczynkowe, a także tworzenie zabudowy letniskowej na nowych terenach. Istnieje zatem potrzeba wyznaczania nowych, o większym zasięgu terytorialnym, terenów pod zabudowę mieszkaniową, a także pod zabudowę letniskową, umiejscowionych poza obszarami wrażliwymi przyrodniczo, których ochrona jest warunkiem ich obecności oraz poza obszarami zagrożonymi naturalnymi katastrofami.

Istotnym jest również fakt, że zaplanowanie większej liczby terenów zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej pozwala zachować w odpowiednim zakresie możliwości funkcjonowania mechanizmów rynkowych, a także zabezpiecza samorząd przed problemami społecznymi i ekonomicznymi, które mogłyby się pojawić w przypadku zaproponowania bardziej radykalnego ograniczenia tych terenów.

Dynamiczne zmiany sytuacji gospodarczej i politycznej w kraju i na świecie sugerują konieczność rozwoju wielokierunkowego gospodarki, z zachowaniem dotychczasowych funkcji, oraz możliwością rozwoju nowych dziedzin.

Dotychczasowe zmiany w rolnictwie, w wyniku których nastąpiła specjalizacja gospodarstw rolnych, powodują, i w dalszym ciągu będą przyczyniały się do spadku zatrudnienia w tym sektorze gospodarki, co jest widoczne m.in. w sołectwie Dyszobaba oraz pozostałej części gminy. Jak wskazano we wcześniejszych rozdziałach w gminie Różan systematycznie spada liczba osób bezrobotnych jednak wskaźnik osób bezrobotnych na 1000 mieszkańców jest nadal bardzo wysoki porównując go ze wskaźnikiem dla całego województwa mazowieckiego. W gminie istnieją więc zasoby ludzkie, które mogą zasilić nowe zakłady pracy. Aby więc zatrzymać proces emigracji młodych ludzi z terenów wiejskich związany z poszukiwaniem miejsc pracy, konieczny jest również rozwój ~~innych~~ dziedzin gospodarki niezwiązanych z rolnictwem. Z tego względu niezbędne staje się wytyczenie terenów przeznaczonych pod usługi ~~(zgodnie z zapotrzebowaniem wyrażonym we wnioskach o zmianę przeznaczenia terenu)~~, oraz terenów pod ewentualnie produkcję, składy i magazyny (zgodnie z zapotrzebowaniem wyrażonym we wnioskach o zmianę przeznaczenia terenu). Obszary gminy

położone przy drogach krajowych, do których należy m.in. sołectwo Dyszobaba i obszary zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r., są predysponowane do ~~rozwoju~~ sytuowania zakładów produkcyjnych, magazynów, składów, usług ponadlokalnych, czy usług związanych z obsługą komunikacji kołowej w gminie Różan, przez co mogą stanowić obszary lokalizacji miejsc pracy dla mieszkańców innych ~~sołectw~~ sołectw, gorzej skomunikowanych, rejonów gminy. Ponadto należy założyć, iż specyficzne potrzeby inwestorów w sferze produkcyjno-magazynowo-usługowej są bardziej wymagające niż standardy rynku mieszkaniowego, stąd też w celu bardziej elastycznego odpowiadania na ich preferencje, zasób terenów przeznaczonych pod tego typu działalność powinien być nieco większy niż realne możliwości całkowitego wykorzystania.

Potrzeby ludności gminy Różan, w tym sołectwa Dyszobaba, w zakresie usług o charakterze społecznym i publicznym przedstawiają się następująco:

- żłobki, kluby dziecięce – ze względu na obecny brak w mieście i gminie Różan miejsc opieki nad dziećmi w wieku 0-2 lata konieczne będzie utworzenie miejsc opieki dla dzieci z tej grupy wiekowej. Przy czym do tego celu mogą też zostać wykorzystane dotychczasowe zasoby obiektów użyteczności publicznej (w związku z prognozowanym ogólnym spadkiem liczby dzieci w placówkach edukacyjnych w perspektywie najbliższych 30 lat) lub może zostać zrealizowany nowy obiekt w obrębie wolnych od zabudowy terenów przeznaczonych w planach miejscowych na cele użyteczności publicznej, na gruntach należących do gminy (takie tereny znajdują się w mieście Różan).

Stosowane w latach 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku wskaźniki urbanistyczne mówiły o tworzeniu żłobków dla ogólnej liczby mieszkańców od ok. 20 tys., stąd w wielu gminach brak jest takiej opieki. Ponadto w gminach miejsko-wiejskich zapotrzebowanie na żłobki jest zdecydowanie mniejsze niż w gminach typowo miejskich, jest to związane m.in. z częstszym niż w dużych miastach modelem rodziny wielopokoleniowej lub ewentualnie bliskością miejsc zamieszkania dziadków i rodziców. W związku z powyższym zalecenie Komisji Europejskiej (Barcelona Objectives. The development of childcare facilities for young children in Europe with a view to sustainable and inclusive growth, European Commission, 2013) aby 33% dzieci w Polsce zostało objęte opieką żłobkową do 2020 roku, w obrębie miasta i gminy Różan należy uznać za w pełni wystarczające (tj. 26 dzieci w 2046 r.). Wg aktualnie obowiązujących przepisów (Ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3) opieka nad dziećmi w wieku do lat 3 może być zorganizowana zarówno w formie żłobka czy klubu dziecięcego, ale również może być pełniona przez dziennego opiekuna oraz nianię. Zatem forma opieki, która zostanie zaoferowana w gminie, musi zostać najpierw poddana analizie potrzeb - być może znacznie większą atrakcyjnością cieszyłyby się małe kluby dziecięce lub dorywcza pomoc świadczona przez nianię.

Powierzchnię pomieszczeń żłobka lub klubu dziecięcego precyzuje Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy. Zgodnie z nim powierzchnia pomieszczenia przeznaczonego na zbiorowy pobyt od 3 do 5 dzieci wynosi co najmniej 16 m² i ulega zwiększeniu o co najmniej 2 m², jeżeli czas pobytu dziecka nie przekracza 5 godzin dziennie lub o co najmniej 2,5 m², jeżeli czas pobytu dziecka przekracza 5 godzin dziennie. Do podanej wielkości należy doliczyć również powierzchnię na pomieszczenia sanitarne, szatnie;

- przedszkola – aktualny zasób miejsc w przedszkolach na terenie miasta i gminy Różan (125 miejsc) biorąc pod uwagę prognozę demograficzną dla dzieci w wieku 3-6 lat na najbliższe 30 lat, a także uwzględniając wytyczne Rady Europejskiej zawarte w dokumencie Strategia Europy 2020 dotyczące osiągnięcia wskaźnika 95% dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym, należy uznać za wystarczający (w roku 2046 będzie to 113 dzieci, z tego 95% to 107 osób).

Ponieważ w ostatnich latach toczy się w Polsce debata nad wiekiem szkolnym dzieci, a przepisy w tym zakresie ulegają zmianom (obecnie wrócono do modelu, aby obowiązek szkolny dotyczył dzieci w wieku od 7 roku życia, natomiast do 2016 r. obowiązek szkolny dotyczył dzieci w wieku od 6 roku życia), powyżej określona prognozowana liczba dzieci w wieku przedszkolnym w 2046 r. może okazać się nieaktualna. Nie mniej niezależnie od modelu przedszkola 3 lub 4 letniego, istniejące zasoby miejsc w przedszkolach będą wystarczające;

- szkoły podstawowe i gimnazja – aktualny zasób miejsc dla uczniów w szkołach podstawowych i gimnazjum przekracza zapotrzebowanie na te miejsca biorąc pod uwagę prognozy demograficzne

na najbliższe 30 lat. W związku z powyższym brak jest potrzeb wyznaczania dodatkowych obszarów na te cele, zaś istniejąca filia szkoły podstawowej w Załuziu, może w przyszłości zmienić swoją funkcję, w tym pełnić inne funkcje wynikające z potrzeb społeczności lokalnej;

- szkoły ponadgimnazjalne - aktualny zasób miejsc dla uczniów w szkołach ponadgimnazjalnych również przekracza zapotrzebowanie na te miejsca biorąc pod uwagę prognozy demograficzne na najbliższe 30 lat, w związku z powyższym brak jest potrzeb wyznaczania dodatkowych obszarów na te cele;
- podstawowa opieka zdrowotna – na terenie miasta i gminy Różan funkcjonują ośrodki podstawowej opieki zdrowotnej, zarówno ośrodki publiczne świadczące usługi na podstawie umowy z NFZ, jak i niepubliczne. Przybliżona powierzchnia użytkowa budynku ośrodka zdrowia podlegającego samorządowi terytorialnemu wynosi ok. 680 m². Zgodnie z projektem Krajowych Przepisów Urbanistycznych (2010 r.) minimalna powierzchnia dla pomieszczeń podstawowej opieki zdrowotnej to 5 m², powyżej 2500 m² całkowitej powierzchni mieszkań w zabudowie jednorodzinnej i niskiej na każde kolejne 2500 m². Biorąc pod uwagę taki wskaźnik, w gminie miejsko-wiejskiej Różan dla łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 128 674 m² (wg GUS, 31.12.2015 r.) można w przybliżeniu przyjąć aktualną powierzchnię całkowitą mieszkań na poziomie 154 400 m², w tym w zabudowie wielorodzinnej wysokiej co najmniej 21 000 m², co oznacza, iż minimalna powierzchnia dla pomieszczeń podstawowej opieki zdrowotnej w gminie to 267 m². Istniejący ośrodek zdrowia w zupełności pokrywa obecne zapotrzebowanie na powierzchnię w tym zakresie, w związku z powyższym brak jest potrzeby wyznaczania dodatkowych terenów na te cele;
- dom seniora – ze względu na obecny brak w mieście i gminie Różan obiektu świadczącego całodobowe usługi opieki nad osobami starszymi, a także biorąc pod uwagę prognozę demograficzną na najbliższe 30 lat dla osób z grupy wiekowej tzw. poprodukcyjnej (liczba takich osób będzie w kolejnych latach systematycznie wzrastać i w 2046 r. osiągnie w mieście i gminie Różan ok. 1136 osób, gdy aktualnie jest 875 osób), przewiduje się potrzebę utworzenia miejsc opieki dla osób starszych z gminy i miasta Różan w domu seniora (na pobyt stały). Szacując maksymalne zapotrzebowanie na miejsca w domu seniora należy uwzględnić kilka czynników. Pierwszym z nich jest fakt, iż do tego typu domów trafi jedynie niewielka liczba osób z podanej wyżej liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Najczęściej będą to osoby u schyłku życia, których funkcjonowanie samodzielne zostanie utrudnione z powodu przewlekłych chorób. Należy wziąć pod uwagę, iż tylko część z tych osób będzie potrzebowała opieki w domu seniora, bowiem część z nich uzyska opiekę od rodziny. Podkreślenia wymaga fakt, iż szczególnie na obszarach wiejskich, jeżeli pozostała część rodziny zamieszkuje tę samą gminę, pomoc starszym osobom jest udzielana częściej w ramach rodziny niż w ośrodkach miejskich. Stąd przyjęto, iż w mieście i gminie Różan zapotrzebowanie na miejsca w domu seniora będzie kształtować się na poziomie od 5 do 10% liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Maksymalne zapotrzebowanie na miejsca w domu seniora wniesie w przybliżeniu ok. 110.
- ośrodki rozwoju kultury – aktualny zasób gminy w zakresie obiektów kultury jest wystarczający biorąc pod uwagę, iż zaspokaja on potrzeby obecnych mieszkańców, a prognozy demograficzne wskazują, iż w gminie będzie ubywać mieszkańców.

Z powyższych analiz wynika, iż w związku z prognozowaną zmniejszającą się liczbą mieszkańców na terenie miasta i gminy istniejące zasoby obiektów usług publicznych w większości będą wystarczające. Ze względu na zmiany struktury społecznej, a także dążenie do wzrostu komfortu życiowego, wskazano natomiast na potrzebę powstania miejsc do opieki dla dzieci w wieku 0-2 lat oraz osób starszych wymagających opieki. Część z tych funkcji może zostać ulokowana w obiektach dotychczas wykorzystanych na cele publiczne, które w wyniku prognozowanego zmniejszania się liczby dzieci w wieku szkolnym przestaną pełnić swoją dotychczasową funkcję.

Szacując maksymalne zapotrzebowanie na usługi edukacji i opieki nad małymi dziećmi, w przypadku gmin wiejskich i miejsko-wiejskich, z małą gęstością zaludnienia takich jak Różan, nie bierze się pod uwagę czasu dojazdu do tych placówek. Rozproszenie ludności na dużej powierzchni terenu wymaga dowozu większości dzieci do placówki wychowawczej lub edukacyjnej. Tworzenie sieci placówek tego typu jest nieuzasadnione ekonomicznie, ponieważ koszty transportu dzieci do nich są niższe niż obsługa placówki edukacyjnej lub wychowawczej, rezygnacja z placówek edukacyjnych z małą ilością dzieci jest również podyktowana niską jakością edukacji w klasach, w których uczą się dzieci

z różnych roczników. Nieco inna sytuacja może zaistnieć w przypadku opieki nad dziećmi w wieku 0-2 lata, w tym wypadku istnieje wiele form tej opieki (w niewielkich grupach) i w tym może być ona realizowana w ramach miejsca zamieszkania.

7.3. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy stanu i funkcjonowania środowiska – podsumowanie dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. i dla zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska były szeroko analizowane we wcześniejszych rozdziałach Studium, a także w opracowaniu ekofizjograficznym gminy, w związku z tym w niniejszym rozdziale przedstawiono syntezę powyższych uwarunkowań uwydatniając specyficzne uwarunkowania dla sołectwa Dyszobaba i obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r.

W gminie występują zróżnicowane uwarunkowania środowiskowo-przyrodnicze kształtowania przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Poniżej wskazano obszary, w obrębie których występują takie uwarunkowania środowiska, które ograniczają lub wykluczają lokalizację zabudowy i warunkują w tym rejonie rozwój innych form użytkowania gruntów. Do grupy tych obszarów zaliczają się:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Narew – obejmuje podstawowo tereny otwarte w gminie, ale szczególnie w sołectwach położonych po lewej stronie Narwi obejmuje również istniejące tereny zabudowy (w sołectwie Dyszobaba obejmuje niewielkie obszary istniejącej zabudowy w części środkowej wsi, obszary zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. nie są położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonym na Mapach zagrożenia powodziowego i Mapach ryzyka powodziowego udostępnionych w dniu 22 października 2020 r.). W obrębie tego obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z wersją ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne obowiązującą w okresie opracowywania i przyjęcia zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. obowiązywał ~~obowiązuje~~ zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy niezwiązanej z ochroną przeciwpowodziową ~~wynikający z przepisów prawa powszechnego.~~ Zgodnie z wersją ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne obowiązującą w okresie sporządzania zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. projekty Studiów i planów miejscowych są uzgadniane z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Wody Polskie uzgadniają te dokumenty uwzględniając prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, poziom zagrożenia powodziowego, proponowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także jego aktualne zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie;
- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Narwi”, a w szczególności tereny w tym obszarze, które warunkują ochronę przedmiotów ochrony wyznaczonych Planem zadań ochronnych – obszar ten obejmuje przede wszystkim tereny otwarte w dolinie Narwi i w strefie przydolinowej, nie mniej lokalnie w jego obrębie znajdują się również tereny istniejącej zabudowy (w sołectwie Dyszobaba w obrębie obszaru Natura 2000 znajduje się zabudowa położona pomiędzy drogą gminną stanowiącą oś wsi a rzeką Narew, obszary zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. nie są położone w obszarze Natura 2000);
- obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – wg rejestru prowadzonego przez Starostę Makowskiego na terenie gminy nie występują takie obszary, jednak w "Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi" opracowanym w 2004 r. przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie zostały wyznaczone obejmując skarpe przykorytową Wysoczyzny Ciechanowskiej w mieście Różan oraz w sołectwie Paulinowo (obszary zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. nie są położone w rejonie wytypowanych przez RZGW obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych);
- obszary występowania gleb rolnych i leśnych podlegających ochronie przed zmianą

zagospodarowania na cele nierolnicze i nieleśne – możliwa jest tu lokalizacja odpowiednio zabudowy rolniczej lub leśnej zgodnie z przepisami prawa powszechnego regulującymi tę tematykę (w sołectwie Dyszobaba grunty rolne podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne występują w północno-zachodniej części sołectwa, grunty leśne występują zaś głównie w części środkowej i północno-wschodniej, w obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. również występują lokalnie grunty rolne podlegające ochronie przed zmianą ich przeznaczenia);

- obszary zapewniające funkcjonowanie przyrodnicze na terenie gminy (biologiczne, hydrologiczne i klimatyczne – system przyrodniczy gminy) – w skład których wchodzi również częściowo obszary wyżej wymienione, jak również teren doliny Różanicy, zapewniający również integralność sieci obszarów Natura 2000 – ochrona tego obszaru została częściowo uregulowana w obecnym prawie miejscowym i wymaga podtrzymania, ewentualnie dalszego kształtowania (obszary zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. nie są położone w rejonie, który zapewnia funkcjonowanie przyrodnicze w gminie);
- teren udokumentowanego złoża kopaliny „Dyszobaba” – ze względu na zasoby środowiska, nie jest to teren wskazany do zabudowy, umożliwia jednak rozwój innych funkcji terenu – eksploatacji kruszyw;
- obszary występowania zagrożeń dla zdrowia ludzi, związane z jakością elementów środowiska:
 - w obrębie których możliwe jest przekroczenie dopuszczalnych norm akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej, szpitali poza miastem, domów opieki społecznej, zabudowy związanej z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży związane z ruchem pojazdów po istniejącej drodze krajowej nr 61 (występuje w sołectwie Dyszobaba i w obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r.) i nr 60;
 - w obrębie stref potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego (występują w sołectwie Dyszobaba) i wysokiego napięcia;
 - w obrębie stref kontrolowanych położonych wzdłuż przewodów gazociągowych wysokiego i najwyższego ciśnienia;
 - w otoczeniu lasów (zagrożenie pożarowe).

Powyżej przedstawione obszary w dużej części nie wykluczają w zupełności lokalizacji zabudowy (za wyjątkiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią). Na części z nich możliwa jest lokalizacja zabudowy, ale o określonych funkcjach. W przypadku obszaru Natura 2000 funkcja i lokalizacja nowej zabudowy powinna być poddawana każdorazowo ocenie oddziaływania na przedmioty ochrony i na tej podstawie ewentualnie lokowana. W przypadku obszaru szczególnego zagrożenia powodzią lokalizacja zabudowy wymaga uzgodnienia z właściwym organem.

Niekorzystne uwarunkowania związane ze stanem środowiska akustycznego występujące wzdłuż dróg krajowych nr 60 i 61 nie ograniczają funkcji niepodlegających ochronie akustycznej, w tym m.in. lokalizacji terenów produkcji, składów, magazynów, usług (niepodlegających ochronie akustycznej), np. usług obsługi komunikacji, a także lokalizacji zabudowy o mniejszych rygorach akustycznych zlokalizowanej w odpowiedniej odległości od źródła hałasu. Lokalizacja zabudowy niepodlegającej ochronie akustycznej wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu jest wręcz korzystna ze względów na stan środowiska, ponieważ każde zabudowania stanowią barierę dla rozprzestrzeniania się hałasu i ewentualnych zanieczyszczeń.

Jakość gleb na terenie gminy Różan jest przeciętna i wskazuje na to, iż konieczne będzie rozwijanie innych dziedzin gospodarki (usług, produkcji) w celu zapewnienia miejsc pracy ludności wiejskiej. Na terenie sołectwa Dyszobaba, w zakresie rozwoju funkcji rolniczej, uwarunkowania środowiskowe dzielą sołectwo na dwie części, w tym w części zachodniej występują zdecydowanie lepsze warunki dla rozwoju tej dziedziny gospodarki. Jednak większość terenów sołectwa wykazuje niską przydatność dla rozwoju rolnictwa, co powoduje, że w sołectwie wzrasta powierzchnia gruntów rolnych odlogowanych. Z tego też względu, tak jak w pozostałej części gminy, wskazane jest rozwijanie innych dziedzin gospodarki niż rolnictwo, m.in. o tereny o funkcji usługowej, ewentualnie produkcyjnej, wzdłuż drogi krajowej, zaś w rejonie o dużych walorach krajobrazowych położonych na wschód od drogi krajowej rozwój funkcji rekreacyjnych. Wysokie walory krajobrazowe, stosunkowo dobry stan jakościowy środowiska, odznaczający się niskim poziomem zanieczyszczeń, występowanie obiektów

zabytkowych i historycznego układu urbanistycznego w mieście, a także planowana budowa zbiornika retencyjnego na rzece Różanicy powodują, że zwłaszcza tereny gminy położone wzdłuż Narwi a w przyszłości również Różanicy (w przypadku budowy zbiornika wodnego na tej rzece), są i będą atrakcyjne dla rozwoju wyżej wymienionej funkcji rekreacyjnej (zabudowy letniskowej i usług turystycznych). Przy czym, w przypadku rozwoju tej funkcji, konieczne jest przeanalizowanie również jej wpływu na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000. Zbyt silny rozwój funkcji rekreacyjnej (w tym aktualnie dopuszczony w obowiązującym prawie miejscowym m.in. w sołectwie Dyszobaba) może być zagrożeniem dla przedmiotów ochrony tego obszaru. Z tego względu na terenie sołectwa Dyszobaba nie wskazane jest lokalizowanie ośrodków masowej turystyki (hoteli, dużych ośrodków wypoczynkowych itp.), natomiast możliwe jest rozwijanie tej dziedziny w kierunku ekstensywnej, indywidualnej zabudowy letniskowej. Należy również podkreślić, iż w obrębie gminy Różan występują również inne atrakcje turystyczne (planowany zbiornik retencyjny na rzece Różanicy, obiekty zabytkowe na terenie miasta, w tym muzeum), które będą powodować, iż presja turystyczna nie będzie się skupiała wyłącznie na dolinie Narwi.

7.4. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy uwarunkowań ekonomicznych, w tym możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy – podsumowanie dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. i zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.

Możliwości rozwoju gminy, w tym sołectwa Dyszobaba i obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r., wynikające z uwarunkowań ekonomicznych wyznacza przede wszystkim polityka finansowa zapisana w prognozie finansowej gminy określonej w perspektywie kilku najbliższych lat, corocznie weryfikowana, oraz istniejący stopień wyposażenie w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Obszary zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. mają obecnie dostęp do dróg publicznych oraz położone są w rejonie obsługiwanym przez sieci wodociągów i kanalizacji usytuowane na terenie miasta, zatem ich planowana zmiana przeznaczenia nie będzie wiązła się z realizacją nowego układu komunikacyjnego bądź budową nowego układu sieci wodno-kanalizacyjnej, a zatem nie przyczyni się do zwiększenia wydatków inwestycyjnych z budżetu gminy.

W ostatnich latach gmina zrealizowała szereg inwestycji z zakresu przebudowy sieci komunikacyjnej i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej na terenie miasta i gminy Różan oraz zaplanowała kolejne inwestycje tego typu, które zostały uwzględnione w wieloletniej prognozie finansowej gminy do roku 2022 (a także w wieloletniej prognozie finansowej gminy do roku 2024, której wyniki nie będą jednak analizowane w dalszej części niniejszego rozdziału ponieważ jak wskazano powyżej dla obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. istniejący stopień wyposażenia w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej jest już obecnie wystarczający).

W rozdziale 5.2.3, w części dotyczącej sytuacji finansowej gminy, podano szczegółowe informacje o potrzebach i możliwościach rozwoju gminy wynikających z uwarunkowań ekonomicznych realizacji zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r., w związku z tym niniejszy rozdział zawiera syntezę powyższych uwarunkowań.

Zakładając, iż tendencje zmian w wydatkach i dochodach gminy opisane w ww. rozdziale utrzymają się w kolejnych latach, można przewidywać dla roku 2046 (w perspektywie najbliższych 30 lat) na podstawie budżetowych danych historycznych sukcesywny wzrost wskaźnika dochodów oraz wydatków budżetu gminy na 1 mieszkańca gminy, natomiast na podstawie założeń wieloletniej prognozy finansowej ich tendencję stałą. Przyjmując mniej korzystny wariant – utrzymanie się stałych poziomów dochodów i wydatków budżetu gminy w najbliższych kilkudziesięciu latach, tj. ok. 5,95 tys. zł dochodów i ok. 5,53 tys. zł wydatków na 1 mieszkańca, można przewidywać dla roku 2046 i prognozowanej łącznej liczby ludności miasta i gminy Różan 3895 osób, iż kwota przewidziana w budżecie gminy na wydatki ogółem może wynieść wówczas ok. 21 540 tys. zł. Sumując zakładane wydatki ogółem w budżecie gminy z przyszłych 30-tu lat (ok. 646 200 tys. zł) i przyjmując średni

(na podstawie danych historycznych z ostatnich 6 lat) udział wydatków na **drogi publiczne** w wydatkach ogółem na poziomie 11%, można szacować, iż do roku 2046 łączna kwota wydatków przewidziana na drogi publiczne wyniesie około 71 082 tys. zł. W wieloletniej prognozie finansowej gminy do roku 2022 założono natomiast wydatki na poprawę nawierzchni dróg gminnych rzędu 5 510 tys. zł (wydatki majątkowe), co oznacza, iż można zakładać prognozowane rezerwy budżetowe przeznaczone na lata 2023-2046 na budowę i remont dróg publicznych w wysokości ok. 65 572 tys. zł, które wystarczyłyby na wykonanie co najmniej 102 km (wg cen szacunkowych z ostatnich lat) nowych dróg (z wykupem gruntów) o szerokości 10 m (orientacyjna długość istniejących dróg gminnych na terenie miasta i gminy Różan to ok. 40 km, w tym na terenie samego miasta ok. 11 km). Biorąc pod uwagę powyższe założenia dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba i prognozowanej liczby ludności w tym sołectwie w 2046 r. na 198 osób, prognozowane rezerwy budżetowe przeznaczone do 2046 r. na budowę i remont dróg publicznych wystarczyłyby na wykonanie co najmniej 5,5 km w sołectwie Dyszobaba, natomiast orientacyjna długość istniejących dróg gminnych na terenie tego obrębu geodezyjnego wynosi aktualnie 3,5 km).

W wieloletniej prognozie finansowej gminy Różan do 2022 roku założono łączne wydatki na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną dla miasta i gminy w wysokości ok. 1 650 tys. zł, co stanowi średniorocznie ponad 6% prognozowanych do 2022 r. wydatków ogółem. Przyjmując utrzymanie się tego udziału na stałym poziomie do 2046 r. i odnosząc tę wartość do zakładanych wydatków ogółem dla terenu miasta i gminy Różan można szacować rezerwę środków budżetowych przeznaczonych na ww. infrastrukturę (oprócz wydatków uwzględnionych w prognozie do 2022r.) na poziomie ok. 37 122 tys. zł. Łącznie zakładane do 2046 r. powyższe wydatki wystarczyłyby na wykonanie ponad 103 km **sieci kanalizacji sanitarnej** (DN 300 mm) lub ewentualnie na ok. 155 km **sieci wodociągowej** (DN 100 mm) (orientacyjna długość istniejącej sieci wodociągowej na terenie miasta i gminy Różan wynosi ponad 166 km (w tym w mieście ponad 33 km), zaś sieci kanalizacyjnej ponad 30 km (w tym w mieście ok. 24 km). Należy przy tym zauważyć, iż aktualnie korzystających z sieci wodociągowej jest w mieście 100% mieszkańców Różana, a w części wiejskiej gminy 99,6% jej mieszkańców, natomiast korzystających z sieci kanalizacyjnej jest w mieście 83,4% mieszkańców, zaś w części wiejskiej gminy zaledwie 3,9% mieszkańców (dane nie obejmują nowo oddanej sieci kanalizacyjnej w Dyszobabie). Tak więc prognozowane środki budżetowe na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną należałoby przeznaczyć głównie na rozbudowę sieci kanalizacyjnej w części wiejskiej gminy Różan. W odniesieniu do sytuacji jaka istnieje w sołectwie Dyszobaba, zgodnie z opisem w rozdziale 5.2.3, ze względu na aktualnie wystarczające wyposażenie sołectwa w sieć wodno-kanalizacyjną, część zakładanych rezerw finansowych należałoby przeznaczyć na rozbudowę ww. sieci dla nowych terenów przeznaczonych do zabudowy.

Biorąc pod uwagę planowany w wieloletniej prognozie finansowej gminy średni udział wydatków majątkowych inwestycyjnych (w których mieszczą się również wydatki na infrastrukturę społeczną) w wydatkach ogółem na poziomie ok. 23,5% można założyć, iż do 2046 r. w budżecie gminy powinna być zgromadzona kwota w wysokości ok. 151 857 tys. zł. W ww. prognozie założono łącznie wydatki majątkowe na **infrastrukturę społeczną** dla miasta i gminy Różan w wysokości ok. 11 789 tys. zł., co stanowi średniorocznie ok. 6,5% prognozowanych do 2022 r. wydatków ogółem (średniorocznie ok. 27% prognozowanych do 2022 r. wydatków majątkowych). Przyjmując utrzymanie się tego udziału na stałym poziomie do 2046 r. można szacować rezerwę środków budżetowych przeznaczonych na infrastrukturę społeczną na poziomie ok. 41 mln zł, czyli w perspektywie 30-ciu lat przewiduje się wydatki majątkowe na infrastrukturę społeczną rzędu ok. 12 mln zł poniesione do 2022 r., natomiast na lata 2023-2046 wydatki rzędu 29 mln zł.

Z analizy przeprowadzonej w rozdziale 5.2.3 wynika, iż zrealizowanie zadań inwestycyjnych zaplanowanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej w perspektywie 2022 r. spowoduje, iż w budżetach gminy i wieloletnich prognozach finansowych dotyczących lat 2023-2046 powinny być zarezerwowane środki finansowe na wykonanie zaplanowanych inwestycji infrastruktury społecznej (budowa lub dostosowanie istniejących budynków gminnych dla potrzeb żłobka, lub ewentualnie nowego domu seniora) oraz na inwestycje związane ze zwiększaniem się terenów zabudowy, głównie w zakresie rozbudowy dróg i sieci infrastruktury technicznej na tych terenach.

Środki na realizację inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu gminy, ale również mogą być pozyskiwane

w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy podczas wykonywania inwestycji z ww. zakresu ma na celu, zarówno obecnie jak i będzie miało w przyszłości, zoptymalizowanie wydatków publicznych. Przykładem takiego działania może być np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic. W gminie Różan nie prowadzi się jeszcze działań nad inicjowaniem procesu wdrażania przedsięwzięć w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP), nie mniej istnieje taka możliwość, co potwierdza fakt, iż od 2009 r. coraz więcej samorządów i jednostek publicznych w kraju uczestniczy w tego typu umowach i realizacjach, zwłaszcza w takich obszarach jak edukacja, ochrona zdrowia czy infrastruktura. Obok korzyści związanych z pozyskaniem finansowania przez partnera publicznego, formuła PPP ma znaczenie dla jakości świadczonych społeczeństwu usług i poprawy standardu dostępnej infrastruktury.

Ponadto, w odniesieniu do ww. możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych, pozytywnym czynnikiem uwarunkowań ekonomicznych rozwoju gminy może być wzrost udziału środków zewnętrznych, w tym środków unijnych. Szczególnie istotnym jest fakt uruchomienia Nowej Perspektywy Finansowej Unii Europejskiej na lata 2014 – 2020, która daje gminie możliwości pozyskiwania dofinansowań na realizację zadań w ramach Funduszy Strukturalnych. Jest to realna szansa pozyskania dodatkowych środków na inwestycje o wysokich nakładach kapitałowych, szczególnie na innowacje i inwestycje prorozwojowe stymulujące rozwój także w ujęciu ponadlokalnym. W budżecie gminy Różan wykazane środki na finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych, w tym płatności w zakresie budżetu środków europejskich, od 2010 do 2014 r. były symboliczne (maksymalnie do 1,4% dochodów ogółem), natomiast w 2015 r. udział ten wzrósł do ok. 10% dochodów ogółem. Pozwala to zakładać, iż podane wyżej kwoty umożliwiające finansowanie na terenie gminy Różan, a w tym również na terenie sołectwa Dyszobaba, rozbudowy sieci dróg, infrastruktury technicznej i społecznej będą większe w przyszłych latach, a tym samym więcej inwestycji będzie można zrealizować w gminie w perspektywie kolejnych 30 lat. Powyższe analizy uwarunkowań ekonomicznych, w tym możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, sporządzone na potrzeby zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r., były przeprowadzone przy dość ogólnych założeniach i uproszczeniach, nie mniej, biorąc pod uwagę odległą perspektywę czasową i brak możliwości dokładnego i pewnego określenia przyszłych uwarunkowań ekonomicznych zarówno w skali gminy, jak również w skali kraju, co będzie miało zasadnicze przełożenie na sytuację ekonomiczną gmin, należało przyjąć ww. uśrednienia. Otrzymane wyniki wskazują, iż realizacja zadań własnych gminy Różan wynikających z uwarunkowań społeczno-gospodarczych rozwoju gminy, w tym rozwoju sołectwa Dyszobaba i prognoz demograficznych dla gminy jak i dla omawianego sołectwa, w perspektywie 30 lat jest w zasięgu możliwości finansowych gminy miejsko-wiejskiej Różan.

7.5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Aktualizując bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. uwzględniono cel tej zmiany tj. iż na jednym z obszarów zmiany Studium nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów zabudowy poza ustalonymi w planach miejscowych (planowane jest zachowanie przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną, przy czym zostanie zmieniona specyfika funkcji z wodociągów na gazownictwo), zaś w drugim obszarze planowane jest przeznaczenie na teren produkcji, w tym produkcji energii ze źródeł odnawialnych poprzez urządzenia wykorzystujące do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającą 100 kW, a także składów, magazynów i usług. Biorąc zatem pod uwagę wytyczne wskazane w art. 9 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono zmiany w zakresie terenów zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych, w tym związanych z obsługą komunikacji kołowej. Nie wprowadzono zaś zmian w zakresie terenów zabudowy, które nie są celem zmiany Studium tj. terenów zabudowy mieszkaniowej, usług podstawowych, zabudowy lotniskowej i usług turystyki.

7.5.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Biorąc pod uwagę wcześniejsze analizy przeprowadzone w zmianie Studium, szacując maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcję przyjęto, iż w gminie miejsko-wiejskiej Różan będzie występowało zapotrzebowanie na mieszkania w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w zabudowie zagrodowej, na zabudowę usług podstawowych towarzyszących ww. funkcjom, ponadto zapotrzebowanie na zabudowę letniskową i usług turystyki oraz na zabudowę produkcji, składów, magazynów i usług, w tym takich jak obsługa komunikacji. W prezentowanych analizach, w powierzchni zabudowy nie uwzględniono (nie szacowano) maksymalnego zapotrzebowania na nowe budynki gospodarcze, w tym garażowe i inwentarskie, ponieważ są to budynki towarzyszące pozostałym funkcjom a ich powierzchnia może być bardzo zróżnicowana i może zależeć od wielu czynników. Ponadto przez to, że nie funkcjonują one samodzielnie, nie wymagają więc zabezpieczenia oddzielnych terenów (wymagają zabezpieczenia odpowiedniej powierzchni działki, co powinno zostać uwzględnione w przeliczaniu powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej na maksymalne powierzchnie działek budowlanych i wyznaczaniu nowych terenów zabudowy w zmianie Studium w części Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Szacując maksymalne zapotrzebowanie na nową **zabudowę mieszkaniową** przyjęto następujące założenia: prognozowaną w perspektywie 30 lat (2046 r.) liczbę mieszkańców gminy – 3895 osób oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30%.

Ponadto w bilansie terenów założono, iż zostaną zlikwidowane substandardowe zasoby mieszkaniowe i w roku 2046 osiągnięty zostanie wskaźnik 46,9 m² powierzchni użytkowej mieszkania na osobę jako docelowa wartość przeciętna dla gminy (przyjmując obecny trend znaczącego przyrostu powierzchni użytkowej mieszkania na osobę wynikający z danych GUS z ostatnich 10 lat w gminie, a także wzrastającą średnią powierzchnię użytkową mieszkania na osobę w krajach Europy Zachodniej). Przyjmuje się, iż mieszkania w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej będą stanowiły około 81% ogółu mieszkań, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej około 2,5%, pozostałe zaś mieszkania, tj. 16,5% będą lokowane w zabudowie zagrodowej (założenie to jest uzasadnione zaobserwowaną w gminie tendencją wzrostu ilości mieszkań w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do mieszkań w zabudowie zagrodowej i niewielkim wzrostem ilości mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej). Ponadto założono, że w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej będą występowały budynki jednomieszkaniowe, co jest zgodnie z obecnym stanem w gminie, gdzie dominują takie budynki mieszkalne.

Na podstawie powyższych założeń oszacowano, że w **gminie miejsko-wiejskiej Różan w roku 2046** pożądana powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem powinna wynosić ok. 237,5 tys. m². Uwzględniając więc dotychczasową (wg danych GUS, 2015 r.) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na poziomie ok. 129 tys. m², **maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową mieszkań w gminie wyniesie 109 tys. m², w tym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w przybliżeniu: 88,3 tys. m² powierzchni użytkowej, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 2,7 tys., zaś w zabudowie zagrodowej: 18 tys. m² powierzchni użytkowej.**

Szacując maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię **budynków usług komplementarnych z funkcją mieszkaniową – usług podstawowych**, w tym również usług publicznych i społecznych, wzięto pod uwagę prognozy demograficzne w perspektywie 30 lat, w tym nieduży spadek ilości mieszkańców gminy, który skutkuje brakiem potrzeby istotnego wzrostu powierzchni usług publicznych i społecznych. W przypadku usług komercyjnych typu: handel, rzemiosło, gastronomia, wzięto również pod uwagę fakt, iż rynek tego typu usług jest niestabilny, usługi te są stosunkowo często otwierane jak i zamykane, konieczne jest więc dopuszczenie zdecydowanie większej powierzchni w Studium tych usług niż to wynika z realnego zapotrzebowania, w celu umożliwienia funkcjonowania ich na rynku. Względy ekonomiczne rynku spowodują natomiast, iż tylko niewielka część z nich będzie realnie wykorzystana.

W celu oszacowania zapotrzebowania na nowe budynki usług społecznych i publicznych uwzględniono analizy przeprowadzone we wcześniejszych rozdziałach Studium, w szczególności w rozdziale 7.2 oraz prognozy demograficzne w perspektywie 30 lat:

- placówki edukacyjno-opiekuńcze dla dzieci i młodzieży – obecny zasób lokalowy funkcjonujących placówek tego typu jest wystarczający w zakresie szkół podstawowych i gimnazjów oraz przedszkoli. Brak jest natomiast żłobków i klubów dziecięcych.

Maksymalne zapotrzebowanie w mieście i gminie Różan na powierzchnię użytkową, uwzględniając standardy urbanistyczne stosowane w latach 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku w projektowaniu dla żłobków czy klubów malucha to maksymalnie ok. 400 m², zakładając wskaźnik 14 m² powierzchni użytkowej/dziecko i biorąc pod uwagę 33% prognozowanej w 2046 r. liczby dzieci w wieku 0-2 lata - 26 dzieci. Dodatkowo należy założyć, iż jest to wartość maksymalna (pożądana). Obecnie np. minimalną powierzchnię pomieszczeń żłobka lub klubu dziecięcego precyzuje Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy, o czym była mowa w rozdziale 7.2. Według tej metody szacowania powierzchni użytkowej żłobka dla dzieci z terenu miasta i gminy Różan konieczne jest zapewnienie do 2046 r. 2 oddziałów żłobkowych (po 14 i 15 dzieci w każdym) o powierzchni minimum ok. 75 m² każdy (łącznie ok. 150 m²). Przy czym do tego celu mogą też zostać wykorzystane dotychczasowe zasoby obiektów użyteczności publicznej (w związku z prognozowanym ogólnym spadkiem liczby dzieci i młodzieży w placówkach edukacyjnych w perspektywie najbliższych 30 lat) lub może zostać zrealizowany nowy obiekt w obrębie wolnych od zabudowy terenów przeznaczonych w planach miejscowych na cele użyteczności publicznej (oświatowe). W sołectwie Dyszobaba nie występują placówki edukacyjne, brak również terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym na cele użyteczności publicznej (oświatowe, takie tereny zostały wyznaczone na gruntach gminnych w planie miejscowym w mieście Różan i stanowią obecnie rezerwy, które mogą zostać wykorzystane w zależności od potrzeb). Biorąc pod uwagę bliskość tego sołectwa z terenem miasta i założenie, iż w gminach w przewadze wiejskich usługi publiczne powinny być lokowane w jednostce centralnej, można uznać, iż w tym obrębie geodezyjnym brak jest zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową w placówkach edukacyjno-opiekuńczych;

- placówki świadczące podstawowe usługi zdrowia - obecny zasób lokalowy funkcjonujących placówek tego typu w gminie jest wystarczający dla aktualnej i prognozowanej liczby mieszkańców miasta i gminy;
- całodobowe domy seniora – obecnie brak jest tego typu placówek na terenie gminy. W analizach przeprowadzonych we wcześniejszych rozdziałach wskazano, iż na terenie gminy istnieje zapotrzebowanie na miejsca w domu seniora maksymalnie w ilości ok. 110. Uwzględniając standardy urbanistyczne stosowane w latach 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku w projektowaniu domów rencisty i emeryta zakładano wskaźnik 18 m² powierzchni użytkowej/miejsce, czyli dla 110 osób można przyjąć założenie maksymalnej powierzchni użytkowej na poziomie niecałych 2000 m². Mimo, iż obecnie nie ma w gminie całodobowego domu seniora, to jednak można na ten cel wykorzystać dotychczasowe zasoby lokalowe będące własnością gminy (po dostosowaniu ich do nowej funkcji lub ewentualnej rozbudowie, np. dotychczasowa szkoła podstawowa w Załuziu, która ze względu na prognozowany spadek liczby dzieci w wieku szkolnym, może być w przyszłości zlikwidowana);
- miejsca lokalnych spotkań i promocji kultury – jak wskazano w poprzednich rozdziałach obecny zasób gminy w zakresie obiektów kultury jest wystarczający biorąc pod uwagę, iż zaspokaja on potrzeby obecnych mieszkańców. Uwzględniając ponadto założenia prognozy demograficznej wskazujące na zmniejszenie w perspektywie najbliższych 30 lat ogólnej liczby mieszkańców miasta i gminy można wnioskować, iż nie ma w gminie zapotrzebowania na nową zabudowę pod obiekty kultury.;
- administracja publiczna, opieka społeczna, policja – organy właściwe do spraw administracji publicznej oraz bezpieczeństwa nie zgłaszały zapotrzebowania na zwiększenie swoich zasobów lokalowych w gminie w związku z tym, jak również biorąc pod uwagę brak wskaźników odpowiadających tym funkcjom, uznano, iż obecne zasoby są wystarczające.

Biorąc pod uwagę opisane wyżej względy założono, że wskaźnik relacji powierzchni użytkowej zabudowy usług podstawowych, w tym publicznych i społecznych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej do powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (tj. mieszkań w zabudowie

mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej), biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych i perspektywę nie dłuższą niż 30 lat powinien kształtować się na poziomie maksymalnie ok. 0,4. Z powyższego założenia wynika, iż ogólne zapotrzebowanie w mieście i gminie Różan na usługi podstawowe wynosi nie więcej niż 95 tys. m² powierzchni użytkowej. Uwzględniając fakt, iż obecnie usługi te zajmują w gminie ok. 19 tys. m² powierzchni użytkowej (dane UG z ewidencji gruntów i budynków), **maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową tego typu w gminie Różan kształtuje się na poziomie 76 tys. m² powierzchni użytkowej.**

Oszacowanie potencjalnego zapotrzebowania na powierzchnię użytkową **zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych**, w tym związanych z obsługą komunikacji kołowej uzależnione jest od wielu czynników gospodarczo-społecznych w skali regionalnej, jak również krajowej czy międzynarodowej, ale także w skali lokalnej od rodzaju prowadzonej działalności i zastosowanej technologii. Szacowanie powierzchni zabudowy jest ściśle związane z powierzchnią terenu zajmowaną przez te funkcje. Część funkcji związanych z działalnością gospodarczą realizowana jest poza budynkami, powoduje to więc dużą terenochłonność przy braku dużej powierzchni użytkowej budynków. Jest to związane z potrzebą realizacji otwartych powierzchni magazynowo-składowych, parkingów dla aut osobowych klientów i pracowników oraz aut ciężarowych, placów manewrowych, obiektów zewnętrznych obsługi pojazdów. Terenochłonność terenów produkcyjno-usługowych uzależniona jest też w dużej mierze od trudnych do przewidzenia przemian technologicznych, organizacyjnych i społecznych. Dodatkowo należy założyć, iż specyficzne potrzeby inwestorów w sferze produkcyjno-usługowej mogą być bardziej wymagające niż standardy rynku mieszkaniowego, stąd też w celu bardziej elastycznego odpowiadania na ich preferencje, zasób terenów przeznaczonych pod tego typu działalność powinien być nieco większy niż realne możliwości całkowitego wykorzystania w perspektywie 30 lat.

Szacując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-usługową wzięto pod uwagę również szereg czynników lokalnych. Przede wszystkim istotnym czynnikiem jest dobre skomunikowanie gminy, tj. położenie przy dwóch drogach krajowych, jak również uwarunkowania środowiskowe, które wskazują na niską dochodowość rolnictwa w gminie i potrzebę poszukiwania innych rozwiązań, mających na celu zapewnienie miejsc pracy ([w tym stosunkowo wysokie bezrobocie w gminie na tle województwa mazowieckiego](#)). W tym wypadku wzięto również pod uwagę wskazania ze Strategii Rozwoju Województwa, czy Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego, w których określono potrzebę tworzenia nowych pozarolniczych miejsc pracy na terenach dotychczas rolnych i zwiększanie atrakcyjności inwestycyjnej poprzez kompleksowe przygotowanie terenów pod działalność gospodarczą, a ze Strategii Rozwoju Gminy Różan na lata 2016-2023 wskazania dotyczące rozwoju aktywności gospodarczej w gminie. [Kolejnym czynnikiem wskazującym na realne zapotrzebowanie na tego typu tereny jest zainteresowanie inwestorów realizacją terenów o funkcji produkcji, składów, magazynów i usług ponadlokalnych o znacznej powierzchni wyrażone składanymi wnioskami o zmianę przeznaczenia na te cele.](#)

Czynnikami ograniczającymi lokalnie rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej są natomiast wymagania ochrony jakości środowiska przyrodniczego określone dla obszaru Natura 2000, jak również związane z chęcią rozwoju turystyki w gminie. Powoduje to ograniczenie planowanej lokalizacji nowej zabudowy o charakterze produkcyjno-usługowym przede wszystkim do obszarów położonych wzdłuż dróg krajowych, poza obszarami dużych dolin rzecznych i dużych kompleksów leśnych.

Z powyższych względów założono, iż wskaźnik relacji powierzchni użytkowej zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadlokalnych, w tym usług związanych z obsługą komunikacji kołowej do powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (tj. mieszkań w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej), biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych i perspektywę nie dłuższą niż 30 lat powinien kształtować się na poziomie maksymalnie ok. 0,5 w gminie miejsko-wiejskiej Różan. Z powyższego założenia wynika, iż ogólne zapotrzebowanie na tę zabudowę wynosi maksymalnie ok. 48119 tys. m² powierzchni użytkowej. Uwzględniając, iż obecnie powierzchnia użytkowa budynków produkcji, magazynów i usług ponadlokalnych, w tym usług związanych z obsługą komunikacji kołowej w gminie to ok. 26,8 tys. m² (dane UG z ewidencji gruntów i budynków [oraz dane GUS](#)), zatem **maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcji,**

magazynów, usług ponadlokalnych, w tym usług związanych z obsługą komunikacji kolejowej kształtuje się w gminie na poziomie ok. 22 92 tys. m².

<u>Powierzchnia użytkowa istniejącej zabudowy produkcji, składów magazynów i usług ponadpodstawowych [m²]</u>	<u>Prognozowany w 2046 r. wskaźnik proporcji pomiędzy powierzchnią użytkową o funkcji mieszkaniowej a powierzchnią użytkową o funkcji produkcji, składów magazynów i usług ponadpodstawowych</u>	<u>Prognozowana w 2046 r. powierzchnia użytkowa o funkcji mieszkaniowej [m²]</u>	<u>Prognozowana w 2046 r. powierzchnia użytkowa zabudowy produkcji, składów magazynów i usług ponadpodstawowych [m²]</u>	<u>Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcji, składów magazynów i usług ponadpodstawowych [m²]</u>
<u>[1]</u>	<u>[2]</u>	<u>[3]</u>	<u>[4]=[2]*[3]</u>	<u>[5]=[4]-[1]</u>
<u>26,8 tys.</u>	<u>0,5</u>	<u>237,5 tys.</u>	<u>118,75 tys.</u>	<u>91,95 tys.</u>

Oszacowanie dokładnie maksymalnego zapotrzebowania na **zabudowę lotniskową, jak i zabudowę usług turystyki** jest trudne, ponieważ są to inwestycje z zakresu tzw. drugich domów lub usług, niezwiązane z prognozą demograficzną w danej gminie. Zapotrzebowanie na taką zabudowę jest wynikiem walorów rekreacyjnych gminy i chęci nabywania działek przez osoby mieszkające poza gminą Różan. Brak możliwości określenia dokładnego zapotrzebowania wynika przede wszystkim z niemożliwości precyzyjnego zmierzenia atrakcyjności krajobrazu, która przekłada się na rozwój zabudowy lotniskowej i usług turystyki. Istotnym czynnikiem jest również wypromowanie danego regionu pod względem turystycznym.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2014 r. wskazuje, iż gmina Różan znajduje się w paśmie przyrodniczo-kulturowych, gdzie wskazane jest wykorzystanie wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego do rozwoju turystyki. Jak określono we wcześniejszych rozdziałach, gmina Różan, w tym sołectwo Dyszobaba, wykazuje duże walory krajobrazowe – zarówno krajobrazu przyrodniczego, jak i kulturowego. Obecność wód powierzchniowych umożliwia wędkarstwo i kąpiele, obecność lasów oraz mozaiki lasów i terenów otwartych umożliwiają m.in. spacerowanie i zbieranie grzybów, natomiast obecność atrakcji takich jak obiekty zabytkowe czy muzea umożliwiają turystom i wczasowiczom zwiedzanie. Istotną atrakcją terenu jest również oddalenie od dużych ośrodków przemysłowych. Czynnikiem ograniczającym możliwość dopuszczenia zabudowy lotniskowej i usług turystyki w gminie Różan są względy ochrony przyrody. W obecnych czasach odległość od miejsca stałego zamieszkania do domu lotniskowego, czy ośrodka wypoczynkowego, wydaje się drugorzędna.

Według danych statystycznych w ostatnich 10-ciu latach w gminie Różan powstało szereg domów letniskowych (o średniej powierzchni użytkowej domu letniskowego oddanego do użytkowania wynoszącej 83,3 m²), a część istniejących budynków letniskowych została rozbudowana. Natomiast jeśli chodzi o usługi turystyki to wybudowano jeden hotel, a także są użytkowane ośrodki wypoczynkowe funkcjonujące od lat.

Biorąc pod uwagę powyższe dane, o stosunkowo dużym ruchu budowlanym w zakresie zabudowy letniskowej, przyjęto, iż w perspektywie 30 lat zainteresuje się takimi inwestycjami około 400 rodzin (inwestorów) na terenie całej gminy. Zatem przyjmując średnią powierzchnię użytkową domów letniskowych na poziomie 83,3 m² (na podstawie średniej powierzchni nowych budynków o tej funkcji z ostatnich 10 lat) można szacować **zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy letniskowej rzędu 33,3 tys. m².**

Natomiast w przypadku zabudowy usług turystyki nie przewiduje się zapotrzebowania na tę funkcję zabudowy w sołectwie Dyszobaba, co wynika z analiz przeprowadzonych w rozdziale 7.3., natomiast w pozostałej części gminy w obowiązującym Studium i planach miejscowych (poza granicami zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r.) wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod tę funkcję o powierzchni ok. 13,7 ha, co w przeliczeniu odpowiada ok. **26,5 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy tych usług** (zasady przeliczenia zostały określone w rozdziale 7.5.2). **W niniejszej zmianie Studium uznano, iż jest to maksymalna wielkość odpowiadająca zapotrzebowaniu na funkcję usług turystyki na terenie miasta i gminy Różan.**

7.5.2. Szacunkowa chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy

Licząc szacunkową chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, przyjęto następujące założenia:

- w obrębie ww. obszarów, położonych w części wiejskiej gminy w obszarach o funkcjach mieszanych: mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, letniskowej oraz usługowej przyjęto przybliżony udział poszczególnych funkcji zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej – 20%, zagrodowej - 49%, usługowej – 1% i letniskowej – 30%, zaś w obrębie ww. terenów położonych w mieście w obszarach o funkcjach mieszanych: mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej przybliżony udział poszczególnych funkcji zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej – 89%, mieszkaniowej wielorodzinnej – 1%, usługowej – 10%. W obszarach o funkcji mieszanej - letniskowej i usług turystyki w całej gminie przyjęto udział ww. funkcji zabudowy po 50% (wyżej opisane założenia są oparte na analizach przeprowadzonych w niniejszej zmianie Studium, dokumentach strategicznych, uwarunkowaniach gospodarczych i środowiskowych). Ponadto wyodrębniono obszary, w obrębie których istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy o jednolitej funkcji usługowej oraz produkcyjno-usługowej,
- przyjęto średnią powierzchnię działki budowlanej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m², dla zabudowy letniskowej – 2000 m², zaś dla zabudowy zagrodowej – 4000 m²,
- szacując powierzchnię terenu faktycznie możliwą do wykorzystania przy realizacji zabudowy za wyjątkiem szacowania powierzchni terenu możliwego do wykorzystania przy realizacji zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług ponadlokalnych – uwzględniono współczynniki pomniejszające: 0,8 – odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów, w tym np. niekorzystne parametry działki (zbyt wąska działka i brak możliwości terenowych by poprawić jej parametry) co uniemożliwia jej samodzielne funkcjonowanie i lokalizowanie nowej zabudowy, 0,7 - odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie obsługi komunikacyjnej, infrastrukturę techniczną oraz zieleń urządzoną towarzyszącą funkcjom mieszkaniowym oraz 0,9 dla zabudowy zagrodowej - odzwierciedlający zmniejszenie realnej powierzchni gruntu przeznaczonego pod zabudowę w gospodarstwach rolnych w związku z wykorzystaniem części terenu działki do obsługi gospodarstwa rolnego, w tym jako miejsca składowania płodów rolnych i sprzętu rolniczego (dyslokacja tych funkcji nie jest zawsze możliwa),
- przyjęto średnią powierzchnię użytkową mieszkania na osobę 46,9 m² (przyjmując obecny trend znaczącego przyrostu powierzchni użytkowej mieszkania na osobę wynikający z danych GUS z ostatnich 10 lat w gminie, a także wzrastającą średnią powierzchnię użytkową mieszkania na osobę w krajach Europy Zachodniej) oraz że jedno mieszkanie zajmowane jest średnio przez 2,21 osoby, natomiast nie oszacowano powierzchni użytkowej budynków gospodarczych, w tym inwentarskich i garażowych, gdyż ich powierzchnia użytkowa jest zależna od wielu czynników takich jak np. rodzaj produkcji rolnej, technologia, wielkość gospodarstwa. Dla zabudowy letniskowej przyjęto średnią powierzchnię użytkową budynku rekreacyjnego przypadającą na jedną działkę budowlaną 83,3 m². Dla pozostałych terenów zabudowy przyjęto, że realny średni wskaźnik powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej wynosi: dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług ponadlokalnych i podstawowych – 0,3, dla terenów usług turystyki – 0,2, zaś dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,05 (wskaźnik ten nie odzwierciedla wskaźnika intensywności zabudowy określanego w planach miejscowych, gdyż tamten wskaźnik odnosi się do powierzchni całkowitej zabudowy, ten zaś do powierzchni użytkowej zabudowy, do której nie wlicza się m.in. powierzchni ścian budynków czy klatek schodowych). Powyższe wskaźniki intensywności są spowodowane dużą terenochłonnością ww. form zagospodarowania przy braku dużej powierzchni użytkowej budynków zagospodarowania podstawowego. W przypadku zabudowy produkcji, składów, magazynów oraz

usług wzięto pod uwagę, iż w ramach tych terenów będą realizowane takie funkcje jak produkcja, składy, magazyny, bazy transportowe, usługi, w tym obsługujące pojazdy takie jak stacje paliw, myjnie zewnętrzne itp., których funkcjonowanie jest związane z potrzebą realizacji otwartych powierzchni magazynowo – składowych, parkingów dla aut osobowych klientów i pracowników oraz aut ciężarowych, placów manewrowych, obiektów zewnętrznych obsługi pojazdów, a także związane jest z potrzebą kształtowania zieleni izolacyjnej w przypadku terenów położonych na styku z terenami mieszkaniowymi. Ponadto stosunkowo duża część realizowanych budynków położonych na terenach aktywności gospodarczej to obiekty jednokondygnacyjne – hale produkcyjne, magazyny, obiekty handlowe. W przypadku terenów usług publicznych, w szczególności szkół czy też innych funkcji społecznych, usług turystyki (m.in. ośrodki wypoczynkowe w postaci budynków hotelowych, czy domków letniskowych), a także budownictwa wielorodzinnego, znaczną część terenu stanowią tereny zieleni, sportu i rekreacji oraz parkingi.

Oszacowano chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (zgodnie z przyjętym w podrozdziale 7.5.1. założeniem, że w podanej niżej powierzchni użytkowej zabudowy nie uwzględniono powierzchni użytkowej budynków gospodarczych towarzyszących funkcji podstawowej):

- 28 300 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na terenach o powierzchni ok. 73,2 ha),
- 2 700 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (na terenach o powierzchni ok. 0,5 ha),
- 10 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy zagrodowej (na terenach o powierzchni ok. 76,9 ha),
- 17 400 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (oświaty, służby zdrowia, administracji, kultury itp.) oraz usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (na terenach o powierzchni ok. 10,4 ha),
- ~~9 700~~ 17 400 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych, w tym związanych z obsługą komunikacji samochodowej w zabudowie produkcyjno-usługowej (na terenach o powierzchni ok. 5,8 ha),
- 13 400 m² powierzchni użytkowej zabudowy lotniskowej (na terenach o powierzchni ok. 57,1 ha),
- 11 200 m² powierzchni użytkowej zabudowy usług turystyki (na terenach o powierzchni ok. 10 ha).

7.5.3. Szacunkowa chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy

Licząc szacunkową chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod nową zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, w obrębie których możliwa jest lokalizacja zabudowy, przyjęto następujące założenia:

- konieczność wyeliminowania z możliwości zabudowy wyznaczonych w planach miejscowych terenów zabudowy położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ponieważ na tych obszarach obowiązuje zgodnie z przepisami Prawa wodnego zakaz zabudowy utrudniającej ochronę przed powodzią lub zwiększającej zagrożenie powodziowe (W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie wyznaczono w planach miejscowych nowych terenów o funkcji produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych, w tym związanych z obsługą komunikacji samochodowej. W związku z powyższym, pomimo zmian regulacji w prawie powszechnym, które zaszyły po 2017 r. przedstawionych w rozdziale 7.3. dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ww. założenie nie wpływa na szacowanie chłonności usytuowanych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod nową zabudowę produkcji, magazynów i usług ponadpodstawowych, w tym związanych z obsługą komunikacji samochodowej, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, w obrębie których możliwa jest lokalizacja zabudowy),
- opierając się na analizie aktualnych planów i trendach ich realizacji dla wyznaczonych w obowiązujących w części wiejskiej gminy planach miejscowych terenów z funkcjami mieszanymi:

- zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową stanowiącą przeznaczenie uzupełniające przyjęto udział poszczególnych funkcji zabudowy: zagrodowej – 65%, mieszkaniowej jednorodzinnej – 25%, i usługowej – 10%,
 - zagrodową, a także usługową stanowiącą przeznaczenie uzupełniające, przyjęto udział poszczególnych funkcji zabudowy: zagrodowej – 95%, usługowej – 5%,
 - mieszkaniową jednorodzinną, a także usługową stanowiącą przeznaczenie uzupełniające, przyjęto udział poszczególnych funkcji zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej – 90%, usługowej – 10%,
 - mieszkaniową jednorodzinną i usługową (przeznaczenie wymienne) przyjęto udział poszczególnych funkcji zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%, usługowej – 40%,
 - mieszkaniową jednorodzinną, letniskową, a także usługową stanowiącą przeznaczenie uzupełniające, przyjęto udział poszczególnych funkcji zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%, letniskowej – 45%, usługowej – 5%,
 - letniskową, a także usługową stanowiącą przeznaczenie uzupełniające, przyjęto udział poszczególnych funkcji zabudowy: letniskowej – 95%, usługowej – 5%,
 - zagrodową, letniskową, a także usługową stanowiącą przeznaczenie uzupełniające, przyjęto udział poszczególnych funkcji zabudowy: zagrodowej – 50%, letniskowej – 45%, usługowej – 5%,
- opierając się na analizie aktualnych planów i trendach ich realizacji dla wyznaczonych w obowiązujących w **mieście** planach miejscowych terenów z funkcjami mieszanymi:
- mieszkaniową, a także usługową stanowiącą przeznaczenie uzupełniające, przyjęto udział poszczególnych funkcji: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 90% i usługowej – 10%,
 - mieszkaniową i usługową (stanowiące funkcje wymienne) przyjęto udział poszczególnych funkcji: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60% i usługowej – 40%,
 - letniskowej i usług turystyki przyjęto udział poszczególnych funkcji: letniskowej – 50%, usług turystyki – 50%,
- poza wyżej wymienionymi terenami o funkcji mieszanej za tereny o jednolitym przeznaczeniu uznano wyznaczone w planach miejscowych tereny o funkcji usługowej oraz tereny produkcji, składów, magazynów i usług,
- dla wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych terenów rolnych z dopuszczoną zabudową zagrodową przyjęto, iż nie będą tam realizowane nowe budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej. Założenie to oparto o fakt, iż w ostatnim dziesięcioleciu na terenach rolnych nie powstała zabudowa zagrodowa z mieszkaniami, a część ww. terenów rolnych znajduje się obecnie w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszaru Natura 2000 w strefie występowania przedmiotów ochrony tego obszaru. Ponadto na części tych gruntów występują bardzo dobre warunki do rozwoju rolnictwa co powinno podlegać na terenie gminy, o przewadze gleb o niskich walorach dla rozwoju rolnictwa, szczególnej ochronie,
- przyjęto średnią powierzchnię działki budowlanej: dla zabudowy zagrodowej – 4000 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m², a dla zabudowy letniskowej - 2000 m²;
- szacując powierzchnię terenu faktycznie możliwą do wykorzystania przy realizacji zabudowy dopuszczonej planem, za wyjątkiem szacowania powierzchni terenu możliwego do wykorzystania przy realizacji zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług ponadlokalnych – uwzględniono współczynniki pomniejszające: 0,8 – odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów, w tym np. niekorzystne parametry działki (zbyt wąska działka i brak możliwości terenowych by poprawić jej parametry), co uniemożliwia jej samodzielne funkcjonowanie i lokalizowanie nowej zabudowy, 0,7 – odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie obsługi komunikacyjnej, infrastrukturę techniczną oraz zieleń urządzoną towarzyszącą funkcjom mieszkaniowym oraz 0,9 dla zabudowy zagrodowej - odzwierciedlający zmniejszenie realnej powierzchni gruntu przeznaczonego pod zabudowę w gospodarstwach rolnych w związku wykorzystaniem części terenu działki do obsługi

gospodarstwa rolnego, w tym jako miejsca składowania płodów rolnych i sprzętu rolniczego (dyslokacja tych funkcji nie jest zawsze możliwa),

- przyjęto średnią powierzchnię użytkową mieszkania na osobę 46,9 m² oraz, że jedno mieszkanie zajmowane będzie średnio przez 2,21 osoby, natomiast nie oszacowano powierzchni użytkowej budynków gospodarczych, w tym inwentarskich i garażowych, gdyż ich powierzchnia użytkowa jest zależna od wielu czynników takich jak np. rodzaj produkcji rolnej, technologia, wielkość gospodarstwa. Dla pozostałych terenów zabudowy przyjęto, że realna średnia powierzchnia użytkowa budynków funkcji podstawowej stanowi: dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz usług ponadlokalnych i usług podstawowych – 0,3, a dla usług turystyki - 0,2. Przyjęcie powyższych wskaźników zostało uzasadnione w rozdziale 7.5.2.

Oszacowana przy powyższych założeniach chłonność położonych w gminie miejsko-wiejskiej Różan terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, w obrębie których istnieje możliwość realizacji zabudowy, wynosi (zgodnie z przyjętym w podrozdziale 7.5.1. założeniem, iż w podanej niżej powierzchni użytkowej zabudowy nie uwzględniono powierzchni użytkowej budynków gospodarczych towarzyszących funkcji podstawowej):

- 53 300 m² powierzchni użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na terenach o powierzchni ok. 137,4 ha),
- 2 600 m² powierzchni użytkowa zabudowy zagrodowej (na terenach o powierzchni ok. 19,7 ha),
- 50 900 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (oświaty, służby zdrowia, administracji, kultury itp.) oraz usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (na terenach o powierzchni ok. 35,9 ha),
- ~~2050~~ 3700 m² powierzchni użytkowej budynków produkcji, magazynów i usług ponadlokalnych, w tym związanych z obsługą komunikacji samochodowej w zabudowie produkcyjno-usługowej (na terenach o powierzchni ok. 1,2 ha),
- 12 400 m² powierzchni użytkowa zabudowy lotniskowej (na terenach o powierzchni 52,9 ha)
- 9 500 m² powierzchni użytkowej zabudowy usług turystyki (na terenach o powierzchni ok. 8,5 ha).

7.5.4. Wnioski dotycząca zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z analiz opisanych w pkt 7.5.1 – 7.5.3

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (w podziale na funkcje zabudowy) oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy (w podziale na funkcje zabudowy) możliwą do zrealizowania w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, w obrębie których istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy oraz na podstawie prawa miejscowego w terenach poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych ustalono, iż w gminie istnieje zapotrzebowanie na wytyczenie terenów nowej zabudowy, poza ww. obszarami, o powierzchni odpowiadającej około (zgodnie z przyjętym w podrozdziale 7.5.1. założeniem, że w podanej niżej powierzchni użytkowej zabudowy nie uwzględnia się powierzchni użytkowej budynków gospodarczych towarzyszących funkcji podstawowej):

- 6 700 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na terenach o powierzchni ok. 17,3 ha),
- 5 400 m² powierzchni użytkowej zabudowy zagrodowej (na terenach o powierzchni ok. 41,6 ha),
- 7 700 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (na terenach o powierzchni ok. 4,6 ha),
- ~~10250~~ 70 900 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadlokalnych (na terenach o powierzchni ok. ~~6,1~~ 23,6 ha),
- 7 500 m² powierzchni użytkowej zabudowy lotniskowej (na terenach o powierzchni ok. 32,2 ha),
- 5 800 m² powierzchni użytkowej zabudowy usług turystyki (na terenach o powierzchni 5,2 ha).

Dotychczasowa baza terenowa (wg stanu istniejącego w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, gdzie można lokalizować nową zabudowę, oraz planowana w planach miejscowych) jest wystarczająca w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ponieważ zmiana Studium wynikająca z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. obejmuje jedynie sołectwo Dyszobaba, [a zmiana Studium wynikająca z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. obejmuje jedynie dwa niewielkie fragmenty gminy Różan](#), a zatem aby stwierdzić czy istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i poza terenami zabudowy wyznaczonymi w planach miejscowych, dodatkowo konieczne było określenie chłonności wyznaczonych w obowiązującym Studium terenów zabudowy, które położone są poza obrębem geodezyjnym Dyszobaba [oraz obszarami zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r.](#) i nie znajdują się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i planach miejscowych. Przy określaniu chłonności tych terenów przyjęto założenia obliczeń opisane w rozdziale 7.5.2. (jak dla terenów położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych). Biorąc pod uwagę powyższe założenia w części wiejskiej gminy Różan (w mieście w Studium nie wyznaczono takich terenów), poza sołectwem Dyszobaba, wytyczono w obowiązującym Studium tereny zabudowy o chłonności odpowiadającej około:

- 5 700 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na terenach o powierzchni ok. 14,8 ha),
- 4 700 m² powierzchni użytkowej zabudowy zagrodowej (na terenach o powierzchni ok. 36,3 ha),
- 1 200 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (na terenach o powierzchni ok. 0,7 ha),
- 6 400 m² powierzchni użytkowej zabudowy letniskowej (na terenach o powierzchni ok. 27,5 ha),
- 5 800 m² powierzchni użytkowej zabudowy usług turystyki (na terenach o powierzchni 5,2 ha).

[Jak wynika z powyższego zestawienia opracowanego na potrzeby zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. poza sołectwem Dyszobaba nie zaplanowano w Studium nowych terenów o funkcji produkcji, składów, magazynów i usług ponadlokalnych, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i poza terenami zabudowy wyznaczonymi w planach miejscowych. W ww. zmianie Studium i opracowanym na jej podstawie planie miejscowym dla wsi Dyszobaba przyjętym w dniu 21 grudnia 2018 r. również nie wyznaczono nowych terenów o tych funkcjach \(zaadaptowano tereny o ww. funkcjach wyznaczone w planach miejscowych, które utraciły swoją moc w momencie wejścia w życie miejscowego planu dla wsi Dyszobaba, a które zostały uwzględnione w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę\).](#)

Porównując powyżej podane wartości, wynika z nich, iż poza możliwymi do zrealizowania terenami zabudowy położonymi w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych, poza terenami zabudowy wyznaczonymi w planach miejscowych, jak również poza terenami zabudowy wyznaczonymi w Studium poza sołectwem Dyszobaba (wyznaczonymi poza ww. obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych i poza planami miejscowymi), istnieje możliwość wytyczenia w sołectwie Dyszobaba [i obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r.](#) terenów nowej zabudowy, o powierzchni odpowiadającej około (zgodnie z przyjętym w podrozdziale 7.5.1. założeniem, że w podanej niżej powierzchni użytkowej zabudowy nie uwzględnia się powierzchni użytkowej budynków gospodarczych towarzyszących funkcji podstawowej):

- 1 000 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na terenach o powierzchni ok. 2,5 ha),
- 700 m² powierzchni użytkowej zabudowy zagrodowej (na terenach o powierzchni ok. 5,3 ha),
- 6 500 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej (na terenach o powierzchni ok. 3,9 ha),
- ~~10 250~~ 70 900 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadlokalnych (na terenach o powierzchni ok. ~~6,1~~ 23,6 ha),

– 1 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy letniskowej (na terenach o powierzchni ok. 4,7 ha).²⁴
Nie istnieje natomiast możliwość lokalizacji zabudowy usług turystyki.

7.5.5. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy oraz możliwości ich finansowania

Potrzeby inwestycyjne gminy, w tym dotyczące sołectwa Dyszobaba, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach wyznaczonych w planach miejscowych oraz możliwości ich finansowania były analizowane w prognozach skutków finansowych uchwalenia tych dokumentów. Przy czym część z tych planowanych inwestycji została już zrealizowana, natomiast część została uwzględniona w planowanych wydatkach zawartych w wieloletnich prognozach finansowych gminy Różan, w tym w prognozie do 2022 r. Prognozy te, jako dokumenty polityki finansowej gminy, są corocznie weryfikowane.

Trudniejsze natomiast wydaje się oszacowanie potrzeb inwestycyjnych wynikających z wytyczenia nowych terenów zabudowy, poza obszarami wskazanymi w planach miejscowych. Decydujące znaczenie ma w tym przypadku przyszła lokalizacja nowych terenów zabudowy w nawiązaniu do istniejącej sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz społecznej, która zostanie przesądzona w następnym etapie sporządzania Studium – Kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Na obecnym etapie sporządzania tego dokumentu przyjęto zatem założenia, którymi później należy się kierować wytyczając nowe tereny zabudowy. Podstawowym z nich jest założenie, że w pierwszej kolejności zostaną wytyczone nowe tereny zabudowy w wytypowanych przy ustalaniu chłonności, obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz w obszarach położonych w miarę możliwości wzdłuż istniejących dróg publicznych, a także w rejonach obsługiwanych przez sieci infrastruktury technicznej, których finansowanie należy do zadań własnych gminy (przede wszystkim wodociąg, który obsługuje dominującą część gminy, a także sieć kanalizacyjną w miarę jej rozbudowy). Należy przy tym wskazać, iż obecnie istnieje możliwość wytypowania takich obszarów we wszystkich miejscowościach, w tym w obrębie geodezyjnym Dyszobaba. Również obszary zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. położone są w rejonie obsługiwanym przez układ drogowy i sieci wodno-kanalizacyjne. Planowana zmiana przeznaczenia w tych obszarach nie przyczyni się więc do podwyższenia wydatków inwestycyjnych w gminie na realizację zadań własnych związanych z lokalizacją nowej zabudowy.

W Opracowując zmianę Studium wynikającą z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. w przeprowadzonych analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych służących określeniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy oszacowano możliwości finansowania przyjętych do realizacji inwestycji (określonych jako najbardziej potrzebnych) w perspektywie 30 lat. Założenia finansowe oraz podsumowanie możliwości finansowania przez gminę inwestycji wynikających z konieczności realizacji zadań własnych gminy zawierają rozdziały 5.2.3 i 7.4 niniejszego opracowania. Wynika z nich ogólnie, iż dla obszaru gminy, w wyniku realizacji ustaleń kierunkowych niniejszego Studium, tj. m.in. możliwego powiększenia obszarów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej czy letniskowej, zabudowy usługowej, zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadlokalnych zgodnie z określonym we wcześniejszych rozdziałach zapotrzebowaniem, przewiduje się konieczność rezerw budżetowych na wykonanie inwestycji z zakresu zadań własnych gminy. Realizacja planowanych **inwestycji dotyczących obiektów infrastruktury społecznej** (budowa lub dostosowanie istniejących budynków gminnych dla potrzeb żłobka, lub ewentualnie całodobowego domu seniora, w odniesieniu do omówionych we wcześniejszych rozdziałach założeń, w tym dotyczących nakładów finansowych, jak również przy uwzględnieniu możliwości pozyskiwania środków finansowych z różnych źródeł, w tym z programów rządowych, w perspektywie 2046 r., będzie możliwa ze środków finansowych zabezpieczonych w kolejnych budżetach gminy.

²⁴ Wg stanu na 2021 r. dominująca część wskazanych powierzchni użytkowych zabudowy, za wyjątkiem zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadlokalnych, została skonsumowana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Dyszobaba z 2018 r. zgodnie z wytycznymi Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan określonymi w zmianie Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r.

Natomiast w zakresie nakładów finansowych dotyczących **inwestycji komunikacyjnych i infrastruktury technicznej** uwarunkowania ekonomiczne gminy nie ograniczają możliwości rozwoju zamierzonych funkcji terenu zakładając realizację wyżej opisanego założenia, tj. lokalizowania nowej zabudowy przede wszystkim w zasięgu obsługi poprzez istniejące drogi publiczne oraz sieci infrastruktury technicznej i w ich sąsiedztwie. Nie mniej zakłada się, że lokalizacja części nowych terenów zabudowy będzie mogła wymagać realizacji nowych niewielkich odcinków dróg publicznych i infrastruktury technicznej, dotyczy to m.in. zaplanowanych już w prawie miejscowym terenów zabudowy.

Przewiduje się, że oszacowane w rozdziale 7.4. środki finansowe budżetu gminy z podziałem na poszczególne grupy wydatków inwestycyjnych przeznaczonych do 2022 r., będą wystarczające na realizację ww. wydatków. Gmina jest wyposażona w podstawowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ma dostęp do sieci przesyłowych, sieć komunikacyjna jest rozbudowana i zapewnia dogodną obsługę na poziomie lokalnym i ponadregionalnym, w związku z powyższym zakładane do 2022 r. kwoty wydatków inwestycyjnych w budżecie gminy przedstawione w ww. rozdziale zostaną przeznaczone przede wszystkim na dalszą, sukcesywną rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, ewentualnie również w niewielkim stopniu sieci wodociągowej oraz modernizację (przebudowę i remonty) istniejących dróg, a także rozbudowę w niewielkim stopniu dróg gminnych wraz z sieciami infrastruktury technicznej dla nowych, zaplanowanych już w prawie miejscowym, terenów zabudowy znajdujących się w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Zakładane dotychczas udziały środków finansowych przeznaczone na drogi publiczne i infrastrukturę techniczną pozwalają wnioskować, iż utrzymanie się podobnych tendencji budżetowych w kolejnych, po 2022 r., latach umożliwi przeprowadzenie rozbudowy układu komunikacyjnego wraz z siecią kanalizacji sanitarnej i siecią wodociągową dla potrzeb nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, jak również poza terenami obecnie obsługiwanymi przez drogi publiczne i podstawową sieć infrastruktury technicznej, jednak leżącymi poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych.

Przyjmuje się, biorąc pod uwagę wcześniejsze analizy, iż w latach 2023-2046 gmina zrealizuje obowiązek budowy nowych dróg gminnych wraz z infrastrukturą wodno-kanalizacyjną poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, jak i poza terenami posiadającymi taką infrastrukturę, ale położonymi poza ww. obszarami, na nowych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej (wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, a także możliwych do realizacji na podstawie wniosków zawartych w rozdziale 7.5.4), a na nowych terenach usługowych i produkcyjno-usługowych obowiązek zapewnienia obsługi komunikacyjnej i obsługi w infrastrukturę techniczną w głównej mierze przejmą prywatni inwestorzy.

Zakładając, iż na 1 ha terenów zabudowy mieszkaniowej niezbędne jest wykonanie odcinka 200 metrów drogi dla zapewnienia dostępu do drogi publicznej każdej potencjalnej działki budowlanej (o średniej pow. 1500 m²) otrzymujemy dla ok. 301 ha terenów inwestycyjnych (zgodnie z wnioskami rozdziałów 7.5.3. i 7.5.4) konieczność zapewnienia przez gminę finansowania budowy ok. 60 km nowych dróg gminnych. Przyjmując realny koszt budowy drogi gminnej wraz z siecią wodociągową i kanalizacyjną oraz kosztem wykupu gruntu na uśrednionym poziomie 1,25 mln zł / 1 km drogi, niezbędne jest zarezerwowanie środków finansowych na ten cel w wysokości ok. 75 mln zł.

Zakładając, iż realizacja opisanych inwestycji nastąpi w latach 2023-2046, powyższy koszt powinien być uwzględniony w budżetach gminy z ww. lat, a więc w rocznych budżetach przyjmowanych od 2023 r. będzie to koszt rzędu 3,1 mln zł/rok. Takie nakłady inwestycyjne są porównywalne do założeń obecnego budżetu, a nawet niższe, w tym od przewidywanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy na lata 2016-2022. Jak wskazano we wcześniejszej części opracowania (w rozdziale 7.4), w wariantcie mniej optymistycznym, czyli przy założeniu utrzymania się stałych poziomów dochodów i wydatków budżetu gminy do 2046 r. jak w WPF na lata 2016-2022, można szacować łączne rezerwy budżetowe przeznaczone na inwestycje z zakresu dróg publicznych oraz infrastruktury wodno-kanalizacyjnej rzędu 102,7 mln zł do realizacji w latach 2023-2046, a więc średnio po ok. 4,3 mln zł w budżetach rocznych z ww. lat.

Dodatkowo część z tych przyszłych terenów zabudowy zostanie wyznaczona (lub jest wyznaczona wg obowiązującego Studium, poza sołectwem Dyszobaba) poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, ale w rejonie obsługiwanym przez istniejące drogi publiczne i sieć infrastruktury technicznej. Zatem przedstawione wydatki gminy będą realnie mniejsze.

Biorąc pod uwagę powyższe dane, świadczy to, iż gmina Różan będzie posiadała możliwości finansowe wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i letniskowej planowanych w Studium oraz w obowiązujących planach miejscowych poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i poza obszarami wyposażonymi w taką infrastrukturę, jednak położonymi poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, w tym dotyczących sołectwa Dyszobaba. Z analizy ekonomicznej nie wynika więc potrzeba zmian zapotrzebowania na nową zabudowę przewidzianą w Studium w ww. zakresie.

Określone powyżej koszty realizacji inwestycji w latach 2023-2046 pozwalają również wnioskować, iż gmina będzie miała w tym czasie rezerwy finansowe na realizację nowych dróg gminnych wraz z sieciami infrastruktury technicznej również poza założonymi terenami, czyli także na terenach zabudowy usługowej (również usług turystyki) i ewentualnie usługowo-produkcyjnej, jeżeli zajdzie taka potrzeba.

Zgodnie z wnioskami z rozdziałów 7.5.3 i 7.5.4 łącznie nowych terenów zabudowy o ww. funkcjach usługowo-produkcyjnych, możliwych do wyznaczenia w Studium oraz wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, wytypowano niecałe ~~62~~ 79 ha. Przyjmując założenie jak dla zabudowy mieszkaniowej, iż na 1 ha terenów zabudowy niezbędne jest wykonanie odcinka 200 metrów drogi dla zapewnienia dostępu do drogi publicznej każdej potencjalnej działki budowlanej, otrzymujemy dla ww. powierzchni terenów inwestycyjnych konieczność budowy ok. ~~12,5~~ 15,8 km nowych dróg gminnych wraz z siecią wodociągową i kanalizacyjną. Adekwatnie do wcześniejszych szacunków niezbędne jest zarezerwowanie środków finansowych na ten cel w wysokości ok. ~~15,6~~ 19,7 mln zł, co daje konieczność rezerwy w budżetach rocznych z lat 2023-2046 środków rządu ok. ~~0,65~~ 0,82 mln zł. Przy czym podobnie jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej, część z tych terenów zostanie wyznaczonych (lub są wyznaczone wg obowiązującego Studium, poza sołectwem Dyszobaba) poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, ale w rejonie obsługiwanym przez istniejące drogi publiczne i sieć infrastruktury technicznej (tak jak jest to planowane w zmianie Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.). Zatem dodatkowo wydatki gminy będą mniejsze.

Sumując powyższe szacunki dla wszystkich nowych terenów zabudowy (mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej, usługowej i usługowo-produkcyjnej) możliwych do zaplanowania w Studium oraz zaplanowanych w obowiązujących planach miejscowych poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, otrzymujemy średnioroczny koszt realizacji inwestycji w zakresie sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej konieczny do zarezerwowania w latach 2023-2046 rządu ~~3,75~~ 3,92 mln zł/rok, co nie przewyższa zakładanych na podstawie WPF corocznych rezerw budżetowych na ten okres rządu ok. 4,3 mln zł.

Rozdział III

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan

1. Główne problemy wymagające rozwiązania

- Pogodzenie interesów pomiędzy koniecznością ochrony zasobów przyrodniczych gminy a ich gospodarczym wykorzystaniem, w tym:
 - * pogodzenie rozwoju funkcji turystycznej i wypoczynkowej z ochroną terenów doliny Narwi podlegających ochronie przyrody w postaci Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Narwi”.
 - * pogodzenie rozwoju na obszarze gminy funkcji turystycznej i wypoczynkowej z ochroną ekologiczną lasów. Obliguje to do szczególnego podejścia do spraw ochrony środowiska w kształtowaniu wielkości, struktury i koncentracji obiektów kubaturowych związanych z funkcją turystyczną i wypoczynkową a mogących wpłynąć na wzrost penetracji terenów o szczególnych walorach w skali gminy.
 - * pogodzenie kolizyjności wzrostu natężenia ruchu na drogach krajowych z rozwojem przestrzennym miasta i komunikacją lokalną – zapewnienie bezpiecznego komunikowania się „nadnarwiańskich” obszarów miasta i gminy z pozostałymi obszarami.
- Zatrzymanie zanieczyszczeń lasów odpadami bytowymi składowanymi głównie przez osoby fizyczne.
- Rozwiązanie sprawy czystości wód powierzchniowych nieodpowiadających normatywom jakościowym.
- Zapewnienie mieszkańcom możliwości korzystania z systemu zbiorczego oczyszczania ścieków, wysypiska odpadów komunalnych, przy czym część miejscowości o rozproszonym układzie zabudowy nie będzie mogła korzystać z systemów zbiorczych.
- Zapewnienie dostępu do usług świadczonych przez samorząd dla wszystkich mieszkańców gminy w równym stopniu, co będzie wymagało poprawy nawierzchni wielu dróg w gminie.
- Uporządkowanie zabudowy i pierzei wokół głównego ryneczku w mieście.
- Malejąca opłacalność produkcji rolniczej wywołuje konieczność wyznaczenia miejsc aktywizacji gospodarczej na obszarze gminy.
- Poprawa retencji wodnej na obszarze gminy.
- Zachowanie wartości wizualnych środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- Presja zabudowy na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego/na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią²⁵, która spowodowała w obrębie geodezyjnym Dyszobaba (zmiana Studium wynikająca z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r.) wyznaczenie terenów zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i częściowe zabudowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.
- Presja zabudowy na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemi.
- Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba – występowanie mieszanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej w bliskim sąsiedztwie.

2. Kierunki rozwoju

~~2.1. Kierunki rozwoju obszarów zainwestowanych lub preferowanych do zainwestowania~~

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Uwzględniając istniejące uwarunkowania wewnętrzne gminy wpływające na możliwości rozwoju wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, gospodarczych a także zewnętrzne, w strukturze gminy przyjmuje się następujące kierunki zagospodarowania:

Miasto Różan:

~~— zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, wymagający uporządkowania i~~

²⁵ dotyczy zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r.

- ~~rewaloryzacji — teren centrum miasta objęty strefą ochrony konserwatorskiej.~~
- ~~zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej — utrzymuje się istniejące budynki mieszkalne z uzupełnieniem przestrzeni wewnątrz osiedlowej — placem zabaw dla dzieci, terenami wypoczynkowymi, zielenią ozdobną, małą architekturą, komunikacją wewnątrzosiedlową oraz parkingami i usługami w małych obiektach wolnostojących;~~
- ~~zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterach budynków — w rejonie głównych ulic oraz w ryneczku;~~
- ~~pozostałej zabudowy mieszkaniowej i usług — uzupełnieniem zabudowy mogą być usługi i działalność usługowa o charakterze działalności gospodarczej nie związanej z wytwarzaniem dóbr, o ile spełniają wymogi przepisów szczególnych, utrzymuje się na tych terenach istniejące siedliska do czasu prowadzenia działalności rolniczej przez użytkowników, nowe siedliska mogą być lokalizowane wyłącznie w północno-zachodniej części miasta;~~
- ~~zabudowy letniskowej i mieszkaniowej — obejmują tereny istniejącej i projektowanej zabudowy letniskowej i mieszkaniowej w południowo-wschodniej części miasta, należy zachować min. 50 m strefę bez zabudowy wzdłuż rzeki Narew;~~
- ~~zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej — obejmują istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej oraz nowe wyznaczone w południowo-zachodniej części miasta w rejonie projektowanej obwodnicy i dróg krajowych nr 60 i 61.~~
- ~~tereny usług turystyki oraz zabudowy letniskowej — są to tereny po byłych ośrodkach wypoczynkowych ulegające przekształceniom w zagospodarowaniu na działki letniskowe i usługi komercyjne związane z funkcją turystyczną.~~
 - ~~na wyznaczonych terenach preferuje się:~~
 - ~~• formę architektoniczną budynków dostosować do krajobrazu i otaczającej zabudowy;~~
 - ~~• wskaźniki intensywności zabudowy netto: —~~
 - ~~zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca i bliźniacza~~
 - ~~• na terenach skanalizowanych — 0,2 - 0,6~~
 - ~~• na terenach nie skanalizowanych — 0,1 - 0,3~~
 - ~~zabudowa letniskowa~~
 - ~~na terenach skanalizowanych — 0,1 - 0,2~~
 - ~~• na terenach nie skanalizowanych — max. 0,1~~
 - ~~• min. powierzchnia terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki:~~
 - ~~• 50-60 % na terenach zabudowy mieszkaniowej;~~
 - ~~• 75-80 % na terenach zabudowy letniskowej;~~
 - ~~• możliwość przekształcania, modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz realizacji nowej, zgodnej z przeznaczeniem terenu;~~
- ~~tereny produkcyjno-usługowe obejmują istniejące oraz nowe wyznaczone w obowiązujących planach, tereny magazynów, składów, zakładów produkcyjno-usługowych i.t.p.~~
- ~~teren cmentarza parafialnego ze strefą ochronną 50 m powiększenie cmentarza.~~

Miasto i Gmina Różan

- ~~zabudowa letniskowa — są to tereny działek letniskowych na obszarze miasta oraz kompleksy działek we wsiach: Dzbądz, Dąbrówka, Chelsty, Paulinowo, Dyszobaba, Kaszewiec.~~
- ~~tereny produkcyjno-usługowe — obejmują istniejące tereny przemysłowe oraz nowe wyznaczone w zachodniej części miasta w rejonie projektowanej obwodnicy i drogi krajowej nr 61 relacji Warszawa — Ostrołęka oraz w południowej części terenu Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego "ERAR", przy ul. Przemysłowej ponadto pojedyncze obiekty w pozostałych miejscowościach gminy;~~

Gmina Różan:

- ~~zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej~~ z usługami towarzyszącymi, zwarte obszary zabudowane we wszystkich miejscowościach gminy z niewielką ilością pojedynczej zabudowy. Na terenach wsi zabudowa zagrodowa w sposób ewolucyjny przekształca się w zabudowę ludności nierolniczej, uzupełnieniem tej zabudowy są indywidualne działki letniskowe.
- ~~Istniejące pojedyncze obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i zagrodowej lub mniejsze projektowane grupy zabudowy bez usług towarzyszących;~~
- ~~zabudowy letniskowej~~ są to tereny działek letniskowych we wsiach: Dzbądz, Dąbrówka, Chelsty, Paulinowo, Dyszobaba, Kaszewiec;
- ~~produkcyjno-usługowe~~ pojedyncze obiekty wyznaczone w miejscowościach gminy;
- ~~zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej~~ — pojedynczy obiekt zlokalizowany w miejscowości Kaszewiec;
- ~~usług turystyki i zabudowy letniskowej~~ — istniejące ośrodki wypoczynkowe w miejscowościach Dzbądz i Kaszewiec, z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- ~~zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, komercyjnych oraz obsługi komunikacji~~ — istniejące pojedyncze obiekty lub mniejsze projektowane grupy zabudowy zlokalizowane we wszystkich miejscowościach gminy;
- ~~urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowych, kanalizacyjnych, gazu~~ — zlokalizowane w miejscowościach: Dzbądz, Prycanowo, Chelsty;

na wyznaczonych terenach preferuje się:

- ~~formę architektoniczną budynków dostosować do krajobrazu i otaczającej zabudowy;~~
- ~~maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:~~
 - ~~zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa: 40-50%~~
 - ~~zabudowa letniskowa: 10-25%~~
 - ~~zabudowa usług turystyki i zabudowy letniskowej: 30%~~
 - ~~zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, komercyjnych oraz obsługi komunikacji: 45-50%~~
- ~~minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki:~~
 - ~~zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 40%~~
 - ~~zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 40-50%~~
 - ~~zabudowa letniskowa: 70-80%~~
 - ~~zabudowa zagrodowa: 30%~~
 - ~~zabudowa usług turystyki i zabudowy letniskowej: 60%~~
 - ~~zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, komercyjnych oraz obsługi komunikacji: 15-50%~~
 - ~~urządzeń infrastruktury technicznej: 15-50%~~
- ~~maksymalna wysokość budynków:~~
 - ~~mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej: 12 m~~
 - ~~mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej: 10 m~~
 - ~~rekreacji indywidualnej: 6 m~~
 - ~~gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej: 6-10 m~~
 - ~~gospodarczych w zabudowie zagrodowej: 12 m~~
 - ~~usługowych: 10-12 m~~
 - ~~usług publicznych, za wyjątkiem obiektów sakralnych: 15 m~~
 - ~~urządzeń infrastruktury technicznej: 10 m~~
- ~~geometria dachu — dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia:~~
 - ~~budynków mieszkalnych i letniskowych: 30-45st.,~~
 - ~~budynków gospodarczych i garażowych: 20-45st.~~
- ~~minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych w zabudowie:~~

- ~~-mieszkaniowej wielorodzinnej: 700 m²~~
- ~~-mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej: 800 m², bliźniaczej: 450 m²~~
- ~~-zagrodowej: 1200 m²~~
- ~~-letniskowej: 800-1000 m²~~
- ~~możliwość przekształcania, przebudowy (modernizacji) i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, zagrodowej oraz realizacji nowej, zgodnej z przeznaczeniem terenu~~
- ~~stosowanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości: 1,5 – 1,7 m, z zakazem stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych co najmniej od strony dróg publicznych i w lasach. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.~~

W zmianie Studium wyznaczono funkcje terenu na podstawie stanu istniejącego bądź ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz jako nowoprojektowane tereny pod zabudowę:

~~Poza terenami wyznaczonymi w Studium – możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi i zabudowy letniskowej na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i posiadających dostęp do dróg publicznych, pod warunkiem uzgodnienia zjazdu z właściwym zarządcą drogi a także pod warunkiem nie kolidowania z funkcjami terenu wyznaczonymi w Studium~~

Tereny z ograniczeniem zabudowy

- ~~obszary o nie korzystnych warunkach fizjograficznych – tereny zalewowe;~~
- ~~grunty rolne podlegające ochronie prawnej klasy II – IV II-III;~~
- ~~dolina rzeki Narew i Różaniec;~~
- ~~skarpa nadrzeczna;~~
- ~~tereny oznaczone jako perspektywicznego występowania surowców dla potrzeb lokalnych oraz złoża o zasobach udokumentowanych surowców ilastych ceramiki budowlanej;~~
- ~~wynikające z przepisów prawnych :~~
 - ~~strefa 2x100m po obu stronach istniejącego i projektowanego przebiegu dla drugiej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia Jamał – Europa Zachodnia;~~

Tereny wykluczone z zabudowy (poza obszarami wyznaczonymi na rysunku Studium pod zabudowę)

- ~~tereny bezpośredniego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 5%;~~
- ~~tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemi – fragment skarpy Narwi;~~
- ~~tereny znajdujące się w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków w sieci Natura 2000 – „Dolina Dolnej Narwi”;~~
- ~~są to tereny dla których powinny być opracowane oceny oddziaływania na środowisko i wyznaczone strefy ograniczonego użytkowania i dotyczą wysypiska śmieci, oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów promieniotwórczych;~~
- ~~lasy;~~
- ~~wynikające z przepisów prawnych :~~
 - ~~strefa wzdłuż linii energetycznej 110 kV;~~
 - ~~100-tu metrowa strefa po obu stronach istniejącego i projektowanego przebiegu dla drugiej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia Jamał – Europa Zachodnia;~~
 - ~~50-cio metrowa strefa wokół cmentarza.~~

Tereny potencjalnie wykluczone z zabudowy (poza obszarami wyznaczonymi na rysunku Studium pod zabudowę)

- ~~tereny bezpośredniego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%.~~²⁶

Poniżej określono wiodące kierunki rozwoju w poszczególnych terenach uwzględniając istniejące uwarunkowania wewnętrzne gminy wpływające na możliwości rozwoju wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, gospodarczych a także zewnętrzne. **Poza wymienionymi niżej funkcjami, w obrębie terenów możliwa jest również lokalizacja budowli i obiektów liniowych towarzyszących niżej wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji. Na terenach zabudowy funkcją towarzyszącą będą również tereny zieleni urządzonej, tereny lasów na działkach budowlanych, a także tereny sportu i rekreacji. Adaptuje się również istniejące obiekty budowlane niezgodne z zaplanowanym przeznaczeniem, z możliwością ich przebudowy.**

Zakłada się stopniowe, w miarę potrzeb dogęszczanie istniejących obszarów zabudowy. Przewiduje się na tych terenach wzajemne przenikanie się funkcji.

Wskazuje się następujący zakres przekształceń przestrzennych:

- obowiązek kontynuacji miejskiego charakteru zabudowy, przy uzupełnianiu lub wymianie zabudowy na istniejących działkach budowlanych lub zabudowie nowych działek,
- rehabilitacja terenu staromiejskiego objętego ochroną konserwatorską, na którym realizacja inwestycji powinna być podporządkowana następującym zasadom:
 - sukcesywne podejmowanie prac rehabilitacyjnych i modernizacyjnych budynków,
 - obszar działań rehabilitacyjnych powinien stanowić wyodrębnioną jednostkę urbanistyczną, która tworzyć będzie całość funkcjonalną, użytkową i przestrzenną,
 - utrzymanie charakteru zabudowy pierzejowej przy uzupełnianiu, przebudowie lub modernizacji zabudowy śródmiejskiej,
 - wszelkie prace przy obiektach zabytkowych muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków lub w innych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - obowiązek określenia, w planie miejscowym, lokalizacji obiektów posiadających charakter identyfikatorów przestrzeni lub dominant przestrzennych,
 - na zamknięciu ulic projektować główne osie obiektów architektonicznych, posiadających charakter identyfikatorów przestrzeni a nie linię podziału między działkami.

*Określając w Studium kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przeznaczeniu terenów **sołectwa Dyszobaba** (zmiana Studium wynikająca z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r.) i obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. uwzględniono aktualne analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla całej gminy, nie uwzględniono natomiast wytycznych określonych w audycie krajobrazowym, gdyż nie został on dotychczas opracowany dla województwa mazowieckiego.*

*Dotychczasowa struktura funkcjonalno-przestrzenna **sołectwa Dyszobaba** zostanie zachowana poprzez kontynuowanie zasad rozmieszczenia przeznaczenia w następujący sposób:*

²⁶ *Skreślone ustalenia przedstawiają wersję pierwotną Studium przyjętego uchwałą Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 10 marca 2003 r. z widocznymi zmianami przyjętymi na podstawie uchwał intencyjnych: Nr XVI/87/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 czerwca 2004 r. oraz Nr XII/64/2007 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 listopada 2007 r. Kolejna zmiana Studium przyjęta na podstawie uchwały intencyjnej Nr XXXVIII/181/10 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 czerwca 2010 r. wprowadziła zasadnicze zmiany w układzie tekstu, dyslokując jego treści, co uniemożliwiło przejrzyste wskazanie wprowadzonych zmian.*

W związku z tym w dalszej części rozdziału 2.1. „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów” zaprezentowano wersję Studium sporządzoną na podstawie uchwały intencyjnej Nr XXXVIII/181/10 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 czerwca 2010 r. z widocznymi zmianami wprowadzonymi na podstawie uchwały intencyjnej Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. oraz Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.

- poprzez lokalizację zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej i usług lokalnych w oparciu o wykształcony układ komunikacyjny lub w bliskim sąsiedztwie takich terenów, w strefie obsługi przez sieci infrastruktury technicznej;
- poprzez lokalizację zabudowy z zakresu usług ponadlokalnych, produkcyjno-usługowej i obsługi komunikacji kołowej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 61;
- poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy w obszarach o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, a także narażonych na naturalne zagrożenia środowiska.

Powyższe zasady, a w szczególności lokalizacja nowych terenów zabudowy i infrastruktury technicznej w obszarze obsługiwanym przez drogi publiczne oraz sieci infrastruktury technicznej, oraz w rejonach gminy o niedużych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, zostały również uwzględnione w zmianie Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.

Wytyczenie terenu eksploatacji kruszywa naturalnego wynika ze złożonych wniosków, jak również udokumentowania w tym rejonie złóż kopalin.

Planując nowe (w stosunku do stanu istniejącego zagospodarowania) tereny zabudowy w sołectwie Dyszobaba oraz nowe obszary zabudowy produkcyjno-usługowej i obsługi komunikacji kołowej w obszarze zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. w perspektywie 30 lat (do 2046 r.) przyjęto:

- stopniową likwidację substandardowych zasobów mieszkaniowych,
- osiągnięcie wskaźnika 46,9 m² powierzchni użytkowej mieszkania na osobę jako docelową wartość przeciętną dla gminy, przy założeniu, że jedno mieszkanie będzie zajmowane średnio przez 2,21 osoby,
- osiągnięcie wskaźnika 83,3 m² powierzchni użytkowej budynku letniskowego jako docelową wartość przeciętną w gminie,
- kontynuację zabudowy na terenach wyznaczonych w planach miejscowych, a dotychczas nie zabudowanych za wyjątkiem terenów zabudowy letniskowej, obiektów i urządzeń obsługi turystyki z dopuszczeniem urządzeń sportu i rekreacji, części terenów z funkcjami mieszanymi: zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, letniskową, usługową oraz terenów mieszkaniowo-usługowych, a także części terenów rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, których lokalizacja nie będzie mogła być zrealizowana ze względu na uwarunkowania środowiska, które ograniczają lub wykluczają usytuowanie zabudowy (w tym głównie w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Narwi”),
- wzrost udziału przede wszystkim budownictwa mieszkaniowego, a także zagrodowego i letniskowego, na stosunkowo dużych działkach budowlanych, odpowiednio o powierzchniach – 1500 m², 4000 m² oraz 2000 m², jako najbardziej funkcjonalnej i pożądanej formy zabudowy na terenie wiejskim,
- dużą terenochłonność terenów usług, terenów produkcyjno-usługowych i obsługi komunikacji kołowej, przy ograniczonej powierzchni użytkowej budynków. Wzięto pod uwagę, iż w ramach tych terenów będą realizowane takie funkcje jak produkcja, składy, magazyny, bazy transportowe, usługi, w tym usługi obsługujące pojazdy takie jak stacje paliw, myjnie zewnętrzne itp., których funkcjonowanie jest związane z potrzebą realizacji otwartych powierzchni magazynowo – składowych, parkingów dla aut osobowych klientów i pracowników oraz aut ciężarowych, placów manewrowych, obiektów zewnętrznych obsługi pojazdów, a także związane jest z potrzebą kształtowania zieleni izolacyjnej w przypadku terenów położonych na styku z terenami mieszkaniowymi, ponadto stosunkowo duża część realizowanych w terenach usług i terenach produkcyjno-usługowych i obsługi komunikacji kołowej budynków to obiekty jednokondygnacyjne – obiekty handlowe, magazyny, hale produkcyjne. Z tych względów przyjęto średnią intensywność zabudowy w terenach produkcji, składów, magazynów oraz usług ponadlokalnych i podstawowych na poziomie 0,3 działki budowlanej²⁷.

²⁷ Należy podkreślić, iż podobnie jak przedstawiono w rozdziale „Bilans terenów przeznaczonych do zabudowy” w części Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego wskaźnik „średniej intensywności zabudowy” nie odzwierciedla

Zmiany w stosunku do istniejącego stanu zagospodarowania dotyczą przekształceń w przeznaczeniu terenów - ich zasięgu powierzchniowego w odniesieniu do funkcji mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej, usług oraz funkcji produkcyjno-usługowej i obsługi komunikacji kołowej, a także wskaźników zagospodarowania tych terenów. Wynikają z analiz przeprowadzonych na etapie opracowywania uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, w tym bilansu terenów. Przeliczając w zmianie Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. określone na poprzednim etapie prac zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy (w podziale na funkcje zabudowy) na zapotrzebowanie na nowe (w stosunku do istniejącego stanu zagospodarowania) tereny zabudowy wzięto pod uwagę następujące uwarunkowania pomniejszające realną możliwość zagospodarowania terenów:

- zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów, w tym np. niekorzystne parametry działki (zbyt wąska działka i brak możliwości terenowych by poprawić jej parametry), co uniemożliwia jej samodzielne funkcjonowanie i lokalizowanie nowej zabudowy – problem ten odzwierciedla współczynnik pomniejszający 0,8 przyjęty dla wszystkich typów terenów zabudowy,
- zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie obsługi komunikacyjnej, infrastrukturę techniczną oraz zieleń urządzoną towarzyszącą funkcjom mieszkaniowym – problem ten odzwierciedla współczynnik pomniejszający 0,7 przyjęty dla wszystkich typów terenów zabudowy,
- zmniejszenie realnej powierzchni gruntu przeznaczonej pod zabudowę w gospodarstwach rolnych w związku z wykorzystaniem części terenu działki do obsługi gospodarstwa rolnego, w tym jako miejsca składowania płodów rolnych i sprzętu rolniczego (dyslokacja tych funkcji nie jest zawsze możliwa) – problem ten odzwierciedla współczynnik pomniejszający 0,9 przyjęty dla terenów zabudowy zagrodowej.

Powyżej określone współczynniki pomniejszające realną możliwość zagospodarowania terenów nie zostały uwzględnione przy przeliczaniu zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy na nowe (w stosunku do istniejącego stanu zagospodarowania) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i obsługi komunikacji kołowej, w zmianie Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r.

W zmianie Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. w obrębie geodezyjnym Dyszobaba wyodrębniono następujące tereny o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- tereny istniejącej zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- tereny usług, w tym usług publicznych,
- tereny produkcyjno-usługowe i obsługi komunikacji kołowej,
- teren eksploatacji kruszywa naturalnego,
- tereny rolne.

W obszarach zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. wyodrębniono następujące tereny o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego:

- teren produkcyjno-usługowy i obsługi komunikacji kołowej (wyznaczony również jako obszar, na którym rozmieszczone mogą być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii - wykorzystujące do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100 kW),
- teren infrastruktury technicznej – gazownictwa.

Szczegółowy opis ww. terenów znajduje się poniżej w niniejszym rozdziale.

wskaźnika intensywności zabudowy określanego w planach miejscowych, gdyż tamten wskaźnik odnosi się do powierzchni całkowitej zabudowy, ten zaś do powierzchni użytkowej zabudowy, do której nie wlicza się m.in. powierzchni ścian budynków czy klatek schodowych

Biorąc pod uwagę przeanalizowane zapotrzebowanie na różne funkcje zabudowy, przyjęto (biorąc pod uwagę uwarunkowania dla całej gminy), że w ogólnej powierzchni nowo planowanych terenów **zabudowy mieszkaniowo-usługowej** (obejmujących tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, z dopuszczeniem również terenów zabudowy rekreacyjnej oraz zabudowy zagrodowej) będą dominowały tereny zabudowy zagrodowej, których udział przewiduje się na około 49% w powierzchni tych nowych terenów zabudowy. Tereny zabudowy letniskowej będą stanowiły około 30%, tereny zabudowy mieszkaniowej około 20%, zaś tereny zabudowy usługowej 1% całkowitej powierzchni nowych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W stosunku do istniejącego stanu zagospodarowania zaplanowano powiększenie tych terenów o ponad 32 ha, w tym ok. 14,4 ha jest położone w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej, ok. 7,1 ha stanowią tereny wyznaczone w planach miejscowych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej.

Uwzględniając przeanalizowane w poprzedniej części Studium zapotrzebowanie na **zabudowę usługową** (w szczególności usług ponadlokalnych), zaplanowano zwiększenie powierzchni tych terenów w stosunku do stanu istniejącego zagospodarowania o ponad 5 ha, w tym ok. 1,3 ha stanowią tereny wyznaczone w planach miejscowych.

W zmianie Studium wynikającej z uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. nie ~~Nie~~ zaplanowano zwiększenia powierzchni **terenów produkcyjno-usługowych**, w tym obsługi komunikacji kołowej poza terenami wyznaczonymi pod tę funkcję w obowiązujących w sołectwie Dyszobaba planach miejscowych, czyli poza powierzchnię ok. 1,2 ha. Natomiast w zmianie Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. zaplanowano powiększenie tych terenów o ok. 19,2 ha w stosunku do tych wyznaczonych w obowiązującym w czasie sporządzania ww. zmiany Studium prawie miejscowym.

Jak wykazano w poprzedniej części Studium dotyczącej uwarunkowań rozwoju, w rozdziale 7.5.2, w odniesieniu do ustaleń obowiązujących dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba planów miejscowych konieczne było wyeliminowanie z możliwości zabudowy łącznie ponad 28 ha terenów zabudowy z funkcjami mieszаныmi oraz z funkcją mieszkaniową i usługową, w tym w całości wyeliminowano teren przeznaczony pod zabudowę letniskową, obiekty i urządzenia obsługi turystyki z dopuszczeniem urządzeń sportu i rekreacji o powierzchni ponad 25 ha.

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba i dla obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. określono wiodące kierunki rozwoju w poszczególnych terenach. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego granice terenów zostaną uszczegółowione, tj. jednoznacznie określone za pomocą linii rozgraniczających w wyniku analizy aktualnej ewidencji gruntów, stanu prawnego, aktualnego zagospodarowania, szczegółowej analizy uwarunkowań oraz dokładniejszej skali opracowania.

W obrębie geodezyjnym Dyszobaba i obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. w zasięgu terenów o wiodących kierunkach rozwoju możliwa jest również lokalizacja terenów towarzyszących - **nie dotyczy to obszaru szczególnego zagrożenia powodzią** - m.in. infrastruktury technicznej i komunikacji. W Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 (poza zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią) lokalizację terenów towarzyszących funkcjom wiodącym należy uzależnić od ustaleń Planu zadań ochronnych tego Obszaru oraz od lokalizacji miejsc gniazdowania i żerowania ptaków, będących przedmiotem ochrony w tym Obszarze.

Przy formułowaniu ustaleń planów miejscowych położonych w obrębie geodezyjnym Dyszobaba należy indywidualnie rozważyć zasadność przyjętego w Studium przeznaczenia z możliwością dokonania koniecznych ograniczeń dla wskazanych funkcji. Wybór i ewentualne ograniczenia dla przeznaczenia terenów w planie miejscowym winien wynikać m.in. z analizy wzajemnych relacji planowanych funkcji oraz ich lokalizacji dla każdego z wyznaczanych terenów z uwzględnieniem restrykcji wynikających z przepisów odrębnych oraz ustaleń Studium.

W zmianie Studium wyznaczono funkcje terenu na podstawie stanu istniejącego bądź ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz jako nowoprojektowane tereny pod zabudowę.

Przy realizacji budynków na terenach zabudowy należy uwzględnić: strefę minimum 50 m z zakazem lokalizacji budynków wzdłuż rzeki Narew, strefę minimum 30 m z zakazem lokalizacji budynków wzdłuż rzeki Różanicy, strefę minimum 30 m z zakazem lokalizacji budynków od składowiska odpadów promieniotwórczych, a także strefy techniczne i ochronne, w tym strefę 50 m od granicy cmentarza - z zakazem realizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność. Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba nie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w strefie 50 m wzdłuż rzeki Narew i 30 m wzdłuż rzeki Różanicy. Tereny z ograniczeniem zabudowy oraz z jej zakazem zostały określone w końcowej części niniejszego rozdziału.

W obrębie obszaru MIASTA RÓŻAN wyznacza się:

- **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU** - obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej, zabudowy usługowej nieuciążliwej, w tym: usług publicznych, bankowości, handlu, gastronomii, biur różnego typu, turystyki, dopuszczona jest funkcja rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego i drobnej wytwórczości, a także usług wbudowanych w budynki mieszkalne. Utrzymuje się na tych terenach istniejące siedliska (z możliwością ich przebudowy i rozbudowy) do czasu prowadzenia działalności rolniczej przez użytkowników;
- **tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej i usług turystyki ME** - obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej oraz obiektów służących obsłudze turystyki takich jak: hotele, środki wypoczynkowe, obiekty gastronomiczne lub inne obiekty handlowe;
- **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW** - obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej, w tym: usług publicznych, bankowości, handlu, gastronomii, biur różnego typu, turystyki, dopuszczona jest funkcja rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego i drobnej wytwórczości, a także usług wbudowanych w budynki mieszkalniowe;
- **tereny usług i targowiska U** - obejmujące tereny zabudowy usługowej o dowolnym profilu, w tym usług publicznych i sakralnych, oraz teren miejskiego targowiska;
- **tereny produkcji, składów, magazynów, usług i obsługi komunikacji kołowej PU;**
- **tereny produkcji, usług lub niskiej zabudowy mieszkaniowej PM** - obejmujące tereny produkcji, usług o dowolnym profilu, z wyłączeniem usług nauki, szpitali lub usług społecznych, oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **tereny placów, parkingów i skwerów miejskich KZ** - obejmujące opisane tereny, a w przypadku terenu położonego przy planowanym cmentarzu (ZCp) również zielni urządzonej i obiektów usługowych służących obsłudze planowanego cmentarza;
- **tereny zieleni urządzonej i ogrodów działkowych ZP** - tereny zieleni urządzonej o funkcji ozdobnej, rekreacyjnej i izolacyjnej, obejmujące również tereny ogrodów działkowych;
- **tereny cmentarzy ZC** - obejmujące cmentarz czynny, nieczynny i projektowanych, w obrębie których dopuszcza się również lokalizację obiektów sakralnych, domów pogrzebowych i innych obiektów usługowych służących obsłudze cmentarza;
- **tereny infrastruktury technicznej W/K/E/G** - tereny wodociągów (ujęć wód podziemnych oraz stacji uzdatniania wody), kanalizacji (oczyszczalni ścieków), energetyki (rozdzielczego punktu zasilania), [*gazownictwa*](#);
- **tereny rolne z dopuszczeniem zalesień R** - obejmujące tereny rolne rozumiane jako grunty rolne w przepisach odrębnych, w tym użytki rolne, stawy, gospodarstwa rolne i budynki służące bezpośrednio produkcji rolniczej, a także tereny planowane do zalesienia, które po wprowadzeniu użytkowania leśnego należy traktować jako grunty leśne. Zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Narwi” oraz na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemi (wyznaczonych na rysunku Studium). Wprowadzenie zalesień w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Narwi” należy uzależnić od lokalizacji miejsc gniazdowania i żerowania ptaków, ze względu na obecność których ten Obszar został wyznaczony, tak aby wprowadzenie zalesień nie spowodowało pogorszenia warunków ich bytowania;
- **tereny rolne z zakazem zabudowy** - obejmujące użytki rolne, torfowiska i oczka wodne, istniejące

zadrzewienia, plaże miejskie w obrębie terenów bezpośredniego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%. Zakazuje się wprowadzania zabudowy (gospodarstw rolnych i budynków służących bezpośrednio produkcji rolniczej) oraz zalesień;

- tereny lasów ZL - obejmujące tereny lasów rozumiane jako grunty leśne w przepisach odrębnych;
- tereny wód powierzchniowych WS.

Na wyznaczonych, nowych terenach, za wyjątkiem obszaru zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. preferuje się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działkach budowlanych:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 60%,
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska i zabudowa mieszkaniowo-usługowa - 50%,
 - zabudowa rekreacyjna - 75%,
 - zabudowa usługowa - 40%
 - zabudowa produkcyjna, magazynowa, tereny składów - 30%
 - tereny obsługa komunikacji kołowej – od 10 do 20%,
 - tereny zieleni urządzonej - 80%
- minimalna wielkość nowotworzonych działek budowlanych:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - 1000 m²,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniaczej - 500 m² na segment,
 - zabudowa mieszkaniowa szeregowej - 300 m² na segment,
 - zabudowa rekreacyjna i usługowa - 1500 m²,
 - zabudowa produkcji, składów i magazynów – 2000 m²
- minimalny front nowotworzonych działek budowlanych:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i rekreacyjna - 20,0 m,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza i szeregową - 15,0 m,
 - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługowa, produkcyjna, składów i magazynów - 25,0 m,
- maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 15m,
 - mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej: 12m,
 - mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 10m,
 - usługowych, produkcji i składów: 12m,
 - usług publicznych, za wyjątkiem obiektów sakralnych: 15m,
 - rekreacyjnych: 6m,
 - gospodarczych i garaży: 6m,
 - urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych: 10m,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych:
 - budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, rekreacyjnych, usługowych -dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30° – 45°, w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej centrum Różana dachy dwuspadowe, w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy, z kalenicą usytuowaną równolegle do ulicy,
 - budynków produkcji, składów, gospodarczych i garaży - dachy o formach płaskich lub jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° – 45°

Dla obszaru zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. określonego jako terenu infrastruktury technicznej - gazownictwa (oznaczonego symbolem G) ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna wysokość budynków: 10 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych: 30%.

W obrębie obszaru GMINY RÓŻAN wyznacza się:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - obejmujące tereny istniejącej zabudowy

- mieszkańciew wielorodzinnej;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej - obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej oraz zagrodowej, a także towarzyszące tym funkcjom tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, w tym: usług publicznych, handlu, gastronomii, biur różnego typu, turystyki, dopuszczona jest funkcja rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego i drobnej wytwórczości, a także usług wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - tereny zabudowy rekreacyjnej - obejmujące tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
 - tereny usług, w tym usług publicznych - obejmujące tereny zabudowy usługowej o dowolnym profilu, w tym usług publicznych;
 - tereny produkcyjno-usługowe i obsługi komunikacji kołowej - obejmujące m.in. tereny stacji paliw, myjni, stacji obsługi pojazdów, warsztatów. *W obrębie geodezyjnym Dyszobaba [oraz w obszarze zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.](#) ustala się zakaz lokalizacji zakładów dużego i zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w obrębie tych terenów;*
 - teren eksploatacji kruszywa naturalnego – obejmuje teren o udokumentowanym złożu, gdzie możliwa będzie eksploatacja kopalini i prowadzenie robót górniczych po uzyskaniu koncesji na wydobywanie kopalini ze złoża, obejmuje także obszar przewidywanego szkodliwego oddziaływania robót górniczych zakładu górniczego;
 - tereny usług turystyki i zabudowy rekreacyjnej - obejmujące tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oraz obiektów służących obsłudze turystyki takich jak: budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, obiekty gastronomiczne lub inne obiekty handlowe, a także towarzyszące tym funkcjom tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, w tym: handlu, gastronomii, biur różnego typu, turystyki;
 - tereny infrastruktury technicznej - tereny wodociągów (ujęć wód podziemnych oraz stacji uzdatniania wody), kanalizacji (oczyszczalni ścieków), gospodarowania odpadami (składowisko odpadów), gazownictwa, telekomunikacji;
 - teren rolne z dopuszczeniem zalesień i zabudowy - obejmujące tereny rolne rozumiane jako grunty rolne w przepisach odrębnych, w tym użytki rolne, stawy, gospodarstwa rolne i budynki służące bezpośrednio produkcji rolniczej, a także tereny planowane do zalesienia, które po wprowadzeniu użytkowania leśnego należy traktować jako grunty leśne. Zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Narwi”, terenach zagrożonych powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemi (wyznaczonych na rysunku Studium). Wprowadzenie zalesień w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Narwi” należy uzależnić od lokalizacji miejsc gniazdowania i żerowania ptaków, ze względu na obecność których ten Obszar został wyznaczony, tak aby wprowadzenie zalesień nie spowodowało pogorszenia warunków ich bytowania. Zakazuje się wprowadzania zalesień na terenach zagrożonych powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
 - tereny rolne - obszary występowania gleb chronionych (III klasa bonitacyjna) - obejmujące użytki rolne, torfowiska i oczka wodne, istniejące zadrzewienia. Zakazuje się wprowadzania zabudowy (gospodarstw rolnych i budynków służących bezpośrednio produkcji rolniczej) oraz zalesień;
 - tereny lasów - obejmujące tereny lasów rozumiane jako grunty leśne w przepisach odrębnych;
 - tereny wód powierzchniowych.

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba oprócz wyżej wymienionych terenów wyznacza się:

- ***tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się również tereny zabudowy rekreacyjnej oraz zabudowy zagrodowej. Ww. wiodącym kierunkom rozwoju mogą towarzyszyć tereny zieleni urządzonej lub nieurządzonej, lasów, parkingów, sportu i rekreacji, a także tereny rolne.*
- ***tereny istniejącej zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** – obejmujące istniejące tereny zabudowy, w obrębie których zakazuje się budowy obiektów budowlanych, dopuszcza się przebudowę i remont istniejących obiektów budowlanych.*
- ***tereny rolne** – obejmujące tereny rolne, nieużytki, tereny zieleni naturalnej. Dopuszcza się*

również:

- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarem Natura 2000 tereny zabudowy gospodarstw rolnych wraz z budynkami służącymi bezpośrednio produkcji rolniczej. W obszarze występowania gleb chronionych – III klasy bonitacyjnej lokalizacja ww. zabudowy powinna być ograniczona,
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarem gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej zalesienia, podstawowo tak, aby tworzyły zwarte kompleksy leśne, a także uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych. Wprowadzenie zalesień w Obszarze Natura 2000 (poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią) należy ograniczyć zgodnie z ustaleniami Planu zadań ochronnych tego Obszaru i uzależnić od lokalizacji miejsc gniazdowania i żerowania ptaków, będących przedmiotem ochrony w tym Obszarze tak, aby wprowadzenie zalesień nie spowodowało pogorszenia warunków siedliskowych.

Dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba i w obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r., nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Obszar zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. określony jako teren produkcyjno-usługowy i obsługi komunikacji kołowej wyznacza się jako obszar, na którym rozmieszczone mogą być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii - wykorzystujące do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100 kW. W zakresie ww. dopuszczonych urządzeń nakazuje się takie ich lokalizowanie, aby przedsięwzięcia te nie powodowały jakichkolwiek przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza ww. terenem produkcyjno-usługowym i obsługi komunikacji kołowej.

Na wyznaczonych, nowych terenach, za wyjątkiem obrębu geodezyjnego Dyszobaba i obszaru zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r., preferuje się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- formę architektoniczną budynków dostosować do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 40%
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rekreacyjna i zagrodowa: 30-70%
 - zabudowa rekreacyjna: 70%
 - zabudowa usługowa: 30-50%
 - zabudowa produkcyjno-usługowa i obsługi komunikacji kołowej: 20%
 - zabudowa usług turystyki i zabudowy rekreacyjnej: 60%
 - urządzeń infrastruktury technicznej: 15-50%
- minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych w zabudowie:
 - mieszkaniowej wielorodzinnej: 700 m²
 - mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m²
 - zagrodowej: 1200 m²
 - rekreacyjnej: 800-1000 m²
- maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej: 12 m
 - mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej: 10 m
 - rekreacyjnych: 6 m
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej: 6 m
 - gospodarczych w zabudowie zagrodowej: 8 m
 - usługowych: 10-12 m
 - usług publicznych, za wyjątkiem obiektów sakralnych: 12 m
 - urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych: 10 m

- geometria dachu – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia:
 - budynków mieszkalnych i rekreacyjnych: 30-45st.,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 0-45st.

Dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- *formę architektoniczną budynków dostosować do krajobrazu i otaczającej zabudowy,*
- *minimalna powierzchnia biologicznie czynna w powierzchni działki budowlanej terenów:*
 - *zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 30-60%*
 - *zabudowy usługowej, w tym usług publicznych: 30-50%*
 - *zabudowy produkcyjno-usługowej i obsługi komunikacji kołowej: 20%*
 - *infrastruktury technicznej: 15-50%*
- *minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w zabudowie:*
 - *mieszkaniowej jednorodzinnej: 1000 m²*
 - *rekreacyjnej: 800-1000 m²*
- *maksymalna wysokość budynków:*
 - *mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej: 10 m*
 - *rekreacyjnych: 6 m*
 - *gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej: 6 m*
 - *gospodarczych w zabudowie zagrodowej: 8 m*
 - *usługowych, w tym usług publicznych: 10-12 m*
 - *urządzeń infrastruktury technicznej: 10 m*
 - *produkcji, składów, magazynów: 15 m*
- *geometria dachu – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia:*
 - *budynków mieszkalnych i rekreacyjnych: 25-45st.*
 - *budynków gospodarczych i garażowych: 0-45st.*

Dla obszaru zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. określonego jako teren produkcyjno-usługowy i obsługi komunikacji kołowej ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 15%;*
- *maksymalna wysokość budynków:*
 - *usługowych: 12 m*
 - *produkcji, składów, magazynów: 17 m.*

Tereny z ograniczeniem zabudowy:

- grunty rolne podlegające ochronie prawnej klasy II-III,
- **korytarz ekologiczny doliny rzeki Różanicy,**
- **strefa terenów przyległych zbiornika wodnego Szygi – Zawady – Ponikiew,**
- **teren eksploatacji kruszywa naturalnego, dla którego wprowadza się ograniczenie w użytkowaniu, w tym, po uzyskaniu koncesji na wydobycie, zakaz zabudowy w obszarze górniczym, z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni,**
- tereny dla których powinny być opracowane oceny oddziaływania na środowisko i wyznaczone strefy ograniczonego użytkowania - wysypiska śmieci, oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów promieniotwórczych,
- **w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi:**
 - strefa 2x100m po obu stronach istniejącego i projektowanego przebiegu dla drugiej nitki gazociągu wysokiego ciśnienia Jamał – Europa Zachodnia,
 - strefa wzdłuż linii energetycznej 110 kV,
 - 50-cio metrowa strefa wokół cmentarza.

Tereny wykluczone z zabudowy (poza obszarami wyznaczonymi na rysunku Studium pod zabudowę):

- tereny bezpośredniego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 5%,
- *obszar szczególnego zagrożenia powodzią w obrębie geodezyjnym Dyszobaba,*
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemi – fragment skarpy Narwi,
- tereny znajdujące się w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków - „Dolina Dolnej Narwi”,
- lasy.

Tereny potencjalnie wykluczone z zabudowy (poza obszarami wyznaczonymi na rysunku Studium pod zabudowę):

- tereny bezpośredniego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%.

Ograniczenie lub wykluczenie zabudowy na wymienionych wyżej obszarach nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

2.2. ~~Ochrona zasobów przyrodniczych środowiska przyrodniczego~~ Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

Obszar gminy Różan charakteryzuje się dużymi walorami krajobrazowo-przyrodniczymi, szczególnie jej wschodnia część. Teren gminy dzieli się na dwa obszary północno-zachodni wysoczyzny i południowo-wschodni doliny Narwi. Zróżnicowanie to wyraża się odmienną budową geologiczną, zasobami wodnymi, podatnością na zanieczyszczenia wód podziemnych, lesistością.

Obszar północno-zachodni charakteryzuje się mało urozmaiconą nisko falistą rzeźbą. Występują tu gliny zwałowe, lokalnie żwiry i piaski. Obszar południowo-wschodni posiada bardziej urozmaicony krajobraz. Obejmuje krawędź wysoczyznową, dolinę rzeki z dwoma tarasami, teren lasów, licznych starorzeczy i obniżen terenowych.

Teren gminy Różan wchodzi w skład regionalnego i krajowego systemu obszarów chronionych. Dolina Narwi w krajowym systemie obszarów chronionych stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym. Dolina rzeki Narew, ze względu na wysokie walory przyrodnicze, uznana jest w krajowym systemie ekologicznym ECONET-PL, za korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym. Ze względu na tak wysoką kwalifikację w systemie obszarów chronionych, dolina Narwi powinna być objęta prawną formą ochrony przyrody.

~~Rozporządzeniem Ministra Środowiska z 2004r., zmienionym w 2007r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 teren doliny Narwi został zaliczony do obszarów Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000, natomiast część miasta i gminy Różan została objęta ochroną w formie obszaru specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnej Narwi" PLB 140014. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z 2011 r. teren doliny Narwi w obrębie miasta i gminy Różan jest Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków (OSOP) sieci obszarów NATURA 2000 "Dolina Dolnej Narwi" PLB 140014.~~

Rozporządzeniem Nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 lutego 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu makowskiego ustanowiono na terenie leśnictwa Kaszewiec dwa pomniki przyrody, z czego jeden z nich znajduje się na terenie gminy Różan.

<u>Lp.</u>	<u>Lokalizacja pomników przyrody</u>	<u>Obiekt podlegający ochronie</u>	<u>Obwód</u>	<u>Wysokość</u>
<u>1.</u>	<u>gmina Różan, sołectwo Kaszewiec, Nadleśnictwo Pułtusk, leśnictwo Kaszewiec, dz. nr ewid. 22/553/2</u>	<u>5 drzew – gat. dąb szypułkowy</u>	<u>400, 360, 360, 370, 360</u>	<u>21, 21, 25, 20, 26</u>

2.	gmina Goworowo, Nadleśnictwo Pułtusk, leśnictwo Kaszewiec, dz. nr ewid. 727/53/1	1 drzewo – gat. dąb szypułkowy	440	22
----	---	-----------------------------------	-----	----

Zgodnie z wytycznymi Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego w obrębie doliny Narwi planowane jest utworzenie Parku Krajobrazowego (Narwiańskiego Parku Krajobrazowego) obejmującego swoim zasięgiem sołectwa: fragment miasta Różan i sołectwa Chelsty, Chrzczonki, Dąbrówka, Dyszobaba, Dzbądz, Kaszewiec, Mroczi - Rębiszewo oraz Paulinowo.

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty w 2014 r., zgodnie z którym w obrębie geodezyjnym Dyszobaba wskazano obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Narwi”, nie wyznaczono natomiast planowanych form ochrony przyrody.

Dla obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty w 2018 r., zgodnie z którym również nie wyznaczono planowanych form ochrony przyrody.

Ponadto na podstawie przeprowadzonej w 2008 r. inwentaryzacji ornitologicznej proponuje się utworzenie na terenie doliny Narwi trzech użytków ekologicznych: „Starorzecze na południe od miejscowości Chelsty”, „Starorzecze i łąki przy miejscowości Dąbrówka”, „Łąki i starorzecze na północ od drogi krajowej nr 60” oraz jednego częściowego rezerwatu przyrody: „Zakole Narwi przy miejscowości Dyszobaba”.

Zgodnie z wytycznymi Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na terenie gminy Różan planowane jest również utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu w zachodniej części gminy, obejmującego m.in. duży kompleks leśny a także tereny łąkowe wzdłuż Różanicy w sołectwach: Podborze, Ponikiew-Zawady, Prycanowo, Szygi, Załęże-Eliasze, Załęże-Gartki, Załęże-Sędzieta, Załęże Wielkie i Załuzie.

~~W północno zachodniej części występują tereny użytków rolnych i tereny leśne. Tereny upraw rolnych są mało urozmaicone, rzadko występują zadrzewienia śródpolne.~~

Przyjmuje się następujące kierunki zagospodarowania zapewniające utrzymanie wysokich wartości zasobów środowiska przyrodniczego:

- stosowanie technologii ograniczających szkodliwy wpływ inwestycji na środowisko poprzez optymalne wykorzystanie udokumentowanych zasobów złoża,
- rekultywacja złoża kruszywa naturalnego, bezpośrednio po zakończeniu eksploatacji (ewentualnie również w trakcie eksploatacji), w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji,
- ~~– rekultywowanie terenów zdegradowanych w wyniku powierzchniowej eksploatacji surowców, oraz w wyniku przygodnego składowania odpadów,~~
- zapobieganie degradacji i dewastacji terenów poprzez likwidację nielegalnych punktów eksploatacji kruszywa naturalnego oraz wzmożoną kontrolę środowiska,
- ~~– zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym lub leśnym terenów udokumentowanych złóż surowców naturalnych,~~
- poprawa stanu sanitarnego rzek i cieków do zakładanych klas czystości, a także wód podziemnych poprzez porządkowanie gospodarki ściekowej poprzez budowę oczyszczalni ścieków i systemów kanalizacyjnych,
- ~~– eliminacja źródeł zagrożeń wód podziemnych (systematyczna likwidacja szamb) i rozwój sieci kanalizacji sanitarnej,~~
- wyłączenie z zabiegów melioracyjnych fragmentów dolin rzecznych, które ze względów na walory środowiska powinny pozostać niezmienione,
- nakaz zachowania ciągłości istniejących rowów melioracyjnych oraz zakaz odprowadzania do nich ścieków za wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych, w obrębie geodezyjnym Dyszobaba w obszarze Natura 2000 w przypadku przebudowy istniejących rowów melioracyjnych istnieje obowiązek zachowania stabilności hydrologicznej, poprzez właściwe kształtowanie systemu

urządzeń melioracyjnych, w celu utrzymania właściwego stanu ochrony gatunków będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 i ich siedlisk,

- obowiązek uzgadniania z właściwym organem ds. urządzeń wodnych i melioracji wszelkich inwestycji realizowanych w odległości mniejszej niż 20 m od rzek i cieków wodnych – nie dotyczy obrębu geodezyjnego Dyszobaba,
- podczas realizacji nowej zabudowy bądź przebudowy (modernizacji) istniejącej obowiązek zachowania odległości od rowów melioracyjnych - min. 7,5 m oraz od lasów według odrębnych przepisów,
- poprawę retencjonowania wody poprzez budowę zbiornika wodnego na rzece Różanicy,
- ograniczanie zmiany przeznaczenia istniejących powierzchni leśnych na inne cele,
- prowadzenie działań mających na celu zwiększenie stopnia lesistości poprzez zagospodarowanie słabych gleb i gruntów marginalnych, w szczególności w strefach wododziałowych i na terenach objętych ochroną przyrody. *W obrębie geodezyjnym Dyszobaba dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych, a także uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych, poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarem gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, podstawowo tak, aby tworzyły zwarte kompleksy leśne. Wprowadzenie zalesień i zadrzewień w Obszarze Natura 2000 (poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią) należy ograniczyć zgodnie z ustaleniami Planu zadań ochronnych tego Obszaru i uzależnić od lokalizacji miejsc gniazdowania i żerowania ptaków, będących przedmiotem ochrony w tym Obszarze tak, aby wprowadzenie zalesień nie spowodowało pogorszenia warunków siedliskowych,*
- ochrona zadrzewień dolinowych i zadrzewień na terenach bagiennych oraz *poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią w sołectwie Dyszobaba* wprowadzanie i wzbogacanie otwartego krajobrazu rolniczego zadrzewieniami śródpolnymi, wzdłuż cieków wodnych i dróg,
- **na terenie korytarza ekologicznego doliny rzeki Różanicy ustala się zachowanie istniejącego użytkowania łąkowo-leśnego oraz ograniczenie lokalizacji budynków związanych z gospodarstwem rolnym w celu zachowania ciągłości przyrodniczej tego obszaru,**
- na obszarze w OSOP "Dolina Dolnej Narwi" na terenach zabudowy usługowej, a także na pozostałym obszarze gminy w obrębie terenów usługowych towarzyszących obiektom zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i rekreacyjnej zabrania się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- **prowadzona działalność, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, na terenach usług, produkcji, składów i magazynów, a także terenach obsługi komunikacji kołowej i terenie eksploatacji kruszywa naturalnego nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,**
- dopuszczalny poziom hałasu w środowisku w poszczególnych rodzajach terenów musi być zgodny z przepisami odrębnymi. Zaliczenie do terenów chronionych powinno nastąpić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- w pasie o szerokości 50 m wzdłuż dróg krajowych, ze względu na potencjalną uciążliwość akustyczną, dla nowych budynków zabudowy chronionej typu: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, czy zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku stwierdzenia ponadnormatywnego hałasu wprowadza się obowiązek zastosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności.

Mając na uwadze ochronę walorów przyrodniczych gminy wyznacza się:

- ~~obszary do objęcia prawną formą ochrony przyrody doliny rzeki Narew poprzez włączenie się w krajowy i międzynarodowy system obszarów chronionych~~
- obszary chronione przed zmianą użytkowania: lasy na terenie całej gminy, kompleksy gruntów rolnych kl. II – IV III, kompleksy łąk i pastwisk,
- obszary proponowane do zalesień: nieużytki i słabe ziemie, głównie dla utrzymania ciągów

ekologicznych gleby rolne odlogowane, zadrzewione i słabych klas bonitacyjnych, tworzące kompleksy z istniejącymi terenami lasów. W obrębie geodezyjnym Dyszobaba dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarem gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, podstawowo tak, aby tworzyły zwarte kompleksy leśne. Wprowadzenie zalesień w Obszarze Natura 2000 (poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią) należy ograniczyć zgodnie z ustaleniami Planu zadań ochronnych tego Obszaru i uzależnić od lokalizacji miejsc gniazdowania i żerowania ptaków, będących przedmiotem ochrony w tym Obszarze tak, aby wprowadzenie zalesień nie spowodowało pogorszenia warunków siedliskowych.

2.3. ~~Ochrona zasobów kulturowych~~ Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Na obszarze miasta i gminy Różan występują jedynie nieliczne obiekty o znaczących wartościach kulturowych. Ochrona tych wartości w gminie tym bardziej nabiera znaczenia, że są one nadzwyczaj skromne.

Za główne kierunki działań w sferze kulturowej przyjęto:

- utrzymanie obecnej ochrony prawnej obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków wg wykazu zamieszczonego w dz. „Wartości kulturowe” ścisłą ochroną konserwatorską, która polega na ich zachowaniu i konserwacji, wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone tylko po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- ochrona obiektów zabytkowych polega na:
 - zachowaniu we właściwym stanie oraz prowadzeniu prac remontowo-konserwatorskich w obiektach zabytkowych,
 - zakazie lokalizowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie działalności o uciążliwym charakterze oraz obiektów zasłaniających widok, dysharmonizujących przestrzeń kompozycyjnie i architektonicznie z obiektami zabytkowymi,

W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Różana z 1992 r. wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej, które w niniejszym studium należy traktować jako istniejące uwarunkowania dla zagospodarowania przestrzennego przy sporządzaniu planów miejscowych.

Są to następujące strefy konserwatorskie:

- **strefy ochrony zespołów obiektów o szczególnych wartościach historycznych i kulturowych:**
 - strefa ścisłej ochrony obejmująca najbardziej wartościowy obszar układu urbanistycznego miasta, wskazany w Studium jako obszar rehabilitacji terenu staromiejskiego,
 - strefa ścisłej ochrony obejmująca zespoły 3 2 fortów obronnych, fort I murowany i fort II murowany z 1830 roku,
 - strefa ścisłej ochrony obejmująca teren cmentarza parafialnego,
 - strefa zainteresowania konserwatorskiego obejmująca obszar po carskich obiektach i miejscu po historycznym cmentarzu żydowskim.

Na obszarze stref ochrony konserwatorskiej wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- **strefy obserwacji archeologicznej:**
 - zaewidencjonowane obszary stanowisk archeologicznych,
 - strefa nawarstwień kulturowych starego miasta w granicach obejmująca najbardziej wartościowy obszar układu urbanistycznego miasta,w obrębie zaewidencjonowanych **stanowisk archeologicznych** należy:
 - uzgadniać decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - powiadamiać inwestorów o konieczności przeprowadzania:
 - archeologicznych badań wykopaliskowych - wyprzedzających planowane zmiany i inwestycje,
 - prac archeologicznych przy robotach ziemnych związanych z inwestycją i trwałym zagospodarowaniem terenu - z rygiorem ich zmiany na archeologiczne badania

wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w trakcie robót ziemnych - obiektów archeologicznych, wyprzedzających działania inwestycyjne,

– zakres badań i prac archeologicznych ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgadniania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

- **obiekty kulturowe** (pozostałe znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej wg wykazu zamieszczonego w dz. „Wartości kulturowe” stanowiące przedmiot zainteresowania konserwatorskiego, podlegają zachowaniu i ochronie. Prace przy obiektach kulturowych winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Rozbiórka budynku o wartościach kulturowych może być dokonana tylko w uzasadnionych przypadkach (zły stan techniczny) za zgodą Konserwatora Zabytków.

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba w stosunku do stanowisk archeologicznych wskazanych w części Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obowiązują przepisy odrębne.

2.4. Kształtowanie sieci osadniczej

~~Zakłada się stopniowe, w miarę potrzeb dogęszczenie istniejących obszarów zabudowy. Przewiduje się na tych terenach wzajemne przenikanie się funkcji.~~

~~Wskazuje się następujący zakres przekształceń przestrzennych:~~

dla miasta:

- ~~możliwość przekształcania, modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej, zgodnej z przeznaczeniem terenu;~~
- ~~obowiązek kontynuacji miejskiego charakteru zabudowy, przy uzupełnianiu lub wymianie zabudowy na istniejących działkach budowlanych lub zabudowie nowych działek;~~
- ~~możliwość realizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej obiektów usługowych i drobnej wytwórczości;~~
- ~~możliwość realizacji nowej zabudowy — mieszkaniowej i usługowej, — letniskowej, usług publicznych i komercyjnych oraz zabudowy produkcyjno-usługowej;~~
- ~~rehabilitacji terenu staromiejskiego objętego ochroną konserwatorską, na którym realizacja inwestycji powinna być podporządkowana następującym zasadom:~~
 - ~~sukcesywne podejmowanie prac rehabilitacyjnych i modernizacyjnych budynków;~~
 - ~~obszar działań rehabilitacyjnych powinien stanowić wyodrębnioną jednostkę urbanistyczną, która tworzyć będzie całość funkcjonalną, użytkową i przestrzenną;~~
 - ~~utrzymanie charakteru zabudowy pierzejowej przy uzupełnianiu, przebudowie lub modernizacji zabudowy śródmiejskiej;~~
 - ~~wszelkie prace przy obiektach zabytkowych muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;~~
 - ~~możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków lub w innych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;~~
 - ~~obowiązek określenia, w planie miejscowym, lokalizacji obiektów posiadających charakter identyfikatorów przestrzeni lub dominant przestrzennych;~~
 - ~~na zamknięciu ulic projektować główne osie obiektów architektonicznych, — posiadających charakter identyfikatorów przestrzeni a nie linię podziału między działkami;~~

dla obszarów wiejskich:

- ~~możliwość przekształcania, modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz realizacji nowej, zgodnej z przeznaczeniem terenu;~~
- ~~możliwość realizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej — zabudowy letniskowej oraz obiektów usługowych i produkcyjnych pod warunkiem, że prowadzona działalność nie będzie powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;~~
- ~~poza terenami wyznaczonymi w Studium — możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi i zabudowy letniskowej na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i posiadających dostęp do dróg publicznych, z wyłączeniem bezpośredniego dostępu~~

~~do dróg krajowych poza terenami z wykluczeniem zabudowy określonymi w rozdziale 2.1.~~

~~W pasie o szerokości 50 m wzdłuż dróg krajowych, ze względu na potencjalną uciążliwość akustyczną, dla nowych budynków zabudowy chronionej typu: mieszkaniowej, mieszkaniowo usługowej, zagrodowej, czy zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku stwierdzenia ponadnormatywnego hałasu wprowadza się obowiązek zastosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności.~~

~~Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, letniskową bądź usługową ustala się wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej poniższych wskaźników parkingowych:~~

- ~~1 minimum 2 miejsca parkingowe na każdej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zagrodową,~~
- ~~2 minimum 1 miejsce parkingowe na każdej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę letniskową,~~
- ~~3 minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług,~~
- ~~4 minimum 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni biurowej,~~
- ~~5 minimum 1 miejsce parkingowe na 1 stolik w obiekcie gastronomicznym,~~
- ~~• minimum 1 miejsce parkingowe na 3 łóżka w obiekcie hotelowym lub innym o charakterze turystycznym.²⁸~~

2.4. ~~Rozwój i wspieranie przemian w rolnictwie~~ Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W zakresie użytkowania gruntów

- utrzymanie i rozwój funkcji rolniczej,
- utrzymanie i rozwój funkcji leśnej:
 - zachowanie zwartych kompleksów leśnych, stanowiących istotny element ekosystemu a w przypadku rozdrobnionych kompleksów tworzenie korytarzy ekologicznych,
 - dolesienia luk, enklaw i półenklaw leśnych oraz zalesienie obszarów o niskiej przydatności rolniczej.

W zakresie rolnictwa:

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania wewnętrzne wpływające na możliwości rozwoju gminy w studium wyznaczono dwa zasadnicze obszary funkcjonalne:

- rolnictwo jako podstawowy sektor gospodarki gminy,
- rolnictwo z uzupełniającą w nadnarwiańskim rejonie funkcją turystyczną.

Z tych funkcji wynikają następujące kierunki działań:

- ochrona gruntów rolnych,
- powiększanie areалу gospodarstw,
- utrzymanie i rozwój produkcji roślinnej i zwierzęcej, z dążeniem do specjalizacji gospodarstw rolnych i wytwarzania żywności ekologicznej,
- zalesianie gleb nieprzydatnych dla rolnictwa,

²⁸ Skreślone ustalenia przedstawiają wersję pierwotną Studium przyjętego uchwałą Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 10 marca 2003 r. z widocznymi zmianami przyjętymi na podstawie uchwał intencyjnych: Nr XVI/87/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 czerwca 2004 r. oraz Nr XII/64/2007 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 listopada 2007 r. Kolejną zmianą Studium przyjętą na podstawie uchwały intencyjnej Nr XXXVIII/181/10 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 czerwca 2010 r. wprowadziła zasadnicze zmiany w układzie tekstu, dyslokując treści będące w skreślonym punkcie 2.4.

- tworzenie warunków do rozwoju lokalnego przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój i promowanie agroturystyki.
- pomoc w tworzeniu i funkcjonowaniu grup producenckich,
- tworzenie warunków dla rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości, między innymi poprzez wyznaczenie nowych terenów na cele działalności produkcyjnej oraz dopuszczenie realizacji obiektów rzemieślniczych w ciągach zabudowy wsi.

W zakresie leśnictwa:

Główne kierunki działań:

- **ochrona gruntów leśnych,**
- **zachowanie zwartych kompleksów leśnych, stanowiących istotny element lokalnego ekosystemu a w przypadku rozdrobnionych kompleksów tworzenie korytarzy ekologicznych,**
- **zalesienia pod które przeznaczają się:**
 - grunty rolne klasy V, VI i VIz, zlokalizowane przy istniejących lasach lub łączące rozdrobnione kompleksy leśne tworząc korytarze ekologiczne;**
 - grunty rolne lepszej jakości, gdy stanowią niewielkie enklawy lub półenklawy wzmacniające ciągi leśne i zapewniające zwartą przestrzenną strukturę lasów;**
 - nieużytki;**
 - w obrębie geodezyjnym Dyszobaba dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarem gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, podstawowo tak, aby tworzyły zwarte kompleksy leśne. Wprowadzenie zalesień w Obszarze Natura 2000 (poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią) należy ograniczyć zgodnie z ustaleniami Planu zadań ochronnych tego Obszaru i uzależnić od lokalizacji miejsc gniazdowania i żerowania ptaków, będących przedmiotem ochrony w tym Obszarze tak, aby wprowadzenie zalesień nie spowodowało pogorszenia warunków siedliskowych,*
- **wzrost turystyczno - rekreacyjnej funkcji lasów,**
- dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych terenowych obiektów obsługi turystyki w postaci szlaków turystyki pieszo-rowerowej, miejsc postoju i odpoczynku turystów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w sposób nie kolidujący z nasadzeniami leśnymi,
- **upowszechnianie funkcji edukacyjnych lasów,**
- **stwarzanie pozarolniczych źródeł dochodów związanych z pielęgnacją lasów a w dalszej perspektywie z przerobem pozyskiwanego drewna i runa leśnego,**
- **tworzenie warunków dla rozwoju przemysłu drzewnego, zapewniającego miejsca pracy ludności wiejskiej.**

Poza terenami zalesień wyznaczonymi w Studium dozwolone są zalesienia pod warunkiem spełnienia powyższych ustaleń oraz za wyjątkiem terenów położonych na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego, a także w strefach technicznych lub ochronnych wokół istniejących i planowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi. W obrębie Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Narwi” lokalizacja nowych terenów zalesień powinno uwzględniać miejsca gniazdowania i żerowania ptaków, ze względu na obecność których ten Obszar został wyznaczony. W obrębie geodezyjnym Dyszobaba zasady zalesiania gruntów rolnych określono powyżej – w części dotyczącej głównych kierunków działań w zakresie leśnictwa.

2.5. Rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych Kierunki rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej

Na terenie gminy wyznaczają się następujące **przestrzenne jednostki strukturalne - rejon wypoczynkowe** o zróżnicowanym potencjale oraz możliwościach ich zagospodarowania na cele wypoczynku i turystyki.

- **rejonu Narwiański** z dominującą formą rozwoju funkcji związanej z wypoczynkiem pobytowym, ponadto: wędkarstwo, jeździectwo i inna turystyka kwalifikowana, jednodniowy weekendowy wypoczynek związany ze zbieractwem runa leśnego i grzybów oraz rozwój agroturystyki,

- rejonu Różanicy, z dominującą funkcją wypoczynku nadwodnego cotygodniowego i codziennego dla mieszkańców miasta i mieszkańców z przyległych do granic miasta miejscowości gminy.

- na pozostałym obszarze gminy – rozwój agroturystyki.

Ponadto wyznacza się **trasy rowerowe** wzdłuż drogi asfaltowej przebiegającej przez wieś Dzbądz i Paulinowo w pasie doliny rzeki Narew oraz w okolicach wsi Kaszewiec, Dąbrówka i Chelsty wzdłuż dróg polnych biegnących na rzeką Narew.

Ze względu na występowanie obszaru specjalnej ochrony ptaków "Dolina Dolnej Narwi", jak również planowane utworzenie Narwiańskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2014 r. w obrębie geodezyjnym Dyszobaba nie występują projektowane formy ochrony przyrody, w tym wcześniej planowany Narwiański Park Krajobrazowy; zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2018 r. w obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. również nie występują projektowane formy ochrony przyrody) oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu w zachodniej części gminy, proponuje się - jako działanie strategiczne - wyznaczenie na terenie gminy Różan szlaków pieszych i pieszo-rowerowych koncentrujących ruch turystyczny na terenach o dużych walorach przyrodniczych, ale z uwzględnieniem ochrony najcenniejszych obszarów, w tym miejsc gniazdowania i żerowania ptaków, ze względu na obecność których został wyznaczony obszar „Dolina Dolnej Narwi”, wyznaczenie miejsc postoju i odpoczynku turystów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób nie kolidujący z nasadzeniami leśnymi. Proponuje się wyznaczenie ww. szlaków m.in. w obrębie terenów leśnych położonych we wschodniej i zachodniej części gminy, a także w okolicach doliny rzeki Różanicy i zbiornika retencyjnego w m. Szygi i Zawady-Ponikiew.

2.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

2.6.1. Rozwój infrastruktury komunikacyjnej

W zakresie sieci dróg krajowych nr 60 i 61:

- modernizacja tych dróg na całej jej długości, która polegać będzie na polepszeniu parametrów technicznych, w tym zwiększeniu wytrzymałości i jakości stanu nawierzchni bitumicznej, poszerzeniu jezdni do szerokości od 7,0- 8,0 m, wyznaczeniu po obu stronach pasów postojowych o szerokości 1,5 m,
- częściowe ograniczenia dostępności drogi krajowej poprzez wydzielenie terenów pod drogi zbiorcze dla nowoprojektowanych obszarów przeznaczonych pod zabudowę oraz przy uzupełnianiu zabudowy w granicach obszarów zabudowanych wszędzie tam, gdzie istniejące zagospodarowanie to umożliwi,
- modernizacja istniejących stacji paliw- poprawa standardu i zakresu oferowanych usług,
- ~~budowa obwodnicy na trasie Nr 61,~~
- budowa przejść oznakowanych i uspokajających ruch (azytle) odcinków dróg przebiegających przez tereny zabudowane.

W zakresie pozostałej sieci drogowej - utrzymuje się dotychczasowe przebiegi wszystkich dróg powiatowych i gminnych.

W zakresie dróg powiatowych realizujących powiązania między gminne i wewnątrz gminy przewiduje się następujące kierunki rozwoju:

- niedopuszczenie do degradacji istniejących dróg o nawierzchni bitumicznej,
- modernizacja poprzez utwardzenia nawierzchni dróg posiadających odcinki nieutwardzone (drogi o nawierzchni gruntowej nie ulepszonej i gruntowych naturalnych),
- poszerzenie jezdni do co najmniej 5,5 m, a na drogach, gdzie prowadzi komunikacja autobusowa do szerokości 6,0m,
- docelowo po modernizacji drogi powiatowe winny spełniać wymogi dla klasy technicznej "Z",
- wytyczenie pasów dla dróg rowerowych.

Działania modernizacyjne powinny zmierzać do poprawy jakości dróg, zapewnienia większego

bezpieczeństwa, usprawnienia ruchu oraz wyeliminowania zbędnych kolizji i uciążliwości dla wszystkich użytkowników dróg poprzez właściwe urządzenie przystanków. Postuluje się opracowanie i wdrożenie programu urządzania szlaków rowerowych, które przyczynią się do poprawy bezpieczeństwa komunikacji rowerowej, po drugie mogą stać się potencjalną atrakcją turystyczną dla osób preferujących aktywny wypoczynek oraz dla mieszkańców gminy.

W zakresie dróg gminnych realizujących połączenia wewnątrz gminne oraz stanowiących uzupełnienie całego systemu komunikacyjnego przewiduje się następujące kierunki rozwoju:

- nie dopuszczenie do degradacji istniejących dróg o nawierzchni bitumicznej,
- modernizacja dróg o nawierzchni gruntowej poprzez ich utwardzenie, w okresie przejściowym wyposażenie ich w nawierzchnie gruntową ulepszoną żwirem lub stabilizacją cementem,
- modernizację najważniejszych dróg gminnych poprzez wyposażenie ich w nawierzchnię twardą ulepszoną (nawierzchnie grysowo- asfaltowe na zimno),
- docelowo wyposażenie wszystkich dróg gminnych w nawierzchnie bitumiczną, aby spełniały wymogi klasy technicznej oznaczonej "D" i "L".

Struktura kategoryzacji dróg

Przewiduje się docelowo osiągnięcie następujących klas technicznych dla poszczególnych kategorii dróg:

- drogi krajowych nr 61 - 60 - klasa techniczna - GP (zachowanie istniejącej klasy technicznej)
- dla dróg powiatowych - klasa techniczna - Z (zmiana kategorii na wyższą, obecnie jest "L")
- dla dróg gminnych - klasa techniczna - L i D (docelowo dla wszystkich dróg gminnych przewiduje się zachowanie istniejących kategorii, jednak muszą one spełniać wymogi określone w rozporządzeniu o warunkach technicznych, jakim muszą odpowiadać drogi publiczne klasy technicznej "L" i "D").

W zakresie parkingów:

Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, letniskową-rekreacyjną bądź usługową, za wyjątkiem obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. ustala się wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej poniższych wskaźników parkingowych:

1. minimum 2 miejsca parkingowe na każdej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową,
2. minimum 1 miejsce parkingowe na każdej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę letniskową-rekreacyjną,
3. minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej usług,
4. minimum 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni biurowej,
5. minimum 1 miejsce parkingowe na 1 stolik w obiekcie gastronomicznym,
6. minimum 1 miejsce parkingowe na 3 łóżka w obiekcie hotelowym lub innym o charakterze turystycznym.

W terenie produkcyjno-usługowym i obsługi komunikacji kolejowej określonym w zmianie Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. ustala się minimum:

- 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach produkcji, magazynów, usług, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych;
- 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych, za wyjątkiem usług handlu;
- 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu.

2.6.2. Rozwój infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

Rozwój systemów zaopatrzenia w wodę gminy i miasta Różan winien zapewnić mieszkańcom gminy

i pozostałym odbiorcom odpowiednie dostawy wody pitnej o wymaganej jakości oraz na potrzeby gospodarcze i cele przeciwpożarowe.

Głównym celem działań w tym zakresie będzie:

- zbiorowym zaopatrzeniem w wodę objęte zostaną wszystkie miejscowości o zabudowie zwartej. Lokalizacja ujęć i stacji uzdatniania wody oraz określenie miejscowości podłączanych do danego ujęcia wynikać będzie z projektu technicznego danej inwestycji, która uwzględniac będzie rachunek ekonomiczny i zabezpieczenie parametrów technicznych jakościowych wody. W zabudowie rozproszonej i nowopowstającej w oddaleniu od terenów zurbanizowanych rozbudowa sieci wodociągowych następować będzie poprzez realizację indywidualnych z ujęć lokalnych,
- zapewnienie niezbędnej ochrony ujęć wodnych przez wyznaczenie stref ochronnych zgodnie z Ustawą z dnia 18.07.2001 r. Prawo Wodne (Dz.U. Nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami),
- zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe poprzez uwzględnienie w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odprowadzanie ścieków

Ze względu na potrzebę ochrony wód, należy podjąć działania zmierzające do poprawy sytuacji w zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych na terenie gminy, w tym głównie:

- opracowanie gminnego programu kanalizacji i oczyszczania ścieków w gminie Różan. Przy konstruowaniu programu należy zachować priorytety realizacji zadań uwzględniając uwarunkowania środowiskowe i zagęszczenie zabudowy mieszkaniowej ewentualnie letniskowej (**rekreacyjnej**). Wskazuje się na potrzebę realizacji systemów kanalizacyjnych w pierwszej kolejności na obszarach najbardziej narażonych na zanieczyszczenia wód podziemnych, obejmujących północno-wschodnią część gminy oraz na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego,
- wprowadzenie zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,
- przebudowa istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Różan,
- rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej w mieście,
- preferowanie uzupełniania zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej przydomowymi oczyszczalnymi ścieków oraz szczelnymi zbiornikami ścieków, przy założeniu możliwości wywozu nieczystości taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego ścieków przy oczyszczalni. Działanie to dotyczy głównie zabudowy rozproszonej. Opracowanie programu wspierania budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
- obiekty usługowe i przemysłowe, nie objęte systemem kanalizacji zbiorczej, powinny posiadać własne systemy kanalizacyjne i indywidualne oczyszczalnie ścieków lub szczelne zbiorniki z obowiązkiem wywozu ścieków do punktu zlewnego przy oczyszczalni przez uprawnioną firmę przewozu nieczystości płynnych.
- przyjęte do realizacji w strategii rozwoju gminy Różan, bazy turystyczno-wypoczynkowe usytuowane wzdłuż rzeki Narew i gospodarstwa agroturystyczne, powinny być wyposażone w instalacje do oczyszczania ścieków,
- wody opadowe należy odprowadzać z działek budowlanych – do gruntu w granicach działki, z terenów dróg publicznych i z powierzchni utwardzonych terenów usługowych - do gruntu i rowów melioracyjnych pod warunkiem podczyszczenia ścieków zgodnie z istniejącymi przepisami odrębnymi. Ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

W zakresie poprawy warunków zasilania w energię elektryczną na terenie miasta i gminy Różan postuluje się następujące kierunki działań:

- modernizację i rozbudowę istniejącego systemu sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, linii napowietrznych i kablowych oraz budowę nowych stacji transformatorowych **SN-15 kV i nN-0,4 kV SN/nN (15/0,4 kV)**,
- budowa stacji GPZ 110/15 kV w Różanie,

- budowa nowego odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zasilanej ze stacji GPZ 110/15 kV Różan,
- zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Maków Maz.- Ostrołęka bez możliwości bezpośredniego przyłączenia do niej odbiorców. Zachowanie wokół ww. linii pasa wolnego od zabudowy i zadrzewień (z dopuszczeniem zieleni niskiej) o szerokości 19 m po obu stronach od osi linii.

Realizacja rozbudowy sieci energetycznej możliwa jest po uprzednim opracowaniu szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych działek zlokalizowanych na omawianym terenie w uzgodnieniu z ~~Zakładem Energetycznym Warszawa Teren S.A. PGE Dystrybucja Warszawa Teren Sp. z o.o. S.A. Oddział Warszawa~~ – nie dotyczy obrębu geodezyjnego Dyszobaba i obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. Na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić poniższe wytyczne zawarte w piśmie ZEW-T S.A. w Warszawie znak: TK/kr/4763/2002 z 10.07.2002r tj.:

- rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych,
- w nowoprojektowanych ciągach drogowych należy rezerwować pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego,
- linie SN i nN powinny być prowadzone po oddzielnych trasach. W miejscu istniejących linii napowietrznych należy projektować stacje transformatorowe słupowe, natomiast stacje wewnętrzne tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
- zapisy ogólne dotyczące trasy linii SN i nN powinny być tak sformułowane, aby umożliwiały ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi. Uwaga ta dotyczy również stacji wewnętrznych i słupowych,
- plany miejscowe powinny rezerwować tereny pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne dla prawidłowego zasilania danego terenu.

Zaopatrzenie w gaz

W obszarze zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. położonym w mieście Różan wyznaczono teren infrastruktury technicznej – gazownictwa, w obrębie którego ma zostać zrealizowana stacja regazyfikacji.

Opracowując Studium miasta i gminy Różan przyjęte w 2003 r. zakładano: Zgodnie z opracowaną koncepcją programową gazyfikacji gminy i miasta Różan przewiduje się podłączenie gminy dosystemu przesyłowego gazu ziemnego wysokometanowego z magistrali gazowej wysokiego ciśnienia DN 400 CN 6.3 MPa relacji ~~Płońsk~~— Ciechanów i rozprowadzenie na obszarze gminy zgodnie z obowiązującymi przepisami. W tym celu niezbędne będzie wybudowanie gazociągu wysokiego ciśnienia z węzła Ciechanów dla Makowa Mazowieckiego i Różana (przy zachowaniu pasa wolnego od zabudowy i zadrzewień o szerokości 6 m po obu stronach od osi linii). Zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez MOZG w pierwszej kolejności programem gazyfikacji objęte zostaną wsie, dla których spełnione jest kryterium długości sieci gazowej na odbiorcę, mające bezpośredni wpływ na efektywność inwestycji (wsie: Chrzczonki, Dyszobaba, Dzbądz, Podborze, Prycanowo, Załużie, Kaszewiec).

W okresie perspektywnym nie wyklucza się możliwości dostawy gazu dla pozostałych wsi na terenie gminy.

Celem inwestycji, w tym budowy stacji regazyfikacji w obszarze objętym zmianą Studium wynikającą z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r., jest zapewnienie ciągłej dostawy gazu dla ludności miasta i gminy Różan, które mają zabezpieczyć:

- Możliwość przygotowania posiłków i ciepłej wody
- Przygrzewanie karmy dla zwierząt hodowlanych
- Ogrzewanie pomieszczeń
- Zapewnienie potrzeb technologicznych zakładów usługowych i zaopatrzenia w gaz budynków użyteczności publicznej

- Dostawa gazu do kotłowni lokalnych celem zmiany paliwa z węgla na gaz.

Zrealizowanie gazyfikacji na terenie miasta i gminy Różan znacznie wpłynie na podniesienie standardu życia mieszkańców, a ponadto spowoduje wyeliminowanie, względnie ograniczenie, zużycia węgla, poprawę ochrony środowiska przez zmniejszenie zadymienia spalania węgla do atmosfery i wód gruntowych powodowanych wyrzucaniem popiołu i żużlu ze spalonego węgla.

Dla istniejącej nitki gazociągu DN 1400 Jamał - Europa Zachodnia ustala się strefę techniczną o szerokości 2x100m w obrębie której istnieje obowiązek uzgadniania z właścicielem gazociągu tranzytowego wszelkich inwestycji, prac budowlanych i zmian sposobu zagospodarowania terenu w tym zalesień i nasadzeń zieleni wysokiej szczególnie w zbliżeniu lub skrzyżowaniu z gazociągiem.

Obsługa telekomunikacyjna

W ostatnich kilku latach nastąpił znaczący rozwój urządzeń telekomunikacyjnych, sprawia to, że wyczerpanie się wolnych numerów oraz pojawienie się nowych potrzeb w tym zakresie nie stanowi dziś większego problemu. Istnieje więc możliwość szybkiej rozbudowy lub modernizacji obecnego systemu, aby spełniała ona oczekiwania odbiorców.

W związku z powyższym w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego na terenie gminy postuluje się następujące kierunki działań:

- utrzymanie istniejących centrali oraz sieci telekomunikacyjnych, stopniową ich modernizację i ewentualną rozbudowę w stosunku do potrzeb,
- modernizacja sieci abonenckiej telefonii przewodowej w taki sposób, aby umożliwiała korzystanie z najnowszych źródeł komunikacji (dostępność do Internetu, poczty elektronicznej, transmisji danych i inne),
- rozwinięcie systemu automatów publicznych na terenach wiejskich,
- sukcesywną zamianę istniejących linii napowietrznych na kablowe linie telefoniczne, szczególnie we wsiach o zabudowie zwartej,
- wskazuje się docelową likwidację telekomunikacyjnych linii napowietrznych.

W zakresie sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej zakazuje się ich sytuowania na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty i zdrowia.

Lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, do których zalicza się budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie obiektów i urządzeń łączności publicznej, powinno odbywać się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Ciepłownictwo

Mając na względzie poprawę ochrony środowiska naturalnego oraz podniesienie standardu życia mieszkańców gminy i miasta Różan w zakresie ciepłownictwa przyjmuje się następujące kierunki działań:

- preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła w kotłowniach lokalnych (osiedlowych i zakładowych) oraz w indywidualnych systemach grzewczych,
- przeprowadzanie systemowych modernizacji i wymian kotłowni węglowych na kotły ogrzewane gazem płynnym, olejem opałowym bądź energią elektryczną, paliwem stałym o niskiej zawartości siarki lub korzystania z odnawialnych źródeł energii: wody, słońca, wiatru, ziemi,
- ocieplanie istniejących budynków i propagowanie budowy energooszczędnych domów,
- ~~za priorytetowe uznaje się zwiększenie ilości odbiorców indywidualnych korzystających z paliw ekologicznych, co ma wpływ na poprawę stanu środowiska przez zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery.~~
- nakaz-zalecenie stosowania w nowej zabudowie, do celów ogrzewania, ekologicznych czynników grzewczych: gazu ziemnego, oleju opałowego, energii elektrycznej, paliw stałych o niskiej zawartości siarki lub korzystania z odnawialnych źródeł energii: wody, słońca, wiatru, ziemi.

Całość działań w zakresie ciepłownictwa zmierzać ma do zmniejszenia kosztów wytwarzania energii cieplnej, zmniejszenia strat na przesyłach a jednocześnie zmniejszenia ilości zużywanego

energii ciepłej.

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. w obrębie geodezyjnym Dyszobaba nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych. Taki obszar wyznaczono w jednym z obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. wskazanym na planszy Kierunki - mapa gminy. W jego obrębie możliwa jest realizacja urządzeń wykorzystujących do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego. Nie wyznacza się natomiast stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu spowodowanych funkcjonowaniem tego przedsięwzięcia.

Usuwanie odpadów

Ze względu na uporządkowanie gospodarki odpadami na terenie gminy zakłada się:

- prowadzenie gospodarki odpadami na terenie gminy zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,
- dostosowanie istniejącego składowiska odpadów do wymogów prawnych aktualnie obowiązujących. Dalszą eksploatację istniejącego składowiska, bez konieczności rezerwowania nowych terenów pod przyszłe obiekty zagospodarowania odpadów.
- wprowadzenie segregacji odpadów na terenie gminy. Wyznaczenie sposobu selektywnej zbiórki odpadów na terenie gminy.
- wprowadzenie systemu recyklingu odpadów.
- istnieje możliwość skojarzenia gospodarki odpadami w gminie z gospodarką odpadami w Związku Gmin Ziemia Makowska. Gospodarowanie odpadami na większym terenie pozwala na zastosowanie nowoczesnych technologii utylizacji i przeróbki odpadów a także poprawną gospodarkę odpadami niebezpiecznymi.

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba zmieszane odpady komunalne, odpady zielone oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych są zagospodarowane w Instalacji MPK Pure Home Sp. z o.o. Spółka komandytowa w Ostrołęce, składającej się z sortowni odpadów komunalnych oraz selektywnie zebranych i kompostowni odpadów ulegających biodegradacji, zlokalizowanej w gm. Rzekuń (RIPOK). Dla obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. odpady komunalne, w tym odbierane od właścicieli lokali handlowych, zakładów rzemieślniczych i usługowych oraz instytucji państwowych położonych na terenie gminy Różan, odbierane są przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Ostrowi Mazowieckiej Sp. z o.o. i zagospodarowywane w Zakładzie Utylizacji Odpadów Komunalnych w Starym Lubiejewie.

3. Obszary przewidziane do realizacji zadań ponadlokalnych celów publicznych Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym

Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) Modernizacja drogi krajowej Nr 60 i dostosowanie jej parametrów do wymagań klasy GP (główna ruchu przyspieszonego).
- 2) Modernizacja drogi krajowej Nr 61 i dostosowanie jej parametrów do wymagań klasy GP (główna ruchu przyspieszonego). Budowa obwodnicy m. Różan.
- 3) **Włączenie drogi krajowej nr 60 w skład Wielkiej Obwodnicy Mazowsza.**
- 4) System obszarów chronionych - sieć NATURA 2000 - obszary specjalnej ochrony ptaków zgodnie z dyrektywą ptasią Rady Europy.
- 5) Zadania ochronne realizowane na terenie istniejącego w mieście i gminie Różan Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków "Dolina Dolnej Narwi" PLB 140014.

- 6) **Korytarz ekologiczny wg sieci ECONET-PL o znaczeniu międzynarodowym.**
- 7) Projektowany park krajobrazowy w dolinie rzeki Narew – zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2014 r. w obrębie geodezyjnym Dyszobaba nie wskazano obszaru projektowanego Parku Krajobrazowego; zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2018 r. w obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 12 lutego 2021 r. nie wskazano obszaru projektowanego Parku Krajobrazowego.
- 8) Obszar chronionego krajobrazu w zachodniej części gminy.
- 9) Programy rolno-środowiskowe.
- 10) Budowa stacji GPZ 110/15 kV w Róźnie.
- 11) Projektowany rezerwat przyrody: „Zakole Narwi przy miejscowości Dyszobaba”.
- 12) Budowa drugiej nitki gazociągu tranzytowego Jamał – Europa Zachodnia (w zarezerwowanym pasie szerokości 200 metrów wolnym od zabudowy wzdłuż przebiegu I nitki istniejącego gazociągu tranzytowego DN1400 o ciśnieniu roboczym 8,4 MPa).
- 13) Budowa sieci przesyłowej gazociągu wysokiego ciśnienia o znaczeniu lokalnym DN150, wraz ze stacją redukcyjną I stopnia zlokalizowaną w mieście Różan.
- 14) Przebudowa (modernizacja) istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Ostrołęka - Maków Mazowiecki.
- 15) Budowa nowego odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV na odcinku od istniejącej linii 110 kV relacji Maków Mazowiecki - Różan do stacji rozdzielczej zlokalizowanej w mieście Różan.
- 16) Zadania ochronne wynikające z obecności na terenie gminy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, realizowane w obrębie obszarów i obiektów wpisanych do rejestru (wymienione w rozdziale „Obszary i zasady ochrony dziedzictwa i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”).
- 17) Zadanie przeciwpowodziowe realizowane na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wzdłuż rzeki Narew, a w obrębie geodezyjnym Dyszobaba w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Cele publiczne o znaczeniu lokalnym będą realizowane głównie na terenach stanowiących mienie gminy lub powiatu, w obrębie obszarów przeznaczonych do zainwestowania na terenie całej gminy. W przypadku zainteresowania innymi terenami uzyskane one zostaną w drodze zakupu lub wymiany na mienie będące w posiadaniu gminy.

W Studium wyznaczono następujące obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- obszary niezbędne dla rozbudowy systemu wodno-kanalizacyjnego obsługującego tereny zainwestowane oraz przeznaczone pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziałach: "Uwarunkowania planistyczne. Zadania inwestycyjne (...) na lata 2008-2013", „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów". Budowa nowych i przebudowa istniejących: ujęć i stacji uzdatniania wody, hydroforni, przepompowni ścieków, oczyszczalni ścieków, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz wysypiska odpadów (szczegółowa lokalizacja tych obiektów musi być zgodna z przepisami odrębnymi oraz programami rozwoju infrastruktury technicznej w gminie i przedstawiona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego);
- obszary niezbędne dla rozbudowy sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowa sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia;
- [teren infrastruktury technicznej – gazownictwa;](#)
- sukcesywna przebudowa (modernizacja) dróg publicznych – powiatowych i gminnych oraz budowa ścieżek rowerowych wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, zgodnie

z ustaleniami zawartymi w rozdziałach: "Uwarunkowania planistyczne. Zadania inwestycyjne (...) na lata 2008-2013", „Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”;

- przebudowa, rozbudowa i budowa obiektów infrastruktury społecznej m.in.: urząd gminy, ośrodek zdrowia, szkoły publiczne, boiska sportowe, świetlice, gminny ośrodek upowszechniania kultury, biblioteka gminna, posterunek policji, ośrodek pomocy społecznej, Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza PSP, obiekty OSP, dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba przebudowa, rozbudowa i budowa obiektów publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, usług pocztowych;
- zadania ochronne realizowane w stosunku do pomnika przyrody oraz projektowanych użytków ekologicznych: „Starorzecze na południe od miejscowości Chelsty”, „Starorzecze i Łąki przy miejscowości Dąbrówka”, „Łąki i starorzecze na północ od drogi krajowej nr 60”.
- teren cmentarza;
- tereny zieleni urządzonej;
- zbiornik retencyjny na rzece Różanicy wraz ze strefą terenów przyległych - w miejscowościach Szygi i Ponikiew-Zawady.

4. Obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych ~~Obszary wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego~~

~~W granicach miasta i gminy nie występują obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego byłoby obligatoryjne w rozumieniu przepisów ustawy z dn. 7 lipca 1997r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 1999 Nr 15 poz. 139 z późn. zm.).~~

~~Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy opracować dla następujących obszarów:~~

- ~~1) przewidzianych do zainwestowania, obecnie użytkowanych jako grunty rolne i leśne wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;~~
- ~~2) zabudowy lotniskowej w Dzładzu (oznaczony na rysunku Studium);~~
- ~~3) rehabilitacji terenu staromiejskiego;~~
- ~~4) zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustaleń dla terenów rolnych bez prawa zabudowy, oznaczonych symbolem "RP" - dopuszczenie zalesień na tych terenach.~~

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się obszary:

- 1) dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej (art. 10 ust.2 pkt 8)²⁹,**
- 2) dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 10 ust. 2 pkt 9).**

Na terenie miasta i gminy Różan:

- 1) istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania**

²⁹ Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba [oraz obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r.](#) brzmienie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma postać: „obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej”

przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych:

- dla obszaru rehabilitacji terenu staromiejskiego w mieście Różan,
 - przewidzianych do zainwestowania, obecnie użytkowanych jako grunty rolne i leśne wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 2) gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla:
- ~~terenu zabudowy lotniskowej w Dżbądzu (oznaczony na rysunku Studium);~~
 - terenów wyróżnionych na rysunku zmiany Studium – w załączniku nr 2 i 3 – oznaczonych graficznie jako obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...),
 - zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustaleń dla terenów rolnych bez prawa zabudowy, oznaczonych symbolem "RP" – dopuszczenie zalesień na tych terenach dla terenów wyróżnionych na rysunku zmiany Studium – w załączniku nr 2 i 3 – oznaczonych graficznie jako obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (lub zmianę) (...)

Obszary przestrzeni publicznej na terenie miasta i gminy Różan obejmują:

- tereny usług publicznych, sakralnych, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji,
- tereny zieleni urządzonej, parkowej,
- tereny dróg publicznych i obiektów transportu publicznego,
- teren wielofunkcyjnego placu śródmiejskiego.

Do ww. obszarów należy zapewnić ogólną dostępność, właściwe oświetlenie oraz wprowadza się obowiązek zharmonizowania kolorystyki i formy budynków, urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury oraz kompozycji zieleni.

5. ~~Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemi~~ szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

~~Wg „Atlasu sytuacji powodziowej rzek Bug i Narew na terenie województwa ostrołęckiego” wykonanego przez Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w 1980 r. wsie Chelsty, Dyszobaba i Kaszewiec pozostają w zasięgu oddziaływań powodziowych.~~

Na podstawie "Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi" wykonanego we wrześniu 2004 r. dla terenu miasta i gminy Różan zostały określone na rysunku zmiany Studium tereny bezpośredniego zagrożenia powodziowego - zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 5% w przypadkach, gdy rzeźba terenu i skala opracowania umożliwia ich prezentację w postaci osobnej linii oraz zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%. W pozostałych przypadkach, zgodnie z założeniami metodycznymi, przyjęto iż zasięg wody o prawdopodobieństwie 5% pokrywa się praktycznie ze strefą zalewu dla wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%. Na rysunku zmiany Studium zostały określone także tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Przyjmuje się dla gminy Różan zasięg obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi jako zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 5%, dla których obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- adaptuje się istniejące zainwestowanie, na warunkach określonych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej dopuszcza się przebudowę (modernizację) i rozbudowę istniejącej zabudowy,
- zakazuje się realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, poza obszarami wyznaczonymi na rysunku Studium pod zabudowę, dla których wprowadza się obowiązek uwzględnienia warunków zabudowy określonych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej,
- wprowadza się ograniczenie lokalizacji elementów infrastruktury technicznej z wyjątkiem obiektów związanych z przekroczeniem koryta rzeki,
- wprowadza się nakaz utrzymania naturalnych osypisk i plaż przybrzeżnych,

- preferuje się formę użytkowania gruntów jako zieleni niska nieurzadzona, łąki i pastwiska. Na etapie sporządzania planów miejscowych, w zależności od szczegółowych uwarunkowań terenowych, dopuszcza się przyjęcie zasięgu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi jako zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% - o powyżej wymienionych zasadach zagospodarowania.

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba obowiązuje zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią określony na Mapie zagrożenia powodziowego i Mapie ryzyka powodziowego przekazanych w 2015 r. przez Dyrektora RZGW Burmistrzowi Gminy Różan. W obszarze obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych – ustawy Prawo wodne.

Dla zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r. obowiązuje zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią określony na Mapie zagrożenia powodziowego i Mapie ryzyka powodziowego udostępnionych w dniu 22 października 2020 r. Obszary objęte ww. zmianą Studium położone są poza zasięgiem obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązuje:

- zakaz wycinania drzew na skarpach,
- zakaz odprowadzania wód opadowych na stok skarpy,
- nakaz utrzymywania, pielęgnowania i uzupełniania roślinności na stoku skarpy,
- nakaz dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę wyników badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. Szczegółowe zasady ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego, zakres ustaleń i wymaganej dokumentacji określają przepisy odrębne.

6. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronny

Na terenie gminy Różan, w miejscowości Dyszobaba, występują udokumentowane złoża kopaliny, które przeznaczone w Studium jako tereny eksploatacji kruszywa naturalnego (oznaczone na rysunku Studium). Na etapie uzyskania koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża, wyznaczenie filarów ochronnych w terenie górniczym, dla obiektów wymagających ich ustanowienia, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją powinno odbywać się zgodnie z obowiązującą normą górnictwa.

7. Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, a także obszary zdegradowane³⁰

Obszar terenu staromiejskiego objętego ochroną konserwatorską, na którym realizacja inwestycji powinna być podporządkowana następującym zasadom:

- **sukcesywne podejmowanie prac rehabilitacyjnych i modernizacyjnych budynków,**
- **obszar działań rehabilitacyjnych powinien stanowić wyodrębnioną jednostkę urbanistyczną, która tworzyć będzie całość funkcjonalną, użytkową i przestrzenną,**
- **utrzymanie charakteru zabudowy pierzejowej przy uzupełnianiu, przebudowie lub modernizacji zabudowy śródmiejskiej,**
- **wszelkie prace przy obiektach zabytkowych muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,**
- **możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków lub w innych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,**
- **obowiązek określenia, w planie miejscowym, lokalizacji obiektów posiadających charakter identyfikatorów przestrzeni lub dominant przestrzennych,**

³⁰ wyrażenie „rekultywacji lub remediacji, a także obszary zdegradowane” obowiązuje dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba oraz dla obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 12 lutego 2021 r.

- **na zamknięciu ulic projektować główne osie obiektów architektonicznych, posiadających charakter identyfikatorów przestrzeni a nie linię podziału między działkami.**

Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba wyznaczono obszary do rekultywacji w południowo-zachodniej części sołectwa. W sołectwie Dyszobaba nie wyznaczono zaś terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji oraz terenów zdegradowanych. [W obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji, remediacji oraz obszarów zdegradowanych.](#)

8. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza Studium

W Studium utrzymuje się wykształconą strukturę przestrzenną gminy. Wskazuje się na potrzebę utrzymania i podniesienia rangi walorów przyrodniczych gminy poprzez wskazanie obszarów do objęcia ochroną prawną, wykorzystanie tych walorów dla rozwoju funkcji turystycznej, a także wskazanie obszarów dla rozwoju funkcji osadniczych i związanych z nią funkcji usługowych dla poprawy warunków życia mieszkańców oraz dla rozwoju funkcji turystycznej.

W celu zachowania równowagi biologicznej w środowisku, ochrony i zachowania wartości przyrodniczych a także włączenia obszarów cennych przyrodniczo w projektowane krajowe i europejskie systemy przyrodnicze wprowadza się tereny z ograniczeniami zabudowy i tereny wykluczone z zabudowy.

Główną funkcją produkcyjną gminy jest rolnictwo. Użytki rolne zajmują około 60% powierzchni gminy. Dominuje tu rolnictwo o niskim poziomie intensywności (obsada bydła i trzody chlewnej poniżej średniej w województwie). Podstawową uprawę stanowią zboża, które zajmują ponad 80% powierzchni przeznaczanej pod zasiewy. Są to: głównie żyto, owies a na lepszych glebach mieszanki zbożowe.

W studium wyznaczono dwa zasadnicze obszary funkcjonalne: rolnictwo jako podstawowy sektor gospodarki gminy oraz rolnictwo z uzupełniającą w nadnarwiańskim rejonie funkcją turystyczną.

Drugą ważną funkcją gminy jest obsługa ludności gminy i rolnictwa. Mieszkańcy mają zapewnione podstawowe usługi w zakresie administracji, szkolnictwa i zdrowia chociaż ~~w tej dziedzinie mieszkańcy gminy mają utrudnioną dostępność do podstawowej opieki zdrowotnej (wskaźnik liczby lekarzy na 10 tys. mieszkańców jest ponad dwukrotnie niższy niż średnio w powiecie makowskim i prawie czterokrotnie niższy niż średni w województwie mazowieckim).~~ W zakresie lecznictwa zamkniętego i specjalistycznego mieszkańcy obsługiwani są przez szpital i przychodnię specjalistyczne w Makowie Maz.

Pozostałe usługi świadczone są przez zakłady prywatne i jest to głównie handel i drobne zakłady usługowe. Najwięcej obiektów usługowych zlokalizowanych jest w mieście Różan. W zakresie usług wyższego stopnia mieszkańcy korzystają z usług zlokalizowanych w Makowie Maz. i Ostrołęce.

Gmina w zakresie zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców nie odbiega zasadniczo od wskaźnika dla powiatu. W stosunku do wskaźnika dla województwa liczba podmiotów jest znacznie mniejsza. Średnio na 1000 mieszkańców w gminie jest 1,2 razy więcej podmiotów niż w powiecie makowskim lecz 2,4 razy mniej aniżeli w woj. mazowieckim. [Według GUS dane te za 2019 r. nie uległy znaczącym modyfikacjom. Średnio na 1000 mieszkańców w gminie Różan przypada około 0,9 razy więcej podmiotów niż w powiecie makowskim lecz około 1,7 razy mniej aniżeli w województwie mazowieckim.](#)

Mały potencjał nabywczy ludności rolniczej nie generuje intensywnego powstawania nowych pozarolniczych miejsc pracy. Następuje naturalne przekształcenie funkcji z zabudowy rolniczej na nierolniczą.

Na obszarze miasta i gminy Różan występują nieliczne obiekty o znaczących

wartościach kulturowych dlatego w Studium wyznaczono strefy ochrony zespołów obiektów o szczególnych wartościach historycznych i kulturowych: strefę ścisłej ochrony obejmująca najbardziej wartościowy obszar układu urbanistycznego miasta, wskazany w Studium jako obszar rehabilitacji terenu staromiejskiego, strefę ścisłej ochrony obejmującą zespoły 2 fortów obronnych, strefę ścisłej ochrony obejmującą teren cmentarza parafialnego, strefę zainteresowania konserwatorskiego obejmującą obszar po carskich obiektach i miejscu po historycznym cmentarzu żydowskim.

W Studium wyznacza się:

- na terenie miasta tereny: ~~usług publicznych i komercyjnych~~ i targowiska, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterach budynków – w rejonie głównych ulic oraz w ryneczku, zabudowy mieszkaniowej i usług, zabudowy letniskowej i mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej, tereny usług turystyki oraz zabudowy letniskowej, tereny produkcyjno-usługowe mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej i usług turystyki, produkcji, usług lub niskiej zabudowy mieszkaniowej oraz produkcji, składów, magazynów, usług i obsługi komunikacji kołowej, tereny infrastruktury technicznej, w tym gazownictwa.
- na terenie gminy tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej, zabudowy letniskowej rekreacyjnej, usług turystyki i zabudowy rekreacyjnej, usług, produkcyjno – usługowe i obsługi komunikacji kołowej, tereny eksploatacji kruszywa naturalnego, a w obrębie geodezyjnym Dyszobaba dodatkowo tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz tereny istniejącej zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

~~Poza terenami wyznaczonymi w Studium dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usług na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i posiadających dostęp do dróg publicznych pod warunkiem uzgodnienia zjazdu z właściwym zarządcą drogi.~~

Istniejąca na terenie gminy zabudowa mieszkaniowa, siedliskowa, usługowa zlokalizowana jest wzdłuż ciągów komunikacyjnych po obu lub jednej stronie drogi. Poza zabudowaniami, a także pomiędzy poszczególnymi posesjami rozciągają się grunty rolne. Jest to charakterystyczny krajobraz wsi w tej gminie i stanowi niewątpliwie jej dużą wartość. Dlatego też chcąc utrzymać charakter zabudowy wyznacza się w Studium tereny zabudowy wzdłuż dróg dobrze dostępne do uzbrojenia lub dróg uzbrojonych w co najmniej w sieć wodociagową.

Ważną, ale nie w pełni wykorzystywaną gospodarczo jest funkcja przyrodniczo-kulturowo-rekreacyjna, a gmina Różan posiada sprzyjające warunki przyrodnicze i krajobrazowe dla rozwoju turystyki i wypoczynku, szczególnie rzeka Narew i jej dolina. Gmina posiada dogodne warunki dla rozwoju turystyki aktywnej – wędkarstwo, zbieranie owoców leśnych i grzybów. Szlak wodny rzeki Narwi o znaczeniu krajowym łączy Wielkie Jeziora Mazurskie z Wisłą.

Przeważającą formą wypoczynku na terenie gminy Różan jest wypoczynek w domkach letniskowych (rekreacyjnych), bowiem gmina położona jest w strefie zapotrzebowania na wypoczynek weekendowy i urlopowo – wypoczynkowy ludności aglomeracji warszawskiej i miasta. Wyposażenie terenów letniskowych rekreacyjnych w infrastrukturę techniczną jest niewystarczające, bowiem w większości jedynie główne drogi dojazdowe posiadają nawierzchnię asfaltową, niewielka część terenów posiada wodociąg.

Na terenie gminy brak jest wyznaczonych szlaków turystycznych. ~~Brak jest również wyznaczonych szlaków turystycznych.~~

W Studium wyznacza się: rejon Narwiański z dominującą formą rozwoju funkcji związanej z wypoczynkiem pobytowym, oraz rozwój agroturystyki, rejon Różanic, z dominującą funkcją wypoczynku nadwodnego cotygodniowego i codziennego, na pozostałym obszarze gminy – rozwój agroturystyki. Ponadto wyznacza się trasy rowerowe wzdłuż dróg asfaltowych i polnych w pasie doliny rzeki Narew.

Na terenie gminy, poza terenami leśnymi i glebami chronionymi podlegającymi ochronie prawnej, w Studium wskazuje się nowe obszary i obiekty do objęcia ochroną prawną:

- **dolina Narwi położona jest w granicach korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym (wg sieci ekologicznej ECUNET-PL),**
- **~~dolina Narwi proponowana jest do włączenia w sieć NATURA 2000,~~**
- **Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków - Dolina Dolnej Narwi PLB 140014, ochroną objęta została dolina rzeki Narew w mieście Różan oraz na terenie gminy w obrębie sołectw: Chelsty, Dąbrówka, Dyszobaba, Dzbańdz, Kaszewiec i Paulinowo,**
- **fragmenty terenu gminy w zachodniej części wchodzi w granice projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, obejmującego m.in. duży kompleks leśny a także tereny łąkowe wzdłuż Różanicy w sołectwach: Podborze, Ponikiew-Zawady, Prycanowo, Szygi, Załęże-Eliasze, Załęże --Gartki, Załęże-Sędzięta, Załęże Wielkie i Załużcie,**
- **fragmenty gminy wzdłuż doliny Narwi wchodzi w granice projektowanego parku krajobrazowego, zgodnie z wytycznymi Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego w obrębie doliny Narwi planowane jest utworzenie Narwiańskiego Parku Krajobrazowego obejmującego swoim zasięgiem: fragment miasta Różan i sołectwa: Chelsty, Chrzczonki, Dąbrówka, Dyszobaba, Dzbańdz, Kaszewiec, Mroczi - Rębiszewo oraz Paulinowo - zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2014 r. w obręb geodezyjny Dyszobaba, nie wskazano projektowanych form ochrony przyrody w tym projektowanego Parku Krajobrazowego, również [Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, 2018 r. nie wskazuje w obszarach zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. ww. formy ochrony przyrody.](#)**
- **utworzenie na terenie doliny Narwi trzech użytków ekologicznych: „Starorzecze na południe od miejscowości Chelsty”, „Starorzecze i łąki przy miejscowości Dąbrówka”, „Łąki i starorzecze na północ od drogi krajowej nr 60” oraz jednego częściowego rezerwatu przyrody: „Zakole Narwi przy miejscowości Dyszobaba”,**
- **pomnik przyrody – 5 drzew (gat. dąb szypułkowy) – zlokalizowany w sołectwie Kaszewiec, ustanowiony Rozporządzeniem Nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 lutego 2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu makowskiego.**

Obszary proponowane do objęcia ochroną prawną rangi krajowej i europejskiej wyznacza się w Studium celem zachowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych, do czasu faktycznego objęcia ich ochroną prawną m.in. poprzez pozostawienie łąk i pastwisk w rolniczym użytkowaniu, rekultywowanie terenów zdegradowanych, zapobiegania degradacji i dewastacji terenów poprzez likwidację nielegalnych punktów eksploatacji, zachowania w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym lub leśnym terenów udokumentowanych złóż surowców naturalnych, poprawę stanu sanitarnego rzek i cieków, eliminację źródeł zagrożeń wód podziemnych, rozwój sieci kanalizacji sanitarnej, wyłączenie z zabiegów melioracyjnych fragmentów dolin rzecznych, ochronę zadrzewień dolinowych i zadrzewień na terenach bagiennych, wprowadzanie zadrzewień śródpolnych oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia istniejących powierzchni leśnych na inne cele, zwiększenie stopnia lesistości.

W celu zachowania ciągłości przyrodniczej doliny rzeki Różanicy, jako korytarza ekologicznego, ustala się w Studium zachowanie istniejącego użytkowania łąkowo-leśnego oraz ograniczenie lokalizacji budynków związanych z gospodarstwem rolnym na tym obszarze.

Miasto i prawie wszystkie miejscowości w gminie korzystają ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Rozwiązania wymaga gospodarka ściekowa na terenie gminy.

Istniejąca sieć drogowa będzie wymagała przekształceń zmierzających do stworzenia

warunków do sprawnego przemieszczania się osób oraz towarów. Aby możliwe było pełne zaspokojenie wzrastających wciąż potrzeb zmotoryzowanych zakłada się modernizację istniejącej sieci drogowej gminy.

Dalszy rozwój gminy następować będzie w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w zależności od potrzeb i możliwości gminy.

Od czasu uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Różan, czyli od 2003 r. w polskim prawie wprowadzonych zostało kilka nowych rozporządzeń i ustaw oraz kilka zmian obowiązujących ustaw dotyczących zagospodarowania przestrzennego, m.in. wprowadzono rozporządzenie w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zmiana ustawy Prawo ochrony środowiska wprowadziła obowiązek wykonywania Opracowań Ekofizjograficznych na potrzeby Studium, wprowadzono rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, natomiast zmiana ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zmieniła zakres ochrony gruntów rolnych. Aktualnie na terenie miasta Różan użytki rolne nie podlegają ochronie, zaś na terenie gminy Różan ochronie podlegają użytki rolne klasy II-III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha. Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba oraz obszarów zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie podlegają grunty rolne, położone poza granicami administracyjnymi miasta, stanowiące użytki rolne klasy III, na zasadach określonych w obowiązującej wersji ustawy, i grunty leśne.

Ponadto Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 lutego 2008 r. ustanowiono na terenie sołectwa Kaszewiec pomnik przyrody.

Zmianom poddane zostały również ustawy: o ochronie przyrody oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W 2008 r. zaczęła obowiązywać Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, która wprowadziła nowe elementy w procedurze opracowania Studium – m.in. procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym obowiązek opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko Studium. W 2010 r. zaczęła obowiązywać Ustawa o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z którą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (w zgodzie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać, lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ponadto od 2003 r. wykonanych zostało kilka opracowań bezpośrednio dotyczących miasta i gminy Różan wpływających na kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, są to m.in. następujące dokumenty: Program gospodarki odpadami gminy Różan do 2011 roku, Program ochrony środowiska gminy Różan na lata 2006-2011, Plan inwestowania w gminie Różan na lata 2008-2013, Strategia promocji gminy Różan, a także „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi” i „Inwentaryzacja oraz waloryzacja gatunków ptaków, dla których został wyznaczony OSOP NATURA 2000 "Dolina Dolnej Narwi" symbol PLB 140014 oraz ich siedlisk w granicach gminy Różan”. Zaktualizowano również dane dotyczące obiektów i obszarów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, a także terenu eksploatacji kruszywa naturalnego o udokumentowanych złożach. Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba istotnymi dokumentami o znaczeniu regionalnym są: Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2030, Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego z 2014 r., a dokumentami o znaczeniu lokalnym są: Strategia Rozwoju Gminy Różan na lata 2016-2023, Lokalny Plan Rewitalizacji dla Gminy Różan na lata 2009-2016, Program Rewitalizacji dla Gminy Różan na lata 2016-2023, Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych

na lata 2015-2020, Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Różan na lata 2016-2022. Dla zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. istotnymi dokumentami o znaczeniu regionalnym są również ww. dokumenty, przy czym aktualnym na czas sporządzania ww. zmiany jest Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego z 2018 r.

Opracowane w 2004 r. przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie w/w „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi” stało się podstawą wyznaczenia obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią (wzdłuż rzeki Narew) o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz prawdopodobieństwa wystąpienia 5%, a także wyznaczenia obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, które jednak dotychczas nie zostały ujęte we właściwym rejestrze prowadzonym przez Starostę Makowskiego. Dla zmiany Studium wynikającej z Uchwały Nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba istotnym nowym opracowaniem są przekazane przez Dyrektora RZGW Burmistrzowi Gminy Różan w 2015 r. Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego. Dla zmiany Studium wynikającej z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. dokumentem określającym obszar szczególnego zagrożenia powodzią są Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego udostępnione w 2020 r., wskazujące, iż obszary tej zmiany nie są zagrożone ww. zjawiskiem.

Od 2005 r. zostało złożonych przez mieszkańców gminy Różan kilkadziesiąt wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych głównie na cele zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej i usługowej. Gmina podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego w miejscie Różan oraz planów miejscowych w miejscowościach: Chelsty, Dzbańdz, Kaszewiec, Paulinowo, Podborze, Prycanowo, Szygi, Zawady-Ponikiew.

Część wniosków została już uwzględniona w obowiązujących na terenie miasta i gminy Różan nowo uchwalonych planach miejscowych:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szygi i Zawady-Ponikiew zatwierdzony uchwałą nr XXVI/128/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Prycanowo i Podborze zatwierdzony uchwałą nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Różan zatwierdzony uchwałą nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 czerwca 2006r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chelsty, zatwierdzony uchwałą nr III/15/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kaszewiec, zatwierdzony uchwałą nr III/16/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Paulinowo, zatwierdzony uchwałą nr III/17/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Dzbańdz, zatwierdzony uchwałą nr III/18/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Różan, zatwierdzony uchwałą nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dyszobaba zatwierdzony uchwałą Nr IV/15/2018 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 21 grudnia 2018 r.

Zatwierdzono również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Placu Obrońców Różana w Różanie (uchwałą Nr VIII/46/2019 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2019 r.) dotyczący głównego rynku w mieście.

W Zmianie Studium zostały uwzględnione pozostałe wnioskowane zmiany w zagospodarowaniu

przestrzennym dotyczące głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej oraz zagrodowej, również zabudowy usługowej oraz urządzeń infrastruktury technicznej, również uwzględnione zostały wnioski złożone przez instytucje i organy opiniujące i uzgadniające Studium. Ponadto, ponieważ Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad nie posiada planów realizacji obwodnicy miasta Różana w ciągu drogi krajowej nr 61, a ewentualny przebieg tej inwestycji zostanie ustalony w oparciu o wariantowe rozwiązania prowadzone na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w opracowywanej Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan zrezygnowano z rezerwacji terenu pod budowę ww. inwestycji.

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Różanie Nr XXXVIII/181/10 z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Różan wynikało z konieczności dostosowania nowych potrzeb kształtowania polityki przestrzennej gminy i miasta oraz spełnienia nowych wymagań formalno-prawnych z zakresu gospodarki przestrzennej. Zmiana Studium dotyczyła przede wszystkim wyznaczenia nowych terenów zabudowy w obrębie miasta i gminy Różan. Powyższe uwarunkowania stanowiły podstawę do podjęcia kolejnej uchwały Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 kwietnia 2015 r. nr VIII/54/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan dla obrębu geodezyjnego Dyszobaba.

Przyczyną podjęcia prac nad zmianą Studium wynikającą z uchwały Nr XXVI.169.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 lutego 2021 r. był zaś wniosek dotyczący wyznaczenia terenu produkcji, w tym produkcji energii ze źródeł odnawialnych poprzez urządzenia wykorzystujące do wytworzenia energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego, o mocy przekraczającej 100 kW, składów, magazynów i usług oraz potrzeba realizacji stacji regazyfikacji, która umożliwi gazyfikację gminy. Obie te inwestycje mają na celu poprawę warunków zamieszkania w gminie przez utworzenie nowych miejsc pracy, a także poprzez dostarczenie mieszkańcom gazu przewodowego. Druga z tych inwestycji jest również istotna dla stanu środowiska, gdyż przyczyni się do zmniejszenia wykorzystania paliw stałych do ogrzewania budynków, a tym samym do poprawy jakości powietrza w gminie.

~~W Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan w części dotyczącej gminy Różan, na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. nr 179, poz. 1275) uwzględniono Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków w sieci Natura 2000 – Dolina Dolnej Narwi PLB 140014 o łącznej powierzchni 1469,7 ha. Ochroną objęta została dolina rzeki Narew w obrębie sołectw: Chelsty, Dąbrówka, Dyszobaba, Dzbądz, Kaszewiec i Paulinowo, a także pomniki przyrody ustanowione Rozporządzeniem Nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 lutego 2008r w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu makowskiego.~~

~~W zakresie obszarów objętych ochroną i planowanych do objęcia ochroną, oprócz planowanego zgodnie z wytycznymi Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2004r. Parku Krajobrazowego (Narwiańskiego Parku Krajobrazowego) i Obszaru Chronionego Krajobrazu w zachodniej części gminy Różan, na podstawie "Inwentaryzacji oraz waloryzacji gatunków ptaków, dla których został wyznaczony OSOP NATURA 2000 "Dolina Dolnej Narwi" symbol PLB 140014 oraz ich siedlisk w granicach gminy Różan" przeprowadzonej w 2008r. zaproponowano utworzenie na terenie doliny Narwi trzech użytków ekologicznych:~~

- ~~1) „Starorzecze na południe od miejscowości Chelsty”;~~
- ~~2) „Starorzecze i łąki przy miejscowości Dąbrówka”;~~
- ~~3) „Łąki i starorzecze na północ od drogi krajowej nr 60”~~

~~oraz jednego rezerwatu przyrody (częściowego):~~

~~„Zakole Narwi przy miejscowości Dyszobaba”.~~

~~Ponadto wschodnia część gminy Różan stanowi korytarz ekologiczny – Dolina Omulwi Południowo – Zachodnia.~~

~~W Zmianie Studium w części dotyczącej gminy Różan zaktualizowano dane statystyczne.~~

Kolejne zmiany, jakie zostały wprowadzone w niniejszym dokumencie to:

- zmiana numerów obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków;
- zmiana numeracji dróg powiatowych;
- uwzględnienie istniejącej zabudowy oraz ustaleń obowiązujących planów miejscowych;
- uwzględnienie wnioskowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dotyczących głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej oraz zagrodowej, również zabudowy usługowej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- przeznaczenie pod zabudowę letniskową terenów położonych w m. Szygi, w okolicach zbiornika wodnego (o powierzchni łącznie ok. 6,5 ha);
- podanie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, m.in. takich jak: maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki, minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki, maksymalna wysokość budynków, geometria dachu, minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych;
- podanie wskaźników parkingowych, wytycznych dotyczących ogrodzeń, rowów melioracyjnych, lasów oraz takich obiektów jak linie elektroenergetyczne i gazociągi;
- z listy terenów z ograniczeniem zabudowy wyłączenie gruntów rolnych IV klasy bonitacyjnej, dodanie zaś do tej listy terenów oznaczonych jako perspektywicznego występowania surowców dla potrzeb lokalnych oraz złóż o zasobach udokumentowanych surowców ilastych ceramiki budowlanej;
- uzupełnienie listy terenów wykluczonych z zabudowy (poza obszarami wyznaczonymi na rysunku Studium pod zabudowę) o tereny bezpośredniego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 5% oraz o tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemi, a także o tereny znajdujące się w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków w sieci Natura 2000 – „Dolina Dolnej Narwi”;
- uzupełnienie listy terenów potencjalnie wykluczonych z zabudowy (poza obszarami wyznaczonymi na rysunku Studium pod zabudowę) o tereny bezpośredniego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- do obszarów na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dodanie m.in.: zadań ochronnych realizowanych na terenie istniejącego w mieście i gminie Różan Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków "Dolina Dolnej Narwi" PLB 140014, projektowanego rezerwatu przyrody i projektowanych użytków ekologicznych, budowy drugiej nitki gazociągu tranzytowego Jamał – Europa Zachodnia, budowy sieci przesyłowej gazociągu wysokiego ciśnienia o znaczeniu lokalnym DN150, przebudowy (modernizacji) istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Ostrołęka – Maków Mazowiecki oraz budowy nowego odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zadań przeciwpowodziowych realizowanych na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wzdłuż rzeki Narew;
- wyznaczenie obszarów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, m.in.: niezbędnych dla rozbudowy systemu wodno-kanalizacyjnego obsługującego tereny zainwestowane oraz przeznaczone pod zabudowę, niezbędnych dla rozbudowy sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowy sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, terenu cmentarza, terenów zieleni urządzonej, zbiornika retencyjnego na rzece Różanicy wraz ze strefą terenów przyległych – w miejscowościach Szygi i Ponikiew-Zawady;
- jako cele publiczne dotyczące inwestycji o znaczeniu lokalnym wskazanie sukcesywnej przebudowy (modernizacji) dróg publicznych – powiatowych i gminnych oraz budowy ścieżek rowerowych wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych;
- podanie zasad zagospodarowania (w tym ochrony) obszarów bezpośredniego

- ~~zagrożenia powodziowego oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi,~~
- ~~podanie wykazu planowanych na najbliższe lata inwestycji w zakresie drogownictwa i infrastruktury technicznej,~~
- ~~skorygowanie rysunku Studium w zakresie lokalizacji wysypiska odpadów komunalnych w miejscowości Mroczki Rębiszewo.~~

**Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Różanie
z dnia ... r.**

ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO ZMIANY STUDIUM

Do wyłożonego w dniach od do... 2021 r. projektu Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan nie wpłynęły uwagi.
Brak jest nieuwzględnionych uwag.