

**Uchwała Nr .....2022**  
**Rady Miejskiej w Różanie**  
**z dnia 28 kwietnia 2022 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego**  
**fragmentów miasta Różan**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Różanie uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan.
2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 przedstawiają załączniki graficzne nr 1 - 3 do uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan

**§ 3.**

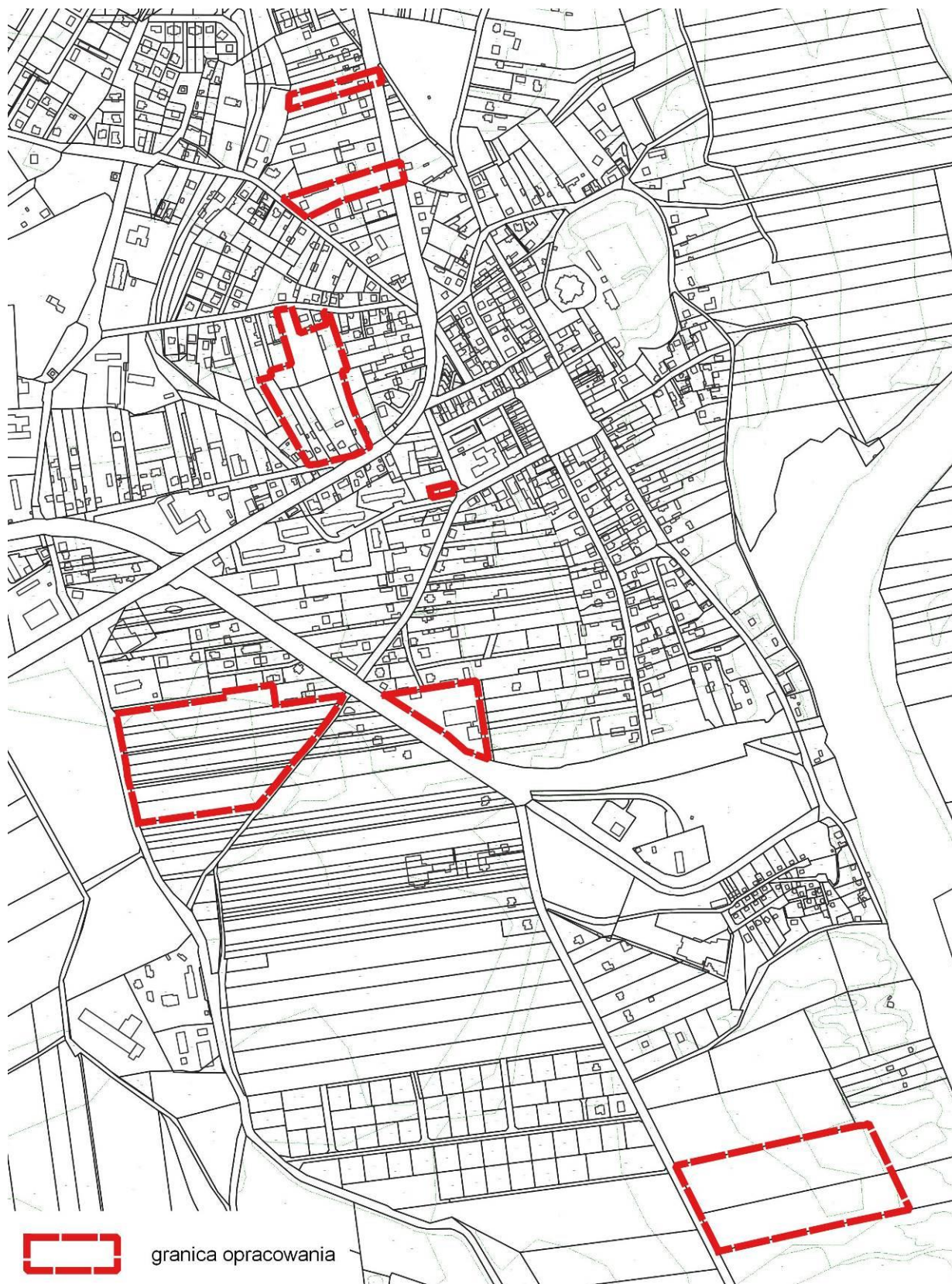
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady**  
**Miejskiej w Różanie**

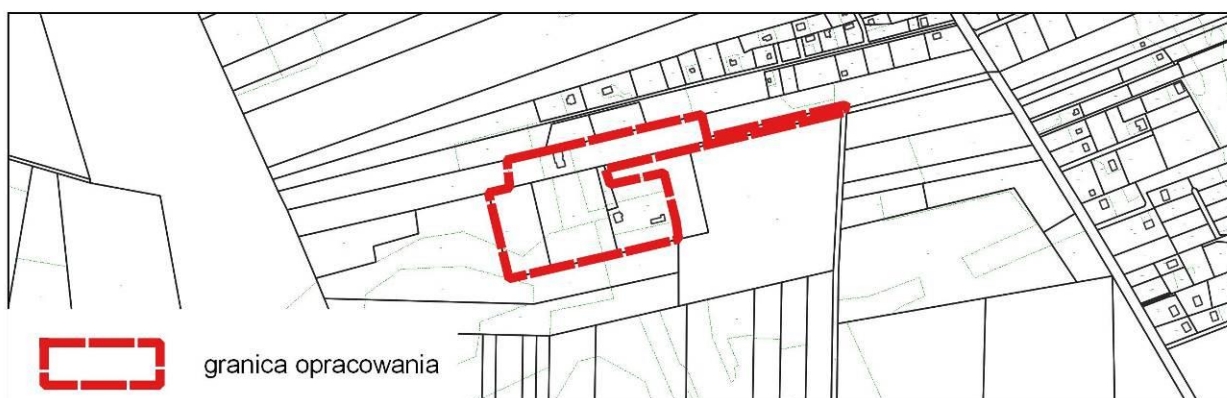
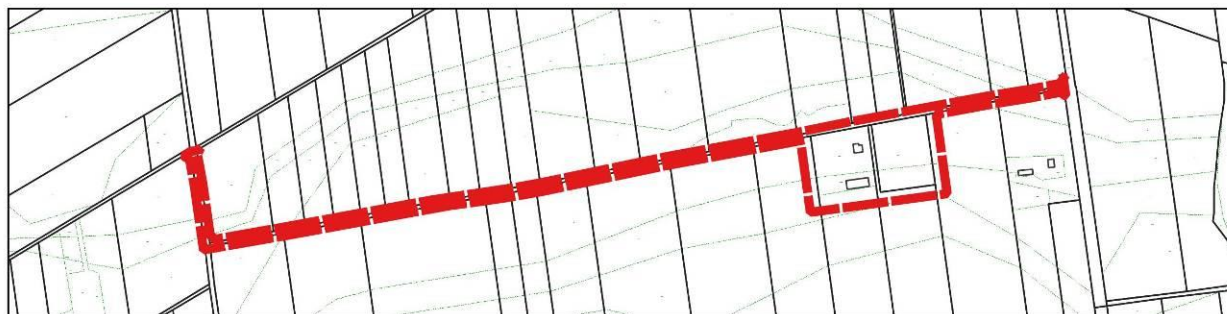
**Załącznik graficzny nr 1  
do uchwały Nr ...  
Rady Miejskiej w Róźnie  
z dnia ... 2022 r.**



**Załącznik graficzny nr 2  
do uchwały Nr ...  
Rady Miejskiej w Różanie  
z dnia ... 2022 r.**



Załącznik graficzny nr 3  
do uchwały Nr ...  
Rady Miejskiej w Różanie  
z dnia ... 2022 r.



granica opracowania

## **UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY**

### **ANALIZA**

Mając na uwadze potrzebę zmian w polityce przestrzennej miasta Różan wyrażoną wnioskami o zmianę ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zachodzi konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan.

### **ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) w celu ustalenia przeznaczenia terenu, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobu zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tereny proponowane do objęcia ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego stanowią 15 oddzielnych obszarów, które łącznie zajmują powierzchnię około 37,5 ha. Tereny te są położone w różnych częściach miasta Różan i są zróżnicowane pod względem ich obecnego zagospodarowania i użytkowania. Na części z nich występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącym jej układem drogowym. Natomiast w innych fragmentach występują grunty rolne, najczęściej odłogowane, lokalnie zadrzewione. Na części działek ewid. nr 556, 2543, 2544 i 2645 znajdują się grunty leśne. Niewielki fragment obszaru usytuowany na działkach ewid. nr 905/5 i 906 jest usytuowany w obszarze Natura 2000 – Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Narwi”. Nie występują tu inne formy ochrony przyrody. Na dz. ewid. 906 znajduje się również stanowisko archeologiczne będące w Gminnej Ewidencji Zabytków. Ponadto dwa z tych obszarów są położone w strefie 50 m i 150 m od istniejącego i planowanego cmentarza. W obrębie jednego z obszarów przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, a przez kilka obszarów przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Natomiast żaden z terenów nie jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Potrzeba opracowania planu wynika z analizy zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości, położonych w przedmiotowym obszarze wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz zasad budowy lub rozbudowy systemów komunikacyjnych. Istotnym czynnikiem przemawiającym za potrzebą uchwalenia planu jest umożliwienie optymalnego zainwestowania terenów znajdujących się w mieście, wyeliminowanie konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korekta dotychczasowego prawa miejscowego, w tym wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usługowej, infrastruktury technicznej oraz obsługującego tereny zabudowy układu komunikacyjnego z uwzględnieniem, w uporządkowanych relacjach, wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych.

## **ZGODNOŚĆ PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RÓŻAN**

Przedmiotowe obszary położone są na terenie gdzie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Różan przyjęty uchwałą Nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Paulinowo przyjęty uchwałą Nr III/17/2011 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Różan przyjęty uchwałą Nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 czerwca 2006 r.

Zgodnie z ustaleniami tych planów ww. obszary przeznaczone są na tereny: MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/ML – zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, ML/MN – zabudowy rekreacyjnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/RM – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, U – usług, W – infrastruktury technicznej – wodociągów, R – rolne, RZL – rolne z dopuszczeniem zalesień, ZL – lasów, a także tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Przedmiotowe obszary w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan przyjętym uchwałą Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 10 lipca 2003 r. oraz zmienionym uchwałami: Nr XXV/137/2005 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XXXVI/174/10 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2010 r., Nr XI/90/2012 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 marca 2012 r., Nr XXXVI/184/2017 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 18 grudnia 2017 r., Nr XXXIV.216.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 listopada 2021 r. są przeznaczone pod tereny: zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej, zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej i usług turystyki, infrastruktury technicznej – wodociągów, rolne z dopuszczeniem zalesień oraz rolne z dopuszczeniem zalesień i zabudowy. Poza wymienionymi wyżej funkcjami, w obrębie tych terenów możliwa jest również lokalizacja budowli i obiektów liniowych towarzyszących wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji. Na terenach zabudowy funkcją towarzyszącą mogą być również tereny zieleni urządzonej, tereny lasów na działkach budowlanych, a także tereny sportu i rekreacji. Studium adaptuje również istniejące obiekty budowlane niezgodne z zaplanowanym przeznaczeniem, z możliwością ich przebudowy.

Przewidywane rozwiązania planu, uwzględniające złożone wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenów i zasad zagospodarowania, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan.

W studium wskazano orientacyjne granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (lub zmianę), w tym obszary gruntów rolnych i leśnych wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne – do uszczegółowienia na etapie podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium.” W granicach

obszarów przewidzianych obecnie do sporządzenia planu miejscowego, obszary te zostały wyznaczone przy opracowywaniu zamiany Studium uchwalonej 26 marca 2012 r. (Uchwała Nr XI/90/2012; kolejne zmiany Studium dotyczyły wybranych obszarów miasta i gminy, których granice nie obejmują obszarów obecnie planowanych do sporządzenia planu miejscowego). Miejscowy plan miasta Różan przyjęty uchwałą Nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 22 sierpnia 2014 r. uwzględnił przewidywane kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przewidziane w Studium. W zasięgu więc jego obowiązywania obowiązek uwzględnienia ww. granic został skonsumowany (nastąpiła już zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w prawie miejscowym). Powyższe granice dotyczą więc obszarów położonych poza obszarem tego planu.

Przeprowadzona powyżej analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, opracowana na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza potrzebę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załącznikach graficznych do przedmiotowej uchwały. Jednocześnie zgodna jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Różan, przyjętej przez Radę Miejską w Róźnie uchwałą Nr XL/203/2018 z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Różan. W §2 pkt 2 powyższej analizy ustalono potrzebę zmiany m.in. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Paulinowo przyjętego uchwałą Nr III/17/11 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 stycznia 2011 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Różan przyjętego uchwałą NrXXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 12 czerwca 2006 r., w miarę możliwości i potrzeb gminy. W §2 pkt 4 powyższej analizy dopuszczono zmianę m.in. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Różan przyjętego uchwałą Nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 22 sierpnia 2014 r., o ile zajdzie taka potrzeba.

Zakres prac planistycznych będzie obejmował czynności określone w art. 15, 17, 17a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi odrębną uchwałą, po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne oraz przeprowadzeniu pozostałych czynności formalnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skutki ekonomiczne związane z przystąpieniem do opracowania planu zagospodarowania są to koszty związane z przygotowaniem materiałów geodezyjnych i sporządzenia planu, które obciążają budżet gminy.