

Załącznik  
do uchwały Nr ..... 2023 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 3 marca 2023 r.

Burmistrz Gminy Różan



---

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
MIASTA I GMINY RÓŻAN  
ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH**

---

**sporządzona w kadencji Rady Miejskiej Różan 2018-2023**

Warszawa, 2023 r.

Spis treści:

1. Podstawa formalno-prawna, cel i przedmiot opracowania.....	2
2. Charakterystyka miasta i gminy Różan oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy na podstawie wykazu budynków oddanych do użytkowania oraz pozwoleń na budowę wydanych w latach 2012-2021 .....	4
3. Charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych i ocena ich aktualności pod kątem wymogów wynikających z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	8
3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan .....	8
3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	20
4. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego złożone w latach 2003-2022 .....	30
5. Podsumowanie, w tym analiza postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania .....	33

## 1. Podstawa formalno-prawna, cel i przedmiot opracowania

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które stanowią zbiór wytycznych dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy.

Dla osiągnięcia przyjętych w studium celów i kierunków rozwoju przestrzennego istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Do realizacji tego celu służy okresowa ocena przyjętych przez Radę Gminy i obowiązujących na terenie gminy dokumentów, kształtujących ład przestrzenny, czyli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planów – decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy. Umożliwia poznanie aktualnych problemów związanych z planowaniem przestrzennym w gminie, a także jest narzędziem ułatwiającym podjęcie prawidłowych działań i rozwiązań.

Podstawą wykonania niniejszego opracowania jest art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.). Artykuł ten stanowi:

*„1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

*2. Wójt (...) przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27<sup>1</sup>.*

*3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”*

Wobec powyższego wyniki analizy, o której mowa w ust. 1 ww. art. 32, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Burmistrz Gminy Różan przekazuje Radzie Miejskiej co najmniej raz w czasie jej kadencji, a następnie Rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Zgodnie z obowiązującymi zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ocena aktualności jest wymaganym dokumentem, na podstawie którego podejmuje się uchwały inicjujące sporządzenie studium lub planu (w tym również zmiany tych dokumentów).

Celem opracowania oceny aktualności obowiązującego w mieście i gminie Różan studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także obowiązujących planów miejscowych, jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni miasta i gminy w czasie bieżącej kadencji Rady Miejskiej, ocena aktualności dokumentów planistycznych i ich przydatności w realizacji założonych celów oraz określenie kierunków i zasad kształtowania przyszłej polityki przestrzennej Gminy.

W ramach niniejszej analizy oceniono zgodność ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych z faktycznym stanem zagospodarowania gminy miejsko-wiejskiej Różan (analiza wykazu budynków oddanych do użytkowania, a także wydanych pozwoleń na budowę), potrzebami inwestycyjnymi (analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych) oraz z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach (analiza aktualnych przepisów prawnych i dokumentów planistycznych wyższego rzędu).

---

<sup>1)</sup> Art. 27. „Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.”

Dla gminy Różan była opracowana analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także obowiązujących planów miejscowych w kadencji Rady Gminy 2014-2018. Analiza ta była pierwszą tego typu analizą wykonywaną dla gminy Różan, w związku z powyższym obejmowała większy horyzont czasowy niż wymagany ustawą - okres kadencji rady gminy. Wówczas za horyzont czasowy w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjęto okres 10 lat posługując się danymi GUS (w czasie sporządzania analizy najnowsze dane GUS pochodziły z końca 2016 r., zatem horyzont czasowy objął lata 2007-2016) oraz przedstawiono dane dotyczące pozwoleń na budowę, decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2014-2017.

Obecnie sporządzana analiza opracowywana w kadencji Rady Gminy 2018 - 2023 obejmuje przede wszystkim horyzont czasowy dotychczas nie analizowany w poprzednim dokumencie, przy czym dostępne, najbardziej aktualne w czasie sporządzania niniejszej analizy dane GUS są za rok 2021. Stąd aktualnie brak jest możliwości przeanalizowania na podstawie danych GUS trendów rozwoju gminy również z roku 2022. Ponadto, w celu uzyskania pełniejszego obrazu zachodzących zmian, w rozdziale 2 przeanalizowano dane GUS z całego dziesięciolecia 2012-2021. Było to podyktowane niewielką dynamiką zmian w gminie, wskutek czego przy zawężeniu okresu badawczego, trudno było przeanalizować zachodzące przekształcenia w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Poza danymi GUS w niniejszej analizie wykorzystano dane z zestawienia powierzchni użytków gruntowych uzyskane ze Starostwa w Makowie Mazowieckim pochodzące z 2021, a także dane z decyzji o pozwoleniu na budowę z lat 2012-2021 (przyjęcie takiego okresu badawczego było podyktowane możliwością porównania tych danych z dostępnymi danymi z GUS dotyczącymi nowych budynków oddanych do użytkowania). Natomiast dane dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji celu publicznego, które uzyskano z Urzędu Gminy przeanalizowano dla lat 2018-2022 (to jest od pierwszego roku, który nastąpił po latach analizowanych w Analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także obowiązujących planów miejscowych w kadencji Rady Gminy 2014-2018).

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego **Miasta i Gminy Różan**, przyjętego uchwałą Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 10 lipca 2003 r. oraz zmienionego 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., zwanego dalej Studium
- obowiązujących planów miejscowych:
  - zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr XXIX/133/97 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 30 grudnia 1997 r. (dotyczy fragmentu **wsí Załęże Wielkie**)
  - zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr XXIX/135/97 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 30 grudnia 1997 r. (dotyczy fragmentu **wsí Dzbądz**)
  - zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętych uchwałą Nr III/18/2002 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 30 grudnia 2002 r. (dotyczą fragmentów **wsí Mroczi-Rębiszewo, Podborze i Załęże-Gartki** oraz obszarów całych **sołectw Chelsty, Dyszobaba, Dzbądz, Kaszewiec, Paulinowo**)
  - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Miasta Różan**, przyjętego uchwałą Nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 12 czerwca 2006 r.
  - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu **wsí Szygi i Zawady-Ponikiew**, przyjętego uchwałą Nr XXVI/128/2009 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 26 stycznia 2009 r.
  - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu **wsí Prycanowo i Podborze**, przyjętego uchwałą Nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 26 stycznia 2009 r.
  - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsí Chelsty**, przyjętego uchwałą Nr III/15/11 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 28 stycznia 2011 r.

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsi Kaszewiec**, przyjętego uchwałą Nr III/16/11 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 28 stycznia 2011 r.
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsi Paulinowo**, przyjętego uchwałą Nr III/17/11 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 28 stycznia 2011 r.
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsi Dzbądz**, przyjętego uchwałą Nr III/18/11 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 28 stycznia 2011 r.
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Miasta Różan**, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 22 sierpnia 2014 r.
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsi Dyszobaba** przyjętego uchwałą Nr IV/15/2018 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 21 grudnia 2018 r. wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym znak WNP-I.4131.232.2018.AK z dnia 17 stycznia 2019 r.
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Placu Obrońców Różana w Różanie** przyjętego uchwałą Nr VIII/46/2019 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2019 r.
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **fragmentów miasta Różan w rejonie ulicy Warszawskiej** przyjętego uchwałą Nr XLVI.278.2022 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 września 2022 r.
- planów będących w trakcie procedury planistycznej:
  - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **fragmentów miasta Różan**, na podstawie uchwały Nr XLI.265.2022 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 kwietnia 2022 r.
  - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dz. ewid. nr 148 w sołectwie Podborze**, na podstawie uchwały Nr LII.317.2023 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 10 lutego 2023 r.
- rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanych w latach 2018 – 2022
- złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z lat 2003 – 2022.

Na podstawie wykonanych prac określono obszary wymagające działań planistycznych oraz zaproponowano wieloletni harmonogram takich prac.

## **2. Charakterystyka miasta i gminy Różan oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy na podstawie wykazu budynków oddanych do użytkowania oraz pozwoleń na budowę wydanych w latach 2012-2021**

Gmina miejsko-wiejska Różan położona jest w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego i sąsiaduje z gminami wiejskimi: Czerwonka, Goworowo, Młynarze, Rzewnie. Obejmuje ona powierzchnię 8479 ha (powierzchnia ewidencyjna), w tym miasto zajmuje powierzchnię 1200 ha, a część wiejska 7279 ha (dane Urzędu Gminy Różan). W obrębie części wiejskiej znajduje się 18 sołectw.

Przez obszar gminy przebiegają dwie drogi krajowe:

nr 60 relacji Kutno – Ciechanów – Ostrów Mazowiecka

i droga nr 61 relacji Warszawa – Łomża – Augustów, które krzyżują się w mieście Różan.

Zgodnie z danymi Starostwa Powiatowego w Makowie Mazowieckim na 2022 r. użytkowanie gruntów w mieście i gminie Różan przedstawiało się następująco:

Tab. 1. Użytkowanie gruntów w gminie miejsko-wiejskiej Różan w 2022 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnie w gminie miejsko-wiejskiej (ha)	udział %	w tym udziały % dot. miasta	w tym udziały % dot. cz. wiejskiej
powierzchnia ogółem	8479	100	100	100
<b>użytki rolne razem</b>	<b>5404</b>	<b>63,7</b>	<b>69,3</b>	<b>62,8</b>
w tym: grunty orne	4076	48,1	59,6	46,2
łąki trwałe	387	4,6	1,5	5,1
pastwiska trwałe	560	6,6	3,4	7,1
sady	39	0,5	0,8	0,4
grunty rolne zabudowane	175	2,1	2,7	2,0
grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	10	0,1	0,0	0,1
grunty pod rowami	11	0,1	0,0	0,2
nieużytki	146	1,7	1,0	1,8
<b>grunty leśne</b>	<b>2506</b>	<b>29,6</b>	<b>14,5</b>	<b>32,0</b>
<b>grunty pod wodami powierzchniowymi (płynącymi i stojącymi)</b>	<b>220</b>	<b>2,6</b>	<b>4,3</b>	<b>2,3</b>
<b>grunty zabudowane i zurbanizowane razem</b>	<b>347</b>	<b>4,1</b>	<b>11,9</b>	<b>2,8</b>
w tym: tereny mieszkaniowe	36	0,4	2,3	0,1
tereny przemysłowe	21	0,2	1,1	0,1
tereny inne zabudowane	64	0,8	2,5	0,5
tereny zurbanizowane niezabudowane	20	0,2	1,5	0,0
tereny rekreacji i wypoczynku	2	0,0	0,2	0,0
tereny komunikacyjne - drogi	204	2,4	4,4	2,1
<b>tereny różne</b>	<b>2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>

Źródło danych: opracowanie własne na podstawie zbiorczego zestawienia danych dotyczących gruntów w mieście i części wiejskiej gminy Różan uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Makowie Mazowieckim, 2023 r.

W użytkowaniu gruntów miejsko-wiejskich największy udział mają użytki rolne, które zajmują prawie 64% ogółu gruntów, a także grunty leśne, które zajmują prawie 30%. Natomiast grunty zabudowane i zurbanizowane wg powyższych danych zajmowały w 2022 r. nieco ponad 4% powierzchni gminy Różan, wśród których ponad połowę stanowią tereny komunikacyjne – drogi (prawie 60% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych), a resztę tereny mieszkaniowe (nieco ponad 10% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych), tereny przemysłowe (około 6%), inne tereny zabudowane (ponad 18%), tereny zurbanizowane – niezabudowane (prawie 6%) oraz tereny rekreacji i wypoczynku (0,6%). W podziale na miasto i wieś grunty zabudowane i zurbanizowane stanowiły odpowiednio ok. 11,9% gruntów części miejskiej oraz ok. 2,8% gruntów części wiejskiej.

Porównując dane zawarte w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Różan oraz ocenie aktualności studium i planów miejscowych sporządzonej w kadencji Rady Miejskiej w Różanie 2014-2018, gdzie zamieszczono dane dotyczące użytkowania gruntów z 2017 r., aktualnie nastąpił w gminie miejsko wiejskiej wzrost udziału gruntów rolnych (z 62,3% do 63,7%, przy czym było to spowodowane m.in. zaliczeniem nieużytków do tej kategorii), lasów (z 29,4% do 29,6%) i terenów zabudowanych i zurbanizowanych (z 4% do 4,1%).

Według danych GUS na 31 grudnia 2021 r. ludność gminy Różan liczyła 4381 mieszkańców, w tym w mieście zamieszkiwało 2680 osób (ok. 61,17% ogółu ludności gminy miejsko-wiejskiej). Ponad połowę (61,2%) ogólnej liczby ludności stanowiła ludność w wieku produkcyjnym. W latach 2012-2021 łączna liczba mieszkańców gminy miejsko-wiejskiej zmalała o 3,2%, zaś liczba mieszkańców samego miasta Różan zmalała w tym czasie o ok. 1,5%. W stosunku do poprzedniej Analizy wykonywanej w kadencji Rady Miejskiej 2014-2018 nastąpiły niekorzystne zmiany demograficzne. Wówczas wskazano, iż zarówno liczba ludności w gminie, jak i mieście wzrastała w okresie dziesięciolecia 2007-2016 odpowiednio o 0,6% i 3,34%. Na stałym poziomie utrzymywał się natomiast udział liczby ludności w wieku produkcyjnym.

Natomiast w przeciągu obecnie analizowanych 10 lat (2012-2021) liczba mieszkań w gminie wzrosła o ok. 8,2%, zaś ich powierzchnia o ponad 15%, co skutkuje zmniejszeniem liczby osób przypadających na mieszkanie z 2,79 w 2012 r. do 2,45 w 2021 r. oraz zwiększeniem powierzchni użytkowej

przypadającej na osobę z 27,5 m<sup>2</sup> w 2012 r. do 33,6 m<sup>2</sup> w 2021 r. Widoczny jest więc w gminie 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. Trend ten ma potwierdzenie w danych statystycznych dotyczących nowych mieszkań oddanych do użytku w ciągu ostatnich 10 lat, kiedy to średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę w nowym mieszkaniu wyniosła około 49 m<sup>2</sup>.

Tab. 2. Zasoby mieszkaniowe w gminie miejsko-wiejskiej Różan w latach 2012-2021

Dane \ Lata	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba ludności	4 527	4 506	4 490	4 462	4 449	4 446	4 420	4 418	4 313	4 292
Liczba mieszkań	1 621	1 632	1 640	1 656	1 687	1 696	1 709	1 727	1 743	1 753
Liczba osób na mieszkanie	2,79	2,76	2,74	2,69	2,64	2,62	2,59	2,56	2,47	2,45
Powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	124 457	125 861	126 895	128 674	131 082	132 100	133 862	135 971	142 798	144 105
Powierzchnia użytk. mieszkań (m <sup>2</sup> ) na jedną osobę	27,5	27,9	28,3	28,8	29,5	29,7	30,3	30,8	33,1	33,6
Powierzchnia użytk. nowych mieszkań oddanych do użytku (m <sup>2</sup> )	1 006	1 796	1 254	1 919	1736*)	1 018	1 762	2 172	3 664	2 075
Średnia powierzh. użytk. przypadająca na jedną osobę w nowym mieszkaniu**) (m <sup>2</sup> )	51,5	46,5	45,8	42,0	54,8	43,2	52,3	44,7	55,9	52,9

\*) uwzględniono tylko mieszkania indywidualne (czyli tożsamo jak dla poprzednich lat). W 2016 r. oddano do użytkowania dodatkowo 20 mieszkań komunalnych o łącznej pow. użytkowej 804 m<sup>2</sup>

\*\*) przyjęto liczbę osób przypadającą na mieszkanie wg danych wiersza nr 3 niniejszej tabeli oraz liczba oddanych do użytku mieszkań w danym roku wg danych GUS zawartych w pierwszym wierszu tabeli 4  
źródło danych: opracowanie własne na podstawie danych GUS, 2023

Tab. 3. Wydane pozwolenia na budowę nowych budynków w latach 2012-2021

Budynki \ Lata	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Suma w latach 2012-2021
mieszkalne jednorodzinne	24	11	10	15	24	10	24	15	24	20	177
mieszkalne wielorodzinne	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
usługowe	3	1	5	4	2	3	1	0	2	2	23
letniskowe / rekreacyjne	4	2	0	0	0	2	0	1	0	1	10
przemysłowe, magazynów	1	0	3	2	4	2	3	1	3	1	20
gospodarcze, garażowe	6	6	5	7	6	8	6	5	6	9	66

źródło danych: UG Różan, 2023

Jak wynika z danych przedstawionych w tabeli 3, liczba wydanych w dziesięcioleciu 2012 - 2021 pozwoleń na budowę nowych budynków jest dość wyrównana w poszczególnych latach. Największe dysproporcje występują w zakresie budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W latach 2013, 2014, 2017 i 2019 wydano ich od 10 do 15, zaś w pozostałych co najmniej 20 lub więcej. Łącznie w latach 2012-2021 wydano 177 takich pozwoleń tj. średnio po ok. 17,7 rocznie. Mniej więcej stałą tendencję obserwuje się dla budynków gospodarczych i garażowych, po 5-9 pozwoleń rocznie (łącznie 66, średnio po 6,6 rocznie). Pozwolenia na budowę pozostałych budynków, tj. usługowych, letniskowych oraz składów i magazynów wydawano dość rzadko. Dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych średnio po ok. 2 rocznie, a dla budynków letniskowych po ok. 1 rocznie.

Tab. 4. Nowe budynki oddane do użytku i istniejące budynki rozbudowywane w gminie miejsko-wiejskiej Różan w latach 2012-2021

Budynki \ Lata	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Suma w latach 2012-2021
<b>Nowe budynki oddane do użytku</b>											
mieszkalne	7	14	10	17	12	9	13	19	26	16	143
mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania	4	0	5	6	4	2	2	0	0	3	26
hoteli	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
handlowo-usługowe	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0	6
garaże	0	0	0	0	0	6	0	1	1	1	9
przemysłowe	0	1	0	0	0	0	0	0	2	0	3
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1	0	0	0	0	2	1	1	0	1	6
szpitale i zakładów opieki medycznej	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
kultury fizycznej	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
gospodarstw rolnych (poza bud. mieszkaln.)	0	1	1	4	2	0	1	0	0	1	10
pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	3
<b>Istniejące budynki rozbudowywane</b>											
mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
zbiorowego zamieszkania	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
hoteli	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
handlowo-usługowe	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
garaże	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	3
ogólnodostępne obiekty kulturalne	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
gospodarstw rolnych (poza bud. mieszkaln.)	0	1	0	1	0	0	1	0	0	0	3

źródło danych: GUS, 2023

Bardziej miarodajny kierunek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy z ostatniego dziesięciolecia, tj. z lat 2012-2021 można zaobserwować na podstawie zestawienia w tabeli 4 nowych budynków oddanych do użytkowania. Według tych danych średniorocznie najwięcej oddano do użytku budynków mieszkalnych (po ok. 14), a w drugiej kolejności budynków mieszkalnych jednorodzinnych nieprzystosowanych do stałego zamieszkania (po ok. 2,6). Budynków gospodarczych lub inwentarskich w gospodarstwach rolnych po ok. 1. Pozostałe nowe budynki, podobnie jak budynki istniejące rozbudowywane, oddawano do użytku w wymienionym czasie sporadycznie.

Biorąc pod uwagę obecną liczbę mieszkańców gminy oraz analizując liczbę wydanych pozwoleń na budowę nowych budynków od 2021 r. oraz liczbę budynków oddanych do użytku w ostatnich 10 latach, możemy stwierdzić, że ruch budowlany w mieście i gminie wiejskiej Różan jest przeciętny lub niski.

Ponadto zestawiając dane dotyczące użytków gruntowych zamieszczone w tabeli 1 oraz dane zamieszczone w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Różan oraz ocenie aktualności studium i planów miejscowych sporządzonej w kadencji Rady Miejskiej w Różanie 2014-2018, gdzie podano dane dotyczące użytkowania gruntów z 2017 r., a także z pozostałych tabel zamieszczonych w niniejszym rozdziale wynika, iż mimo wzrostu powierzchni użytkowej mieszkań, w tym realizacji nowych budynków mieszkalnych, nie nastąpił istotny wzrost terenów



zabudowanych, co może świadczyć o tym, iż nowe budynki powstają głównie w obrębie istniejących terenów zabudowy.

### **3. Charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych i ocena ich aktualności pod kątem wymogów wynikających z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan**

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan zostało po raz pierwszy opracowane i przyjęte uchwałą Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Różanie w dniu 10 lipca 2003 r. Następnie Studium to było kilkakrotnie nowelizowane w różnym zakresie przestrzennym i merytorycznym, uchwałami:

- Nr XXV/137/2005 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 czerwca 2005 r. w zakresie całego obszaru miasta i gminy Różan,
- Nr XXXVI/174/10 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2010 r. w zakresie części wiejskiej gminy Różan,
- Nr XI/90/2012 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 marca 2012 r. w zakresie całego obszaru miasta i gminy Różan,
- Nr XXXVI/184/2017 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 18 grudnia 2017 r. w zakresie sołectwa Dyszobaba,
- Nr XXXIV.216.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 listopada 2021 r. w zakresie dwóch oddzielnych obszarów położonych obecnie w mieście Różan (w trakcie opracowania zmiany Studium jeden z tych obszarów był położony w sołectwie Paulinowo) przy drodze krajowej nr 61, zajmujących łącznie około 20 ha.

Od czasu przyjęcia pierwszej wersji Studium w 2003 r. nastąpiło szereg nowelizacji *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określających i zmieniających zakres merytoryczny studium. W związku z wprowadzaniem kolejnych zmian dotyczących przeznaczenia terenów, Studium miasta i gminy Różan było również sukcesywnie nowelizowane w zakresie merytorycznym. Przy sporządzaniu aktualizacji Studium przyjętej w grudniu 2017 r. (dla sołectwa Dyszobaba) zaczął obowiązywać dodany *ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* ust. 3a art. 9 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, który wskazuje, iż „zmiana Studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1” (uwarunkowań Studium). Spowodowało to, iż wiele treści, zwłaszcza w części dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, zostało zaktualizowanych bądź wprowadzonych do przedmiotowego Studium. Mimo jednak wiedzy o aktualnych danych przedstawionej w Uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego, w Kierunkach Studium możliwe było wówczas zaktualizowanie treści ustaleń jedynie w zakresie sołectwa Dyszobaba.

W kolejnej zmianie Studium przyjętej w listopadzie 2021 r. dokonano zmian uzupełniając treść Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Studium w zakresie uwarunkowań rozwoju obszarów zmiany Studium. Zaktualizowano przyjęty w 2017 r. bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniając, iż na jednym z obszarów zmiany Studium nie przewidywano zasadniczej zmiany przeznaczenia terenu w stosunku do obowiązującego prawa miejscowego (planowane było zastąpienie terenu dotychczas określonego w planie miejscowym jako teren infrastruktury technicznej – wodociągów na teren infrastruktury technicznej – gazownictwa), zaś w drugim obszarze planowane było wyznaczenie nowego 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. 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 zaś zmiany wyłącznie w zakresie obszarów będących

przedmiotem zmiany Studium. Studium było więc aktualizowane w części Uwarunkowań, zaś ustalenia Kierunkowe były aktualizowane wyłącznie w zakresie wybranych fragmentów.

Studium zawiera zatem wiele sprzecznych informacji i ustaleń.

Obowiązująca wersja Studium była sporządzana w trakcie obowiązywania *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*. Studium zawiera wszystkie wymagane ww. rozporządzeniem elementy:

- część określającą uwarunkowania w formie tekstowej i graficznej (mapa w skali 1: 25 000),
- część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
- rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – mapa miasta Różan (w granicach administracyjnych obowiązujących do dnia 31.12.2021 r.) w skali 1: 5000 i mapa gminy Różan (części wiejskiej, jw. w granicach administracyjnych obowiązujących do dnia 31.12.2021 r.) w skali 1: 25 000 sporządzone na kopii mapy ewidencyjnej i topograficznej pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

Obecnie zakres projektu studium reguluje *rozporządzenie ministra rozwoju i technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*. Zakres Studium nie został zasadniczo zmieniony w ww. rozporządzeniu w stosunku do wyżej opisanego. Dodano jako oddzielny podpunkt „bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d *ustawy*” oraz uzupełniono, iż w uzasadnieniu należy wskazać wpływ uwarunkowań, a w szczególności ww. bilansu terenów, na kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Obowiązujące Studium miasta i gminy Różan zawiera bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę jako element części tekstowej Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnieniu przyjęcia tego Studium brak jest jednak odniesienia do bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W związku ze zmianą od dnia 1 stycznia 2022 r. granic administracyjnych miasta Różan, powiększenia o 533,29 ha obszaru miasta o tereny położone dotychczas w sołectwie Paulinowo, mapy Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i części wiejskiej gminy nie odpowiadają aktualnemu podziałowi administracyjnemu. Taka sytuacja odnosi się również do części tekstowej. Potencjalnie myląca może być interpretacja przestrzenna tekstowych ustaleń kierunkowych Studium, które odnoszą się do obszaru miasta Różan oraz obszaru gminy Różan w granicach obowiązujących do 31 grudnia 2021 r. W przypadku części miasta włączonej z sołectwa Paulinowo obowiązują nadal ustalenia kierunkowe odpowiednie dla części wiejskiej gminy co wynika z obowiązujących map, jak i nazewnictwa terenów funkcjonalno-przestrzennych.

Poniżej, zgodnie z art. 32 ust. 3 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, poddano ocenie aktualność zamieszczonych w ww. częściach Studium treści, biorąc pod uwagę spójność ich ustaleń z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2.

Tab. 5. Ocena aktualności Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Studium miasta i gminy Różan

Zgodnie z obowiązującą wersją art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	Ocena aktualności Studium	Komentarz
1. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	częściowo nieaktualne	<p>W Studium brak jest rozdziałów bezpośrednio odsyłających do stanu przeznaczenia i zagospodarowania. Stan przeznaczenia opisano w rozdziale pt. „Dokumenty planistyczne o charakterze gminnym”, natomiast stan zagospodarowania jest opisany w różnych rozdziałach, m.in. w rozdziale pt. „Użytkowanie gruntów”. Stan uzbrojenia terenu jest scharakteryzowany w rozdziałach „Komunikacja” i „Systemy infrastruktury technicznej”.</p> <p>Dotychczasowe przeznaczenie terenów w planach miejscowych zostało szczegółowo scharakteryzowane dla sołectwa Dyszobaba, jednak przed zmianą prawa miejscowego dla tego sołectwa w roku 2018. Zawiera ono więc szereg nieaktualnych informacji.</p> <p>Dla pozostałych sołectw i miasta charakterystyka ta występuje, nie mniej ma ogólny stopień szczegółowości. Opisany stan przeznaczenia w planach miejscowych jest w większości aktualny. Ponadto na rysunku Uwarunkowań wskazano planowane tereny zabudowy. Wskazany stan na rysunku jest aktualny, za wyjątkiem sołectwa Dyszobaba i miasta Różan - nie uwzględnia wyznaczonych, w miejscowych planach: miasta Różan (2014 r.) i sołectwa Dyszobaba (2018 r.), terenów zabudowy.</p> <p>Stan zagospodarowania i uzbrojenia był aktualizowany w kolejnych zmianach Studium - obecnie Studium zawiera zarówno dane historyczne, jak i bieżące z zakresu użytkowania gruntów i uzbrojenia terenu (z lat 2002-2021). Część z przedstawionych uwarunkowań i wskazań do kierunków zagospodarowania jest jednak nieaktualna ze względu na rozwój techniki m.in. w zakresie infrastruktury technicznej.</p>
2. stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	aktualne dla sołectwa Dyszobaba i obszarów zmiany Studium przyjętej w 2021 r./ brak zapisów dla pozostałej części gminy i miasta Różan	<p>Stan ładu przestrzennego został opisany dla sołectwa Dyszobaba i obszarów zmiany Studium przyjętej w 2021 r. położonych w mieście Różan (zajmujących łącznie powierzchnię 20 ha), dla pozostałych sołectw i części miasta brak jest powyższych danych.</p>
3. stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	częściowo nieaktualne	<p>Charakterystyka zasobów środowiska, w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej, jest w większości aktualna dla całej gminy miejsko-wiejskiej Różan. Natomiast dane dotyczące stanu sanitarnego elementów środowiska zostały zaktualizowane szczegółowo jedynie dla sołectwa Dyszobaba (w okresie sporządzania zmiany Studium dla sołectwa Dyszobaba) oraz obszarów zmiany Studium przyjętego w 2021 r. dla fragmentów miasta Różan. Dane dotyczące stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej zawierają przede wszystkim opis stanu historycznego.</p> <p>Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego zawierają dane nieaktualne, w tym wynikające z nieobowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPW), o czym jest mowa w pkt. 10.</p>

4. stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	aktualne	Dane z powyższego zakresu są zgodne z obowiązującą Gminną Ewidencją Zabytków gminy miejsko-wiejskiej Różan.
5. rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	aktualne	Studium zawiera informacje, iż na terenie województwa mazowieckiego nie opracowano audytu krajobrazowego, co jest zgodne ze stanem obecnym.
6. warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	częściowo nieaktualne	Studium zawiera historyczne dane dotyczące warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, z okresu sporządzania pierwszej edycji tego dokumentu, jak i dane uzupełniane w kolejnych edycjach. Ostatnie uzupełnienie danych wprowadzono do zmiany Studium przyjętej w 2017 r. dla sołectwa Dyszobaba.
7. zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	częściowo nieaktualne	Studium zawiera dane na temat naturalnych i antropogenicznych zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Większość z tych zapisów jest częściowo nieaktualna. Dane z tego zakresu były aktualizowane zwłaszcza dla sołectwa Dyszobaba oraz obszarów zmiany Studium przyjętej w 2021 r. dla fragmentów miasta Różan. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – opis aktualności znajduje się w pkt. 16.
8. potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: 1) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, 2) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, 3) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, 4) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	częściowo nieaktualne	Studium zawiera analizę potrzeb i możliwości rozwoju dla całej gminy miejsko-wiejskiej sporządzoną na potrzeby zmiany Studium przyjętej w 2017 r. W kolejnej zmianie Studium przyjętej w 2021 r. zaktualizowano tę analizę w zakresie odpowiadającym przedmiotowi tej zmiany, tj. podstawowo pod kątem wyznaczenia nowych terenów zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadlokalnych. Nie aktualizowano zaś danych dotyczących zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usług lokalnych i zabudowy letniskowej. Zatem dane z tego zakresu nie uwzględniają m.in. zmian wprowadzonych w prawie miejscowym dla sołectwa Dyszobaba, zmian stanu prawnego i zakresu przestrzennego obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, jak i zmian w interpretacji przepisów z zakresu planowania przestrzennego odnoszących się do możliwości stosowania wskaźników pomniejszających przy szacowaniu chłonności terenów zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w planach miejscowych. <u>W przypadku sporządzania kolejnej zmiany Studium, w celu wprowadzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usług lokalnych lub zabudowy letniskowej, konieczne byłoby opracowanie nowego bilansu terenów.</u> W przypadku terenów zabudowy produkcji, magazynów i usług ponadlokalnych na podstawie dotychczasowej analizy i wprowadzonych zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium możliwe jest uzupełnienie tej zabudowy o tereny o powierzchni około 4,4 ha.
9. stanu prawnego gruntów	częściowo nieaktualne	Studium zawiera dane o stanie prawnym gruntów z 2015 r.
10. występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	częściowo nieaktualna	Studium zawiera aktualne dane dotyczące istniejących obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody i zabytków. Na rysunku Uwarunkowań, poza sołectwem Dyszobaba, wskazano obszary planowane do objęcia ochroną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPW) z 2004 r. Aktualny PZPW z 2018 r. nie wprowadza planowanych form ochrony przyrody. Aktualność w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią chronionych na podstawie ustawy Prawo wodne – scharakteryzowano w pkt. 16.

11.występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	nieaktualne	W Studium na podstawie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi” opracowanym w 2004 r. przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie wskazano obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemi. Wg rejestru prowadzone przez starostę powiatowego brak jest tego typu obszarów w gminie.
12.występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	aktualne	Studium zawiera aktualne dane dotyczące ww. tematyki.
13.występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	aktualne	Studium zawiera aktualne dane dotyczące braku występowania terenów górniczych w gminie miejsko-wiejskiej Różan.
14.stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	częściowo nieaktualne	Studium zawiera zarówno dane historyczne, jak i aktualne z zakresu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przy czym dla wybranych elementów z tej tematyki funkcjonują w Studium jedynie dane historyczne – dotyczy to np. jakości dróg i potrzeb ich modernizacji czy danych dotyczących telekomunikacji.
15.zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	nieaktualne	Studium zawiera listę zadań służących realizacji celu publicznego określoną na podstawie PZPW z 2014 r. Jedynie dla obszarów zmiany Studium przyjętej w 2021 r. odniesiono się do aktualnie obowiązującego PZPW z 2018 r.
16.wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	częściowo nieaktualne	W tekście Studium wskazano źródło aktualnych danych dotyczące zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią dla terenu całej gminy miejsko-wiejskiej Różan (mapy zagrożenia powodziowego z 2020 r., zaś w 2022 r. opublikowano aktualizację ww. map, jednak na obszarze gminy mapy te nie były aktualizowane). Natomiast na rysunku Uwarunkowań zasięg ww. obszaru jest nieaktualny: dla sołectwa Dyszobaba wskazano zasięg wynikający z danych obowiązujących w latach 2015 -2020, a dla pozostałej części miasta i gminy na ww. rysunku znajduje się zasięg z opracowania sporządzonego w 2004 r. przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi”. W Studium wskazano obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych określających zasady dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Tab. 6. Ocena aktualności Kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium miasta i gminy Różan

Zgodnie z obowiązującą wersją art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w studium określa się w szczególności:	Ocena aktualności Studium	Komentarz
<p>1. uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</p> <p>1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,</p> <p>2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy</p>	częściowo nieaktualne	<p>Zaplanowane kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów uwzględniają bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzony i aktualizowany do zmian Studium przyjętych w 2017 r. i 2021 r. W pozostałej, dominującej części gminy, nie uwzględniono ww. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.</p> <p>W Studium wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę i tereny wyłączone spod zabudowy. Nie uwzględniono natomiast audytu krajobrazowego, ponieważ do chwili obecnej nie został on opracowany dla województwa mazowieckiego.</p> <p>Ocena aktualności określonych kierunków zagospodarowania przestrzennego nie odnosi się w tym wypadku do potrzeb mieszkańców wyrażonych wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu zgłoszonych odpowiednimi wnioskami, jak również do innych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego takich jak np. obszar szczególnego zagrożenia powodzią.</p>
<p>2. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk</p>	częściowo nieaktualne	<p>W Studium wskazano, zgodnie z obecnym stanem prawnym, obszary i obiekty ochrony przyrody ustanowione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.</p> <p>Wskazano również, za wyjątkiem sołectwa Dyszobaba i obszarów zmiany Studium przyjętej w 2021 r. dla fragmentów miasta Różan, planowane w PZPW z 2004 r. obszary ochrony przyrody, których utworzenia obowiązujący PZPW z 2018 r. nie przewiduje.</p> <p>Ponadto Studium zawiera w tym zakresie ustalenia niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa, w tym nakładające obowiązek uzgadniania działań wzdłuż rzek i cieków wodnych z organem, w kompetencje którego nie wchodzi takie uzgodnienia. Dokumenty takie jak studium i plan miejscowy nie mogą wprowadzać ustaleń, które zostały już uregulowane przepisami prawa powszechnego, natomiast Rada Miejska nie ma kompetencji do narzucenia innym organom działań, które nie wynikają z przepisów prawa powszechnego.</p> <p>W Studium wprowadzono ustalenia dotyczące priorytetu zalesień w obszarach ochrony przyrody. Zapis ten, mając na uwadze aktualną wiedzę o jedynym występującym obecnie w gminie obszarze ochrony, tj. Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi i przedmiotach jego ochrony, wymaga dogłębnej analizy i weryfikacji.</p>
<p>3. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	częściowo nieaktualne	<p>Na rysunku Kierunków Studium wskazano obiekty i obszary zabytkowe zgodnie z aktualną Gminną Ewidencją Zabytków i wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej. W tekście Studium znajduje się jednak wiele ustaleń niezgodnych z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony zabytków, w tym nakładających obowiązek uzgadniania działań w obrębie obszarów i obiektów zabytkowych z organem, w kompetencje którego nie wchodzi takie uzgodnienia (tak jak ma to miejsce w ustaleniach dotyczących ochrony przyrody).</p> <p>Tekst Studium jest natomiast aktualny w zakresie zgodności z przepisami prawa w obrębie sołectwa Dyszobaba.</p>

<p>4. kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</p>	<p>częściowo nieaktualne</p>	<p>Wskazane w Studium ustalenia kierunkowe z zakresu rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierają wiele wskazań niestanowiących bezpośrednio wytycznych, które mogą zostać uwzględnione w dokumentach z zakresu planowania przestrzennego. Brak jest również uwzględnienia w ww. ustaleniach kierunkowych określonych w obowiązującym PZPW z 2018 r. zasad z zakresu rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W Studium wskazuje się ponadto na potrzebę realizacji obiektów, które już zostały zrealizowane, wskazuje się na wykorzystanie obiektów, które nie są już użytkowane (takich jak gminne składowisko odpadów), bądź wskazuje się na techniki obsługi poprzez infrastrukturę techniczną, które obecnie już nie są stosowane (m.in. w zakresie telekomunikacji). W Studium ustalono rodzaje paliw możliwych do stosowania w instalacjach, w których następuje ich spalanie, aktualnie tematykę tę reguluje odpowiednia uchwała Sejmiku Województwa. Część z ustaleń kierunkowych zachowuje jednak swoją aktualność, w szczególności w zakresie sołectwa Dyszobaba i obszarów zmiany Studium przyjętej w 2021 r. dla fragmentów miasta Różan.</p>
<p>5. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</p>	<p>częściowo nieaktualne</p>	<p>Wskazane w Studium obszary rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wymagają weryfikacji, ponieważ duża część z nich została już zrealizowana, w tym w rozdziale tym znajdują się odniesienia do zadań inwestycyjnych na lata 2008-2013.</p>
<p>6. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>	<p>częściowo nieaktualne</p>	<p>W Studium wymieniono i wskazano ww. obszary. Wymienione obszary zostały wskazane na podstawie nieobowiązującego PZPW z 2004 r., a dla sołectwa Dyszobaba na podstawie PZPW z 2014 r. Obszary te wymagają więc weryfikacji, gdyż zostały wskazane na podstawie nieobowiązujących PZPW. Dotyczy to m.in. wymienionych inwestycji: budowy drugiej nitki gazociągu tranzytowego Jamał – Europa Zachodnia, realizacji zadań przeciwpowodziowych na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wzdłuż rzeki Narew ze względu na nieaktualny zasięg ww. obszarów, realizacji zadań związanych z ochroną zagrożonych wyginięciem gatunków roślin, zwierząt i siedlisk przyrodniczych w obrębie planowanych form ochrony przyrody, gdyż nie są obecnie planowane, czy budowy stacji GPZ 110/15 kV w Różanie, gdyż została zrealizowana. Ponadto na liście obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w Studium brak jest wskazanych w obowiązującym PZPW z 2018 r. takich inwestycji jak: zbiornik wodny na rzece Różanicy i inwestycji w zakresie sieci kanalizacyjnej. Aktualizacji wymaga również użyte, w rozdziale dotyczącym ww. tematyki, słownictwo, obecnie niemające umocowania prawnego takie jak „modernizacja”.</p>
<p>7. obszary, 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 przestrzeni publicznej</p>	<p>częściowo nieaktualne</p>	<p>W tekście Studium wymieniono ww. obszary jako obszary rehabilitacji terenu staromiejskiego w Różanie i obszary przewidziane do zainwestowania, a obecnie użytkowane jako grunty rolne i leśne wymagające uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Z przepisów prawa nie wynika obowiązek sporządzenia powyższych planów. Ponadto dla obszaru staromiejskiego obowiązuje plan miejscowy. Sporządzenie zaś planów miejscowych dla terenów, gdzie znajdują się grunty wymagające uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne jest fakultatywne. W Studium dla całej gminy miejsko-wiejskiej wskazano obszary przestrzeni publicznej zgodnie z aktualnymi potrzebami.</p>

<p>8. obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne</p>	<p>częściowo nieaktualne</p>	<p>Na rysunku Studium wskazano obszary zamierzonego sporządzenia planów miejscowych. Obszary te zostały wyznaczone z uwzględnieniem wymogu uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wyznaczone obszary wymagają jednak ponownego przeanalizowania, m.in. w związku z przyjęciem planów miejscowych uwzględniających częściowo wyznaczone w Studium granice ww. obszarów, a także z rozpatrzeniem nowych wniosków o zmianę przeznaczenia terenu.</p>
<p>9. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</p>	<p>częściowo nieaktualne</p>	<p>Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej zawierają wiele wskazań niestanowiących bezpośrednio wytycznych dla dokumentów z zakresu planowania przestrzennego. Ponadto w Studium na terenie całej gminy miejsko-wiejskiej, za wyjątkiem sołectwa Dyszobaba, dopuszcza się m.in. wprowadzanie zalesień na takich terenach jak obszar szczególnego zagrożenia powodzią czy obszar Natura 2000, co jest sprzeczne z prawem powszechnym i współczesną wiedzą. Część ustaleń jest jednak nadal aktualna.</p>
<p>10. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych</p>	<p>nieaktualne</p>	<p>Dane dotyczące zagrożenia powodziowego są nieaktualne, a ustalone kierunki zagospodarowania przestrzennego nie uwzględniają aktualnego zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Studium wskazuje obszary osuwania się mas ziemnych, które nie znajdują się we właściwym rejestrze prowadzonych przez Starostę Powiatu Makowskiego. Ponadto w Studium ustalono zasady obowiązujące w tych obszarach, przy czym zasady te nie mogą być odzwierciedlone w zapisach planów miejscowych, do których ustalenia kierunkowe Studium są kierowane, ponieważ wykraczają poza ustalony prawem zakres ich ustaleń.</p>
<p>11. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny</p>	<p>aktualne</p>	<p>Studium określa ww. obiekty i obszary zgodnie ze stanem aktualnym.</p>
<p>12. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)</p>	<p>aktualne</p>	<p>W gminie miejsko-wiejskiej Różan nie ma takich obszarów i ich stref.</p>
<p>13. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji</p>	<p>częściowo nieaktualne</p>	<p>W Studium opracowano tematykę obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji w odniesieniu do całej gminy, wskazując taki obszar jako teren staromiejski objęty ochroną konserwatorską. Natomiast tematyka dotycząca obszarów wymagających rekultywacji lub remediacji została uzupełniona w zmianach Studium dla sołectwa Dyszobaba (2017 r.) i fragmentów miasta Różan (2021 r.) i jest aktualna wyłącznie dla tych obszarów. Brak jest danych o ww. obszarach dla pozostałej części gminy.</p>



14. obszary zdegradowane	częściowo nieaktualne	Dla gminy miejsko-wiejskiej Różan został przyjęty Uchwałą Nr XXX/158/2017 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 marca 2017 r. Programu Rewitalizacji na lata 2016-2023. Program ten wyznacza m.in. obszary zdegradowane. Istotne jest jednak to, iż Program ten został przyjęty na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (art. 18 ust 2 pkt 6), a nie na podstawie, powiązanej z dokumentami z zakresu planowania przestrzennego, ustawy z dnia 3 listopada 2015 r. o rewitalizacji. W związku z powyższym wyznaczone ww. Programem obszary zdegradowane nie implikują procedur i rozwiązań przestrzennych wprowadzonych ww. ustawą o rewitalizacji do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie mogą być traktowane jako takie obszary w rozumieniu ww. ustawy o rewitalizacji. W Studium tematyka obszarów zdegradowanych dotyczy wyłącznie sołectwa Dyszobaba oraz fragmentów miasta Różan.
15. granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	aktualne	W gminie miejsko-wiejskiej Różan nie ma takich terenów i ich stref.

Jednym z problemów omawianego Studium jest fakt, iż zawiera ono, szczególnie w części Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, zarówno dane historyczne, wprowadzane w kolejnych zmianach Studium jak i dane bieżące. Dane te są często trudne do porównania, co utrudnia ich interpretację i korzystanie z ich treści. Ponadto, tak jak wspomniano wcześniej, aktualne dane określone w Uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego Studium zostały uwzględnione w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego jedynie w przypadku fragmentów miasta Różan (w obszarze o pow. 20 ha). W przypadku sołectwa Dyszobaba (obszar o pow. 325 ha) dane te uległy już częściowej dezaktualizacji (np. zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią), nie mniej znaczna ich część jest nadal aktualna. W pozostałej części gminy miejsko-wiejskiej Różan aktualne dane z zakresu uwarunkowań nie mogły być uwzględnione w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego, zatem ustalenia kierunkowe w tym zakresie są w większości nieaktualne. W części Kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się zaś wiele skreśleń utrudniających korzystanie z tego dokumentu. Skreślenia te były wykonywane przy kolejnych zmianach Studium, a część ustaleń kierunkowych była dyslokowana w tekście. Ponadto, tak jak wskazano wyżej, istnieje różnica pomiędzy odniesieniem ustaleń kierunkowych dla części miejskiej i wiejskiej gminy Różan w stosunku do obowiązujących od 1 stycznia 2022 r. granic administracyjnych tych jednostek. Utrudnieniem w odnalezieniu odpowiednich ustaleń jest również fakt, iż dla zmian Studium przyjętych w latach 2017 i 2021 ustalenia kierunkowe są inne niż dla pozostałej części gminy.

Głównym powodem braku aktualności dużej części ustaleń kierunkowych Studium (poza wybranymi obszarami Studium, dla których dokonano zmian w latach 2017 i 2021) jest nieuwzględnienie wytycznych obowiązujących dokumentów nadrzędnych, co wskazano w powyższych tabelach:

- Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2018 r.,
- Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+. Innowacyjne Mazowsze przyjętej przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 24 maja 2022 r.,
- Planu Zadań Ochronnych obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Narwi PLB 140007 przyjętego zarządzeniem RDOŚ w Warszawie i RDOŚ w Białymstoku w dniu 23 kwietnia 2014 r. i zmienionym zarządzeniami ww. organów w dniu 10 lutego 2015 r. i 25 maja 2016 r.,
- Map ryzyka powodziowego i map zagrożenia powodziowego udostępnionych 22 października 2020 r. (zaktualizowanych w 2022 r., jednak poza obszarem gminy Różan) i związanych z obecnością tych obszarów regulacji,
- Uchwały Nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

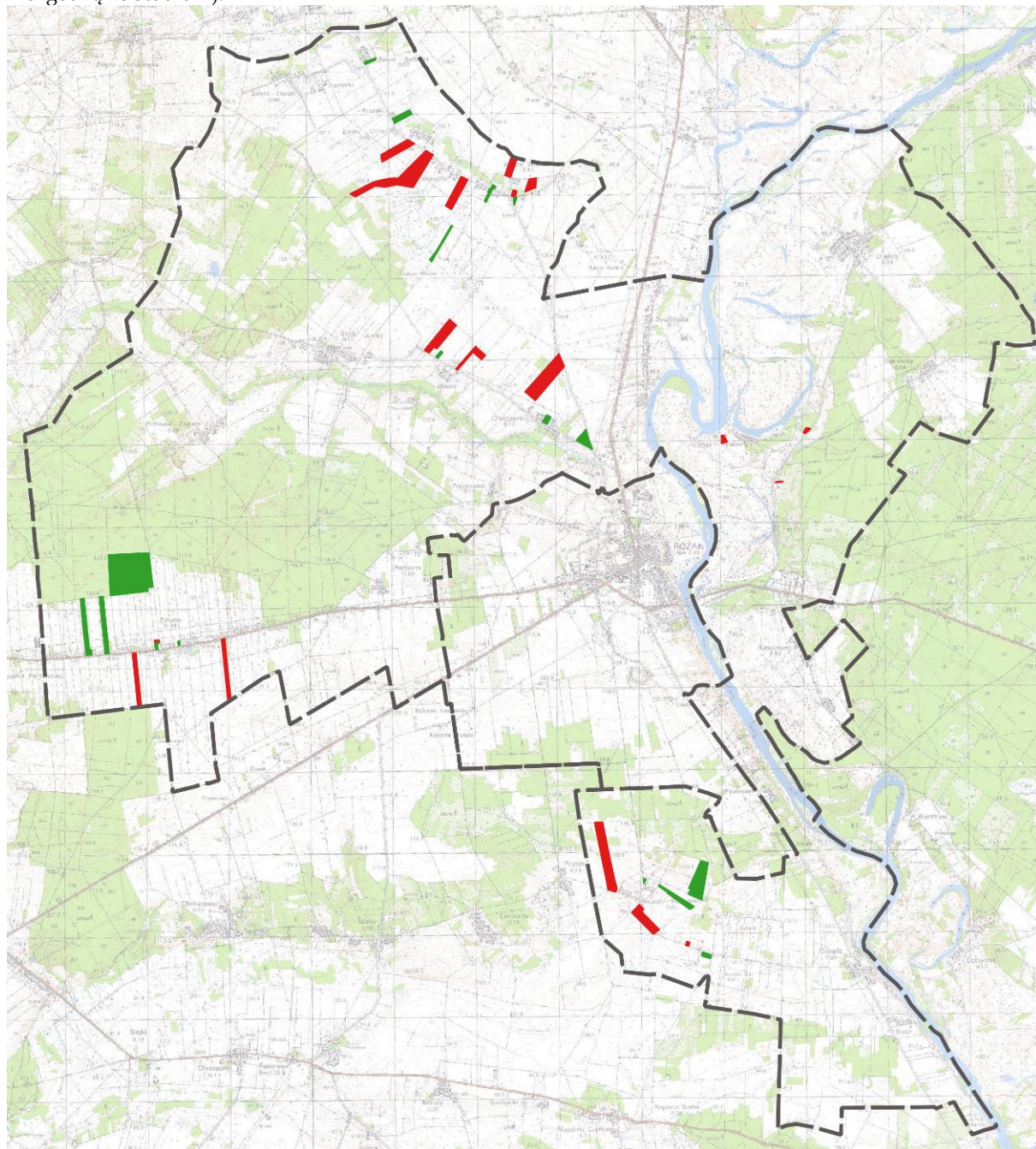
Ponadto od czasu sporządzenia ostatniej edycji Studium obejmującej cały obszar miasta i gminy Różan upłynęło ponad 10 lat. W tym czasie wpłynęło szereg wniosków dotyczących zmiany

przeznaczenia terenu na obszarach objętych planami miejscowymi, bądź na terenach, gdzie nie istnieje możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy zezwalającej na realizację planowanego przedsięwzięcia. Część z ww. złożonych wniosków jest również niezgodna z ustaleniami kierunkowymi Studium z zakresu planowanych terenów zabudowy. Analiza wniosków pod kątem zgodności z ustaleniami kierunkowymi Studium została zawarta w rozdziale 4.

Należy jednak podkreślić, iż w obecnej sytuacji prawnej, w tym w zakresie obowiązku uwzględnienia w ustaleniach kierunkowych Studium szczegółowej analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w szczególności analizy ekonomicznej (w tym możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej), środowiskowej i społecznej (w tym prognozy demograficznej) oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, podjęcie decyzji o możliwości uwzględnienia danego wniosku jest procesem złożonym i trudnym do przewidzenia. Z tego względu samo zakwalifikowanie wniosku, jako wymagającego rozpatrzenia przy sporządzaniu Studium, nie jest jednoznaczne z jego uwzględnieniem w ustaleniach kierunkowych. Znajdujący się w obowiązującej wersji Studium bilans terenów wskazuje na stosunkowo niewielkie możliwości w zakresie wyznaczania nowych terenów zabudowy. Należy jednak podkreślić, iż każdorazowo podejmując uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Studium (bądź jego zmiany) konieczne jest uwzględnienie aktualnych danych (m.in. w związku z przyjęciem nowych aktów prawa miejscowego, realizacją nowego zagospodarowania lub zmian demograficznych), zatem konieczna jest również zmiana dotycząca zapotrzebowania i możliwości wyznaczenia nowych terenów zabudowy. Aktualne prognozy demograficzne opracowane przez GUS wskazują stały ubytek ludności gminy Różan co zmniejsza możliwości wytypowania w gminie nowych terenów inwestycyjnych.

Analizując aktualność obowiązującego Studium należy również wspomnieć o zgodności z jego ustaleniami wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Ww. decyzje są wydawane w obrębie sołectw: Chrzczonki, Dąbrówka, Miłony, Mroczyki-Rębiszewo, Załęże Sędzięta, Załęże Wielkie, Załuzie, gdzie brak jest planów miejscowych lub występujące plany obejmują niewielkie części sołectw. Spośród analizowanych w niniejszym opracowaniu decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2018-2022 wszystkie decyzje dotyczące budowy farmy fotowoltaicznej były niezgodne ze Studium, około 60% decyzji dotyczących budowy nowych budynków letniskowych i 50% dotyczących budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych było niezgodnych ze Studium, zaś wszystkie decyzje dotyczące budowy nowych budynków w zabudowie zagrodowej były zgodne ze Studium.

Rys. 1. Zgodność decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2018-2022 na budowę nowych budynków i farm fotowoltaicznych z ustaleniami Studium (kolorem zielonym oznaczono działki w obrębie których wydano decyzje wz zgodną ze Studium, kolorem czerwonym oznaczono działki w obrębie których wydano decyzje wz niezgodną ze Studium).



Tab. 7. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2018-2022

Decyzje \ Lata	2018	2019	2020	2021	2022	Suma w latach 2018-2022
<b>Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu</b>						
dot. budowy bud. mieszkalnych jednorodzin.	5	4	2	1	2	14
dot. budowy bud. letniskowych / rekreacyjnych	1	1	1	1	1	5
dot. budowy bud. usługowych	-	1		-	-	1
dot. budowy budynków gospodarczych	4	2	4	2	3	15
dot. budowy farmy fotowoltaicznej	3	5	5	2	1	16
<b>Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego</b>						
obiekty usług publicznych	-	1	-	-	1	2
związane z siecią wodociągową (rozbudowa wodociągu, rozb. stacji uzdatniania wody)	1	-	-	-	1	2
związane z siecią elektroenergetyczną (budowa, przebudowa sieci, budowa stacji trafo)	1	-	-	-	-	1
związane z siecią łączności (budowa stacji bazowej tel. kom.)	-	-	-	-	1	1

Źródło danych: UG Różan, 2023 r.

Biorąc pod uwagę powyższą analizę należy stwierdzić, iż obowiązujące Studium miasta i gminy Różan jest w dużej części nieaktualne pod względem ustaleń kierunkowych i będzie wymagało podjęcia działań, o których mowa w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Różanie podjęła w dniu 19 czerwca 2018 r. uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania nowego Studium dla całego obszaru gminy miejsko-wiejskiej Różan. Na podstawie ww. uchwały został opracowany projekt studium zawierający aktualne na czas opracowywania dane. W projekcie tego dokumentu, w ustaleniach kierunkowych, zachowano wyznaczone dotychczas w obowiązujących planach miejscowych tereny zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Projekt ww. Studium został przekazany do uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Instytucja ta odmówiła uzgodnienia ww. projektu Studium argumentując, iż w myśl art. 16 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne zarządzanie ryzykiem powodzi jest rozumiane jako ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej. Poinformowano, iż w Planie zarządzania ryzykiem powodzi dla obszaru Dorzecza Wisły (Załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. poz. 1841) wskazano iż „Właściwym sposobem ochrony przed powodzią jest użytkowanie terenów zalewowych w sposób niewrażliwy na skutki zalania. Najskuteczniejszym i najwłaściwszym sposobem uniknięcia szkód na obszarach narażonych za zalanie wodami powodziowymi jest maksymalne ograniczenie ich zainwestowania, a w szczególności wykluczenie spod zabudowy mieszkaniowej, jak również ochrona i zwiększenie jak największej powierzchni retencyjnej na terenach nadrzecznych przez dążenie do osiągnięcia lub utrzymania odpowiedniej ilości zasobów wodnych w sposób naturalny”. Stwierdzono, iż w ww. dokumencie głównym celem w gminie Różan jest zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego, a celem szczegółowym - wyeliminowanie lub unikanie wzrostu zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (zakaz budowy obiektów prywatnych i użyteczności publicznej). Działanie to jest szczególnie wskazane na terenie gminy o wysokim poziomie ryzyka powodziowego.

Burmistrz Gminy Różan odwołał się od ww. decyzji wskazując, iż zaplanowane w Studium tereny zabudowy to tereny wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych. Wszystkie te plany były uzgadniane z właściwymi organami odpowiedzialnymi za ochronę przeciwpowodziową, a zmiana ich przeznaczenia na tereny otwarte spowoduje stratę wartości nieruchomości. Prezes Państwowego Gospodarstwa Wody Polskie utrzymał jednak w mocy decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. W wyniku odmowy uzgodnienia projektu Studium prace nad opracowaniem nowego, kompleksowego Studium miasta i gminy Różan zostały wstrzymane. Obecnie, biorąc pod uwagę zmiany w zagospodarowaniu, prawie krajowym, planowane zmiany w prawie miejscowym, a także szereg innych zmian, konieczne byłoby sporządzenie nowego dokumentu w całości od nowa. Ponieważ jednak nie nastąpiły zasadnicze zmiany w zakresie regulacji prawnych dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

zatem brak jest możliwości uwzględnienia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy wyznaczonych w dotychczasowych planach miejscowych terenów zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Należy jednak podkreślić, iż wyeliminowanie ze Studium, a następnie prawa miejscowego, wyznaczonych dotychczas terenów zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z art. 36a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie powinno skutkować koniecznością wypłaty odszkodowań z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości.

W dniu 10 lutego 2023 r. Rada Miejska w Różanie podjęła uchwałę Nr LII.316.2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany dotychczasowego Studium w zakresie działki 148 w obrębie Podborze o powierzchni 7,3 ha. Intencją tej zmiany jest wyznaczenie w obszarze zmiany Studium terenu produkcji, składu, magazynów i usług.

### 3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obszar **miasta Różan** jest objęty w 100% planami miejscowymi wg poniższej tabeli.

Tab. 8. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Różan

Lp.	Nazwa planu i jego charakterystyka	Uchwała w sprawie planu i ewentualnie utraty mocy dla części ustaleń	Ocena aktualności planu
<b>Na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>			
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego <b>miasta Różan</b> - obecnie obowiązują ustalenia tego planu dla północno-wschodniej części miasta. W obrębie obowiązującej obecnie części w planie tym wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej, zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, zabudowy letniskowej, usług turystyki i zabudowy letniskowej, usług administracji, usług łączności, usług kultu religijnego, usług handlu, usług zdrowia i usług kultury, zieleni urządzonej, lasów, rolnicze oraz dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.	Nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 czerwca 2006 r., straciła moc dla części ustaleń w wyniku przyjęcia uchwał: Nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 r., Nr VIII/46/2019 Rady Miejskiej w Różanie z dn. 29 kwietnia 2019 r.	Plan częściowo nieaktualny w zakresie wyznaczenia terenów zabudowy w obrębie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto lokalnie brak odpowiednich zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w obrębie wyznaczonych planem terenów zabudowy.
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Paulinowo</b> - północna i zachodnia część tego planu w związku ze zmianą granic administracyjnych miasta od 1 stycznia 2022 r. weszła w zasięg terenów miasta Różan. Obecnie obejmuje południową część miasta. Plan ten w sposób kompleksowy określa sposób zagospodarowania przedmiotowego obszaru wyznaczając tereny: usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, rolnicze, lasów, wód powierzchniowych, dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných.	Nr III/17/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r. straciła moc dla części ustaleń w wyniku przyjęcia uchwały Nr XLVI.278.2022 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 września 2022 r.	Plan częściowo nieaktualny, na co wskazują licznie złożone wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu. Lokalnie ustalenia powodują utrudnienia w ich realizowaniu ze względu m.in. na wyznaczenie terenów dróg wewnętrznych (niestanowiących własności gminy) przecinających działki różnych właścicieli. Ponadto lokalnie brak odpowiednich zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w obrębie wyznaczonych planem terenów zabudowy, które były usankcjonowaniem wcześniejszego prawa miejscowego.

3.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego <b>Miasta Różan</b></p> <p>- obejmuje północną i środkową część miasta za wyjątkiem części wschodniej położonej w dolinie rzeki Narew i skarpie wysoczyzny oraz części południowej. W planie tym wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy usługowej w zieleni urządzonej, produkcji, składów, magazynów i usług, zieleni urządzonej, cmentarzy czynnych i projektowanych, cmentarza nieczynnego, ogrodu działkowego, lasów, rolne, wód powierzchniowych, obsługi komunikacji samochodowej, parkingów i zieleni urządzonej, dróg publicznych i wewnętrznych, placu miejskiego, ciągu pieszego oraz infrastruktury technicznej: energetyki, wodociągów, kanalizacji, gazownictwa.</p>	<p>Nr <b>XXXIV/209/2014</b> Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 r. straciła moc dla części ustaleń w wyniku przyjęcia uchwały Nr <b>XLVI.278.2022</b> Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 września 2022 r.</p>	<p>Plan częściowo nieaktualny, na co wskazują złożone wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu lub innych rozwiązań będących przedmiotem planu. Ponadto lokalnie brak odpowiednich zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w obrębie wyznaczonych planem terenów zabudowy, które były usankcjonowaniem wcześniejszego prawa miejscowego.</p>
4.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego <b>Placu Obrońców Różana w Różanie</b></p> <p>- obejmuje działkę nr 413 stanowiącą plac Obrońców Różana w mieście Różan. Wyznacza teren publicznie dostępnego placu miejskiego.</p>	<p>Nr <b>VIII/46/2019</b> Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2019 r.</p>	<p>Plan aktualny.</p>
5.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego <b>fragmentów miasta Różan w rejonie ulicy Warszawskiej</b></p> <p>- obejmuje dwa obszary położone w mieście przy ul. Warszawskiej o łącznej pow. 22,6 ha. Wyznacza teren usług lub produkcji, gazownictwa, rolnictwa z zakazem zabudowy oraz dróg publicznych.</p>	<p>Nr <b>XLVI.278.2022</b> Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 września 2022 r.</p>	<p>Plan aktualny.</p>

Obszar części wiejskiej gminy Różan jest objęty w **59,4% planami miejscowymi**.

Plany miejscowe obowiązują dla następujących całych sołectw: Chelsty (932 ha), Dyszobaba (325 ha), Dzbądz (670 ha), Kaszewiec (441 ha), Paulinowo (obecnie 121 ha), Prycanowo (250 ha), Podborze (257 ha), Szygi (592 ha), Zawady-Ponikiew (733 ha) oraz dla pojedynczych działek we wsiach: Mroczi-Rębiszewo (1,9 ha), Załęże - Gratki (0,5 ha), Załęże - Wielkie (3 ha).

Brak jest jakichkolwiek planów miejscowych w sołectwach: Chrzczonki, Dąbrówka, Miłony, Załęże - Eliasze, Załęże - Sędzieta, Załużcie.

Wykaz obowiązujących planów na terenie części wiejskiej gminy Różan ze wskazaniem ich aktualności przedstawia poniższa tabela.

Tab. 9. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie części wiejskiej gminy Różan

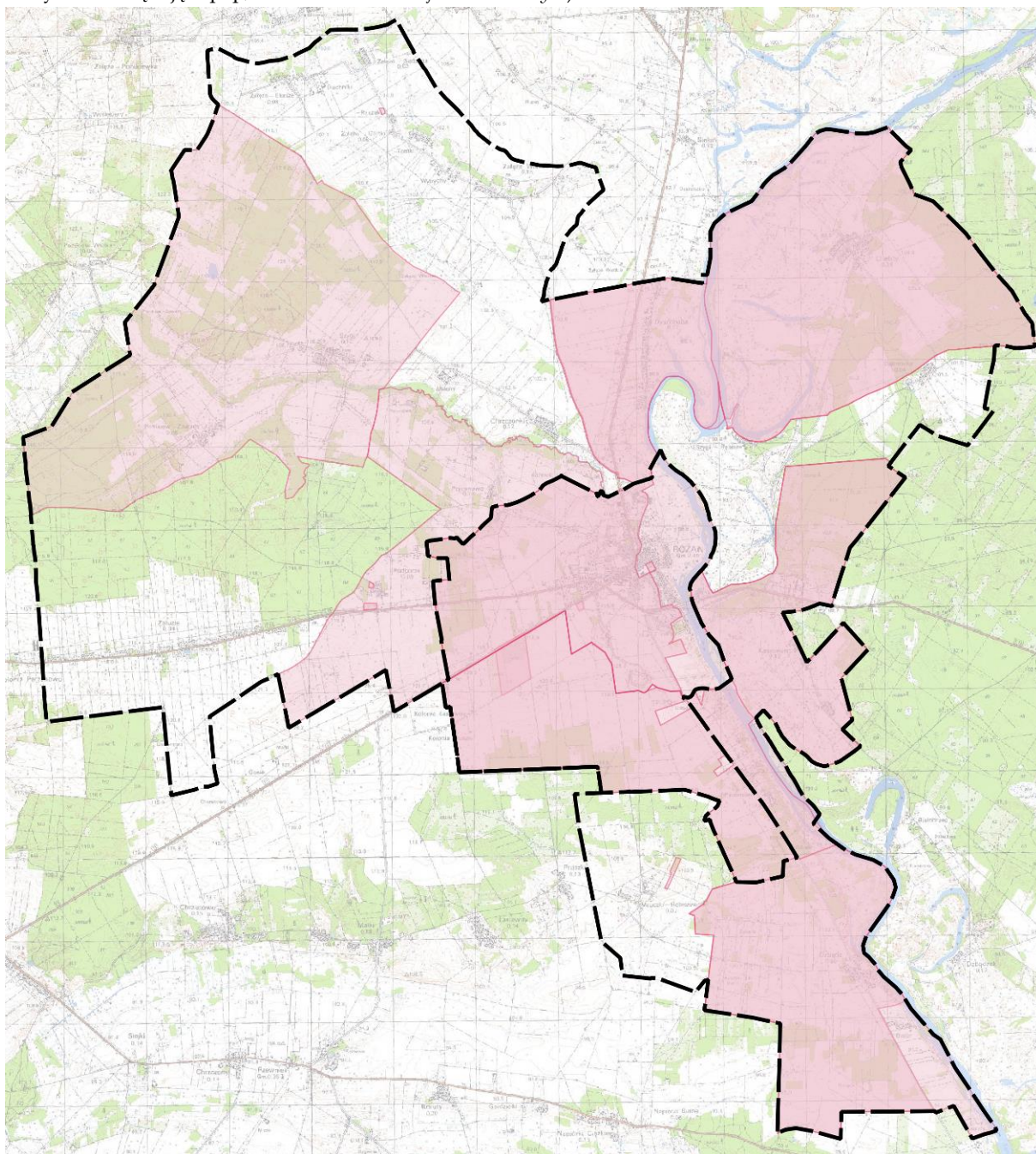
Lp.	Nazwa planu i jego charakterystyka	Uchwała w sprawie planu i utraty mocy dla części ustaleń	Ocena aktualności planu
<b>Na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym</b>			
1.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania - dotyczy dwóch fragmentów wsi <b>Załęże Wielkie</b> , przedmiotem ustaleń planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej oraz usług technicznych i drobnej wytwórczości.	Nr XXIX/133/97 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 grudnia 1997 r.	Plan aktualny.
2.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego - dotyczy fragmentu wsi <b>Dzbańdz</b> , przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę letniskową - ww. uchwała obowiązuje wyłącznie dla terenów położonych w północnej części sołectwa.	Nr XXIX/135/97 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 grudnia 1997 r. straciła moc dla części ustaleń w wyniku przyjęcia uchwały Nr III/18/2011 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 stycznia 2011 r.	Plan częściowo nieaktualny, gdyż nie uwzględnia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar ten jednak stanowi marginalną część obszaru planu, koliduje lokalnie jednak z terenami zabudowy).
3.	Zmiana w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego - dotyczy fragmentów wsi <b>Mroczki-Rębiszewo</b> , Podborze i <b>Załęże-Gartki</b> oraz obszarów całych sołectw Chelsty, Dyszobaba, <b>Dzbańdz</b> , Kaszewiec, Paulinowo (przy czym nie objęto tym planem zmian ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Różan przyjętych w latach 1997-1998). Aktualnie obowiązują przepisy tej uchwały ustanawiające sposób zagospodarowania we fragmentach wsi Mroczki-Rębiszewo i Załęże-Gartki oraz w południowo-wschodniej części sołectwa Dzbańdz. W Mroczkach-Rębiszewie plan ten wyznacza teren lasu i zadrzewień, w Załężu-Gartkach teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w południowo-wschodniej części sołectwa Dzbańdz tereny: zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i jednorodzinnej, tereny zabudowy letniskowej i jednorodzinnej, tereny zabudowy letniskowej, dróg wewnętrznych oraz tereny zieleni nieurządzonej oraz tereny lasów i zadrzewień.	Nr III/18/2002 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 grudnia 2002 r. - <u>straciła moc w zakresie sołectw Chelsty, Dzbańdz</u> (za wyjątkiem części północno-wschodniej), <u>Kaszewiec, Paulinowo</u> w związku z wejściem w życie uchwały Nr XVII/98/2004 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 31 sierpnia 2004 r. oraz Nr III/15/2011, III/16/2011, III/17/2011, III/18/2011 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 stycznia 2011 r., a także w zakresie części obszaru sołectwa <u>Dyszobaba</u> w związku z wejściem w życie uchwały Nr XVII/99/2004 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 31 sierpnia 2004 r. i Nr IV/15/2018 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 21 grudnia 2018 r. oraz w zakresie sołectwa <u>Podborze</u> w związku z wejściem w życie uchwały Nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Róźnie z dn. 26 stycznia 2009 r.	Plan częściowo nieaktualny, w szczególności w zakresie ustaleń obowiązujących dla sołectwa Dzbańdz - ze względu na brak rozwiązania problematyki układu drogowego oraz brak uwzględnienia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar ten jednak stanowi marginalną część obszaru planu i nie koliduje z terenami zabudowy).

Na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi <b>Dzbańdz</b> gminy Różan – obecnie obowiązuje południowo-wschodni fragment tego planu – wyznaczający tereny rolne i leśne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.	Nr XVII/98/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 sierpnia 2004 r. straciła moc dla części ustaleń w związku z wejściem w życie uchwały Nr III/18/2011 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.	Plan częściowo nieaktualny - brak uwzględnienia w planie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar ten jednak stanowi marginalną część obszaru planu).
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Szygi i Zawady-Ponikiew</b> – plan ten w sposób kompleksowy określa sposób zagospodarowania ww. sołectw wyznaczając tereny: usług, obiektów sakralnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, rolne, lasów, wód powierzchniowych oraz dróg publicznych i wewnętrznych.	Nr XXVI/128/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009 r.	Plan aktualny, choć lokalnie zapisy szczegółowe powodują utrudnienia w ich realizowaniu ze względu m.in. na wyznaczenie terenów dróg wewnętrznych (niestanowiących własności gminy) przecinających działki różnych właścicieli.
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Prycanowo i Podborze</b> – plan ten w sposób kompleksowy określa sposób zagospodarowania ww. sołectw wyznaczając tereny: usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług towarzyszących, oczyszczalni ścieków, komunikacji samochodowej (stacji paliw), rolne, lasów, wód powierzchniowych oraz dróg publicznych i wewnętrznych.	Nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009 r.	Plan aktualny, choć lokalnie zapisy szczegółowe powodują utrudnienia w ich realizowaniu ze względu m.in. na wyznaczenie terenów dróg wewnętrznych (niestanowiących własności gminy) przecinających działki różnych właścicieli.
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Chelsty</b> – plan ten w sposób kompleksowy określa sposób zagospodarowania ww. sołectwa wyznaczając tereny: usług publicznych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej i placu wiejskiego, rolnicze, lasów, wód powierzchniowych, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i teren infrastruktury technicznej gazownictwa.	Nr III/15/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.	Plan lokalnie nieaktualny, ze względu na nieuwzględnienie w planie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (duża część nowych terenów zabudowy została wyznaczona w obrębie tego obszaru, w tym znajdują się w nim tereny istniejącej zabudowy wsi Chelsty).
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Kaszewiec</b> – plan ten w sposób kompleksowy określa sposób zagospodarowania ww. sołectwa wyznaczając tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej, usług rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach leśnych, produkcji, składów i magazynów, rolnicze, lasów, wód powierzchniowych, dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych.	Nr III/16/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.	Plan nieaktualny, ze względu na nieuwzględnienie w planie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (dominująca część nowych terenów zabudowy została wyznaczona w obrębie tego obszaru, w tym znajdują się w nim tereny istniejącej zabudowy wsi Kaszewiec). Ponadto brak odpowiednich zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w obrębie wyznaczonych planem terenów zabudowy, które były usankcjonowaniem wcześniejszego prawa miejscowego.



9.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Paulinowo</b></p> <p>- w związku ze zmianą granic administracyjnych miasta od 1 stycznia 2022 r. obecnie wschodnia część planu obejmuje obszar sołectwa Paulinowo. Plan ten w sposób kompleksowy określa sposób zagospodarowania ww. sołectwa wyznaczając tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej, rolnicze, lasów, wód powierzchniowych, dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných.</p>	<p>Nr III/17/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.</p>	<p>Plan częściowo nieaktualny. Brak uwzględnienia w planie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar ten jednak stanowi marginalną część obszaru planu, nie kolidując z wyznaczonymi terenami zabudowy). Ponadto brak odpowiednich zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w obrębie wyznaczonych planem terenów zabudowy, które były usankcjonowaniem wcześniejszego prawa miejscowego.</p>
10.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi <b>Dzbańdz</b></p> <p>- dotyczy 498 ha sołectwa. Plan ten w sposób kompleksowy określa sposób zagospodarowania ww. sołectwa wyznaczając tereny: usług publicznych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zieleni urządzonej, rolnicze, lasów, wód powierzchniowych, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných i teren infrastruktury technicznej wodociągów.</p>	<p>Nr III/18/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.</p>	<p>Plan częściowo nieaktualny, na co wskazują licznie złożone wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu. Brak również uwzględnienia w planie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar ten jednak stanowi marginalną część obszaru planu, nie kolidując znacząco z wyznaczonymi terenami zabudowy). Ponadto lokalnie zapisy szczegółowe powodują utrudnienia w ich realizowaniu ze względu m.in. na wyznaczenie terenów dróg wewnętrznych (nie stanowiących własności gminy) przecinających działki różnych właścicieli.</p>
11.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Dyszobaba</b> wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym znak WNP-I.4131.232.2018.AK z dnia 17 stycznia 2019 r.</p> <p>- plan ten w sposób kompleksowy określa sposób zagospodarowania ww. sołectwa wyznaczając tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji, produkcji, składów, magazynów, usług, infrastruktury technicznej – wodociągów i telekomunikacji, eksploatacji kruszywa naturalnego, rolnicze, lasów, wód powierzchniowych, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągu pieszego.</p>	<p>Nr IV/15/2018 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 21 grudnia 2018 r.</p>	<p>Plan w większości aktualny (pojedyncze wnioski o zmianę ustaleń).</p>

Rys. 2. Zasięg obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (obszary, w obrębie których obowiązują mpzp, oznaczono kolorem jasnoczerwonym)



Do głównych przyczyn braku aktualności opisanych wyżej planów miejscowych należy zaliczyć, tak jak w przypadku Studium, brak uwzględnienia obecnie obowiązujących dokumentów wyższego rzędu, a przede wszystkim obowiązującego zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Znaczącym problemem jest również lokalnie brak zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na wyznaczonych terenach zabudowy. Tereny zabudowy, dla których nie wystąpiono i nie uzyskano zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych zostały wyznaczone w najczęściej już nieobowiązujących planach miejscowych przyjętych w latach 2002-2006, a następnie w latach 2011-2014 zostały usankcjonowane w kolejnych, obecnie obowiązujących planach miejscowych.

Ponadto, o czym nie było mowy w powyższej tabeli, duża część planów określa rodzaje paliw możliwych do stosowania w instalacjach, w których następuje ich spalanie, a aktualnie tematykę tę reguluje odpowiednia uchwała Sejmiku Województwa.

O nieaktualności części planów miejscowych świadczy również fakt, iż dla części działek położonych w obrębie tych planów złożono również wnioski o zmianę przeznaczenia. Tematyka dotycząca złożonych wniosków i ich zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan została szczegółowo opisana w rozdziale 4.

Zgodnie z *art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - jednym z podstawowych kryteriów oceny aktualności planów miejscowych jest określenie zgodności ich ustaleń z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 i art. 16 ust. 1 ww. ustawy.

Zgodnie z obowiązującą aktualnie wersją *art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem (o określonej przepisami zawartości merytorycznej). Brzmienie tego ustępu zostało zmodyfikowane w wyniku zmian, jakie wprowadziła do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* oraz *ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami*. Ponieważ większość obowiązujących w mieście i gminie Różan planów miejscowych została przyjęta przed wejściem w życie ww. zmian~~y~~ do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z powyższym nie posiadają one uzasadnienia o treści wynikającej z obecnego brzmienia art. 15 ust. 1. Jedynie plany: wsi Dyszobaba (2018 r.), Placu Obrońców Różana w Różanie (2019 r.) i fragmentów miasta Różan w rejonie ulicy Warszawskiej (2022 r.) posiadają uzasadnienia o treści wprowadzonej do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*. Natomiast plan fragmentów miasta Różan w rejonie ulicy Warszawskiej (2022 r.) ma uzasadnienie zawierające poza ww. również treść wprowadzoną do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami*.

Ponadto znaczna część planów została uchwalona przed przyjęciem kolejnych zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gmin Różan, które to zmiany Studium wprowadzały korekty w polityce zagospodarowania gminy, w tym znaczna część planów powstała przed przyjęciem w marcu 2012 r. zmiany Studium, która wprowadzała zmiany do polityki zagospodarowania przestrzennego w obrębie całego obszaru gminy miejsko-wiejskiej Różan. W pełni zgodne z obowiązującym Studium są plany miejscowe: miasta Różan przyjęty w 2014 r. (w zakresie jego obecnego obowiązywania), wsi Dyszobaba (2018 r.), Placu Obrońców Różana w Różanie (2019 r.), fragmentów miasta Różan w rejonie ulicy Warszawskiej (2022 r.). Natomiast ustalenia pozostałych planów miejscowych w mniejszym lub większym stopniu odbiegają od obecnych wytycznych kierunkowych określonych w Studium. Rozbieżności dotyczą podstawowo wyznaczenia mniejszej powierzchni terenów zabudowy w planach w stosunku do planowanej w Studium, jak i rozbieżności we wskaźnikach urbanistycznych.

Zgodnie z *art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1. *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
2. *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
3. *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
4. *zasady kształtowania krajobrazu;*
5. *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
6. *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
7. *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*

8. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
9. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
13. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Według art. 15 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1. granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2. granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3. granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
4. granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
5. granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
6. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
7. granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
8. granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
9. granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
10. granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
11. sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
12. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Według art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwiająca lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń.

Dominująca część obszaru gminy i cały obszar miasta pokryte są przez plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jedynie trzy, z wymienionych wyżej w tabeli nr 9 planów, zostały sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Te trzy plany to dokumenty odnoszące się do stosunkowo niewielkich obszarów. Ww. plany zawierają regulacje wymagane ustawą z 1994 r., co oznacza że ich sposób zapisu różni się znacząco od obecnych standardów. Jednak zgodnie z przepisami przejściowymi i końcowymi ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie obowiązujące w dniu wejścia w życie ww. ustawy plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują swoją moc. Zatem mimo, iż nie regulują kwestii określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma obowiązku ich zmiany.

Pozostałe plany miejscowe zostały sporządzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ich ustalenia odpowiadają wymogom tejże ustawy w wersji obowiązującej w chwili ich uchwalenia, a także są zgodne z wówczas obowiązującą powszechnie interpretacją przepisów. Należy podkreślić, iż zmiany wersji przepisów art. 15 nie wywołują konieczności wprowadzania zmian do obowiązujących planów miejscowych. Nie mniej należy wskazać, że im starsze plany tym bardziej odbiegają od obecnych zapisów art. 15, w tym plany uchwalone w latach 2010-2015 zawierają tematykę obiektów małej architektury, ogrodzeń i urządzeń reklamowych, która może być obecnie wyłącznie tematyką tzw. uchwały krajobrazowej (art. 37a upizpp). Planami, które najbardziej odpowiadają obecnym standardom zapisów prawa miejscowego są miejscowe plany: wsi Dyszobaba (2018 r.), Placu Obrońców Różana w Różanie (2019 r.) i fragmentów miasta Różan w rejonie ulicy Warszawskiej (2022 r.). Spośród problemów natury prawnej w pozostałych planach należy wymienić:

- sformułowania w słowniczkach tych planów definicji w stosunku do niektórych wyrażeń, które są obecnie zdefiniowane w ustawach lub rozporządzeniach,
- stosowanie nazewnictwa obowiązującego wówczas w innych ustawach/rozporządzeniach a obecnie nieobowiązujących.

Ze względu na zmiany standardów zapisów planów miejscowych starsze plany, w szczególności dla terenów zabudowy, powinny być stopniowo zastępowane nowymi aktami prawa lokalnego.

*Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Plan miejscowy sporządza się w skali 1: 1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1: 500 lub 1: 2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.*

Analizując skalę map, na których zostały sporządzone obowiązujące w mieście i gminie Różan plany miejscowe należy zauważyć, iż plany opracowane na podstawie powyższej ustawy mają następujące skale:

Lp	Nazwa i uchwała planu	Skala rysunku planu		
		1: 1000	1: 2000	1: 5000
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi <b>Dzбайд</b> gminy Różan przyjęty uchwałą * Nr XVII/98/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 sierpnia 2004 r.			√ - dla terenów przeznaczonych pod grunty rolne i leśne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej lokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego <b>miasta Różan</b> przyjęty uchwałą Nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 czerwca 2006 r.		√	
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Szygi i Zawady-Ponikiew</b> przyjęty uchwałą Nr XXVI/128/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009 r.		√	
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Prycanowo i Podborze</b> przyjęty uchwałą Nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009 r.		√	
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Chelsty</b> przyjęty uchwałą Nr III/15/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.		√	
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Kaszewiec</b> przyjęty uchwałą Nr III/16/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.		√	
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Paulinowo</b> przyjęty uchwałą Nr III/17/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.		√	
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Dzбайд</b> przyjęty uchwałą Nr III/18/11 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r.		√	

9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego <b>Miasta Różan</b> przyjęty uchwałą Nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 r.	√		
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi <b>Dyszobaba</b> przyjęty uchwałą Nr IV/15/2018 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 21 grudnia 2018 r.		√	
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego <b>Placu Obrońców Różana w Różanie</b> przyjęty uchwałą Nr VIII/46/2019 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2019 r.	√		
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego <b>fragmentów miasta Różan w rejonie ulicy Warszawskiej</b> przyjęty uchwałą Nr XLVI.278.2022 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 września 2022 r.	√		

Z powyższego zestawienia wynika, że plany sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w większości spełniają wymogi art. 16 ust. 1 ww. ustawy, za wyjątkiem planu miejscowego położonego w części sołectwa Dzbądz z 2004 r., gdzie na gruntach rolnych dopuszczono wprowadzenie zabudowy zagrodowej.

Rysunki planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym mają następujące skale:

Lp.	Nazwa i uchwała planu	Skala rysunku planu	
		1: 5000	1: 10000
1.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania - dotyczy fragmentu wsi <b>Załęże Wielkie</b> , przyjęta uchwałą Nr XXIX/133/97 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 grudnia 1997 r.	√	
2.	Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego - dotyczy fragmentu wsi <b>Dzbądz</b> , przyjęta uchwałą Nr XXIX/135/97 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 grudnia 1997 r.	√	
3.	Zmiana w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego - dotyczy fragmentów wsi <b>Mroczi-Rębiszewo</b> , Podborze i <b>Załęże-Gartki</b> oraz obszarów całych sołectw Chelsty, Dyszobaba, <b>Dzbądz</b> , Kaszewiec, Paulinowo, przyjęta uchwałą Nr III/18/2002 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 grudnia 2002 r.	√	√ - wersja pomocnicza

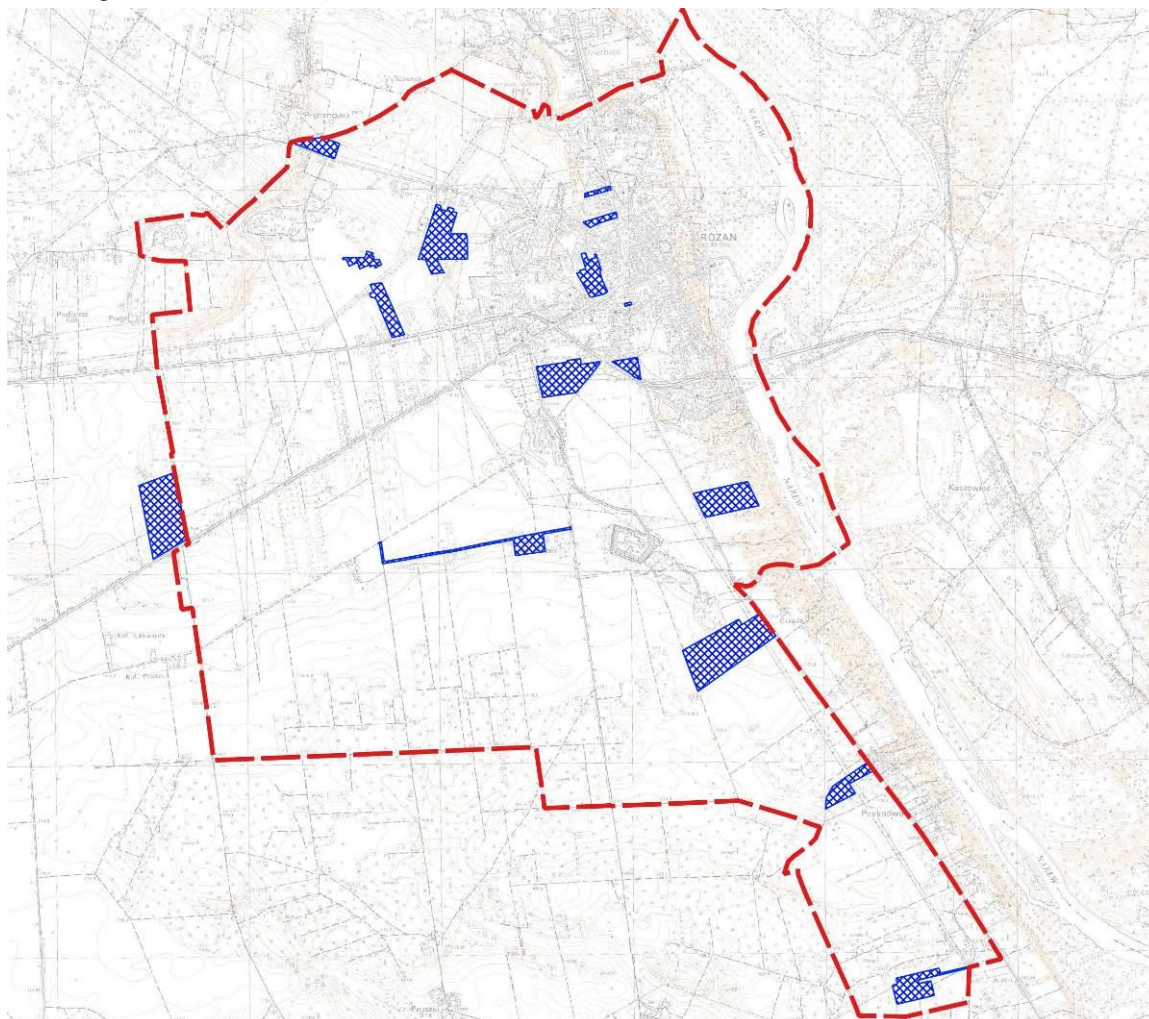
Powyższa ustawa, jak i akty wykonawcze, nie określały szczegółowo wymaganej skali rysunku planu, wskazywały jedynie, iż skala powinna odpowiadać przedmiotowi i szczegółowości ustaleń planu. Należy więc uznać, iż powyższe plany zostały sporządzone w skali odpowiadającej wymaganiom ówczesnych przepisów.

W związku z licznymi wnioskami dotyczącymi zmiany przeznaczenia terenów lub innych ustaleń zawartych w obowiązującym prawie miejscowym Rada Miejska w Różanie, biorąc pod uwagę zgodność wniosków ze Studium, podjęła uchwały:

- Nr XLI.265.2022 z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan. Uchwała ta została zmieniona uchwałą Nr LI.311.2023 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 23 stycznia 2023 r. i tym samym nieznacznie pomniejszono obszar opracowania. Tereny objęte opracowaniem planu stanowią 15 oddzielnych obszarów, które łącznie zajmują powierzchnię około 37,3 ha. Tereny te są położone w różnych częściach miasta Różan i są zróżnicowane pod względem ich obecnego zagospodarowania i użytkowania. Opracowanie i przyjęcie ww. planu spowoduje, iż ustalenia części planów: miasta Różan przyjętego uchwałą Nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 r., wsi Paulinowo przyjętego uchwałą Nr III/17/2011 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 28 stycznia 2011 r. i miasta Różan przyjętego uchwałą Nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 czerwca 2006 r., utracą moc w zakresie ich części odnoszących się do ww. obszaru sporządzanego planu;
- Nr LII.317.2023 z dnia 10 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dz. ewid. nr 148 w sołectwie Podborze. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 7,3 ha. Opracowanie i przyjęcie ww. planu spowoduje, iż ustalenia planu wsi Prycanowo i Podborze przyjętego uchwałą nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej

w Różanie z dnia 26 stycznia 2009 r. utracą moc w zakresie jego części odnoszącej się do ww. obszaru sporządzanego planu.

Rys. 3. Granice terenów, w stosunku do których przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego fragmentów miasta Różan oraz dz. ewid. nr 148 w sołectwie Podborze (oznaczone *niebieskim kolorem*, czerwoną linią oznaczono granicę miasta Różan)



#### 4. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego złożone w latach 2003-2022

W poniższej tabeli zestawiono złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego (zmiany przeznaczenia terenu), które wpłynęły w latach 2003-2022, tj. od czasu uchwalenia pierwszej, aktualnie nieobowiązującej wersji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Różan (uchwała Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 10 lipca 2003 r.), która uwzględniała wcześniejsze wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu, i na podstawie której zostały wprowadzone miejscowe zmiany do prawa lokalnego w latach 2004-2022. W wykazie tym nie uwzględniono wniosków, które zostały uwzględnione w kolejnych zmianach Studium, i na podstawie których opracowano plany miejscowe.

Tab. 10. Wykaz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego z terenu miasta i gminy Różan złożone w latach 2003-2022 nieuwzględnionych w dotychczas obowiązujących planach miejscowych

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba złożonych wniosków na poszczególne funkcje terenu									inne (dot. ter. komunikacji lub wskaźników zabudowy)	Razem wniosków:
		na tereny zab. mieszk. jednorodzinnej (w tym z usługami)	na teren zabudowy zagrodowej	na funkcję mieszane - zabudowy letniskowej i mieszk. jednorodzin.	na tereny zabudowy letniskowej	na tereny zabudowy usługowej	na tereny produkcji, składów, magazynów	na tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych	na tereny zabudowy (bez określenia funkcji)	pod zalesienie		
1.	Różan	15				1	1	2	3		2	24
2.	Chelsty			1	10				3			14
3.	Dąbrówka				12							12
4.	Dyszobaba	2		2				1				5
5.	Dzbażd	13		10	4				2			29
6.	Kaszewiec	2		2	2			1				7
7.	Mroczyki-Rębiszewo	2		1								3
8.	Paulinowo	2		1					1			4
9.	Podborze	6					1	1			2	10
10.	Prycanowo	5		1					1		6	13
11.	Szygi		1								2	3
12.	Załęże-Gartki									1		1
13.	Załużie					1						1
Razem wniosków:		47	1	18	28	2	2	5	10	1	12	126

Na 19 jednostek osadniczych w gminie (18 sołectw + miasto) dla 13 miejscowości złożono wnioski o zmianę przeznaczenia terenu lub wskaźników urbanistycznych. Dotyczyły one przede wszystkim zmiany istniejącego przeznaczenia (głównie rolnego lub leśnego) na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (ok. 37,3% wszystkich wniosków) oraz na zabudowę letniskową (ok. 22,2% wniosków). Kilkunastu wnioskodawców było niezdecydowanych o jaki typ zabudowy występuje - mieszkaniowy jednorodzinny czy letniskowy i wpisało we wniosku oba te typy zabudowy (ok. 14,3% ogółu wniosków). Występowały też wnioski, w których nie określonego typu zabudowy (ok. 7,9% ogółu wniosków), wnioski które dotyczyły zmian w wyznaczonym w planach miejscowych układzie komunikacyjnym oraz wskaźników urbanistycznych (ok. 9,5% ogółu wniosków) oraz wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia na tereny produkcji energii ze źródeł odnawialnych (ok. 4% ogółu wniosków). Najmniej liczne wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej, tereny produkcji, składów i magazynów, teren zabudowy zagrodowej oraz pod zalesienie.

Z powyższych zestawień wynika, iż pomimo rezerw terenów wolnych od zabudowy, a wyznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, w tym mieszkaniową jednorodziną i letniskową (co wynika z bilansu terenów wyznaczonych pod zabudowę w obowiązującym Studium), społeczność gminy złożyła licznie wnioski o wprowadzenie kolejnych terenów zabudowy przeznaczonych pod ww. funkcje.

W obowiązujących planach miejscowych tereny te mają najczęściej przeznaczenie jako tereny rolne, tereny rolne z dopuszczeniem zalesień oraz tereny lasów (dla całych wnioskowanych działek lub ich dominujących części). W sporadycznych przypadkach, dla niewielkich części wnioskowanych działek, plany miejscowe ustalają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zagrodową bądź letniskową.

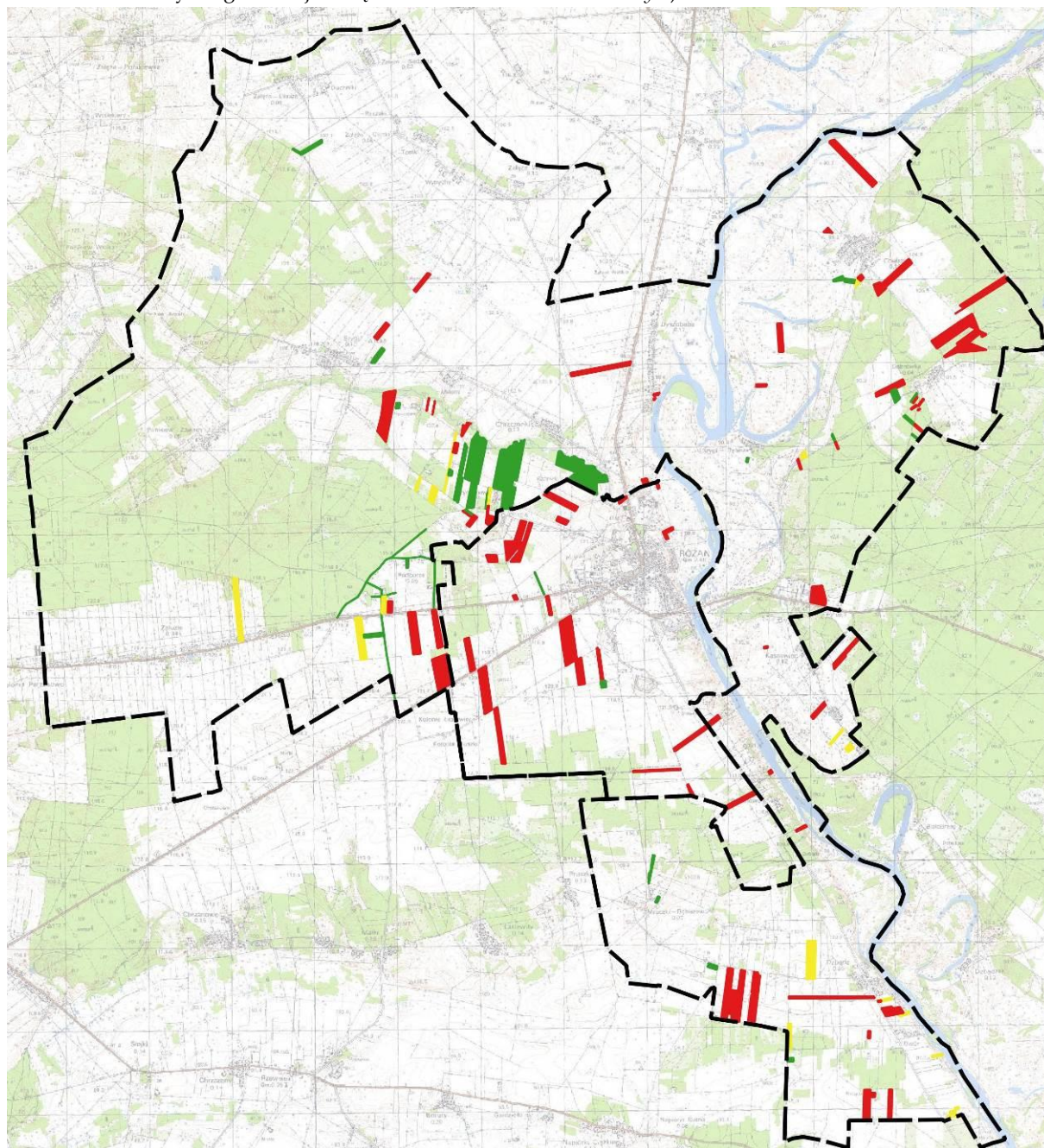
Najwięcej złożonych wniosków dotyczy sołectwa Dzbażd (ok. 23% ogółu wniosków), miasta Różan (ok. 19% ogółu wniosków), sołectwa Chelsty (11,1%), sołectwa Prycanowo (10,3%), sołectwa Dąbrówka (9,5%) oraz sołectwa Podborze (7,9%).

Pod względem zgodności wnioskowanego przeznaczenia z ustaleniami kierunkowymi obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Różan, w ponad połowie przypadków występuje niezgodność, zaś w około 15% przypadków istnieje



częściowa niezgodność. Najmniej jest wniosków zgodnych ze Studium. Wiele z wniosków zgodnych ze Studium dotyczy możliwości zmiany układu komunikacyjnego (co nie jest najczęściej przedmiotem ścisłych ustaleń Studium).

Rys. 4. Lokalizacja terenów, których dotyczą wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego przedstawione w Tab. 10 (lokalizację terenów, dla których wnioski zgodne są z ustaleniami kierunkowymi Studium oznaczono *na zielono*, dla których nie są zgodne z ustaleniami Studium oznaczono *na czerwono*, natomiast dla których zgodność jest częściowa oznaczono *kolorem żółtym*)



## **5. Podsumowanie, w tym analiza postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania**

Oceniając postępy w opracowaniu planów miejscowych, należy stwierdzić, iż w mieście i gminie Różan plany miejscowe opracowywane są systematycznie w odstępach kilkuletnich, uwzględniając w miarę możliwości kolejne zapotrzebowania właścicieli nieruchomości i potrzeby rozwoju gminy. Fakt objęcia w mieście 100% jego powierzchni oraz w części wiejskiej gminy 59,4% jej powierzchni planami miejscowymi stanowi bardzo korzystną pod względem planistycznym sytuację na tle innych gmin w Polsce i na Mazowszu.

Obecnie obowiązują plany miejscowe przyjęte dla terenu miasta w latach: 2006, 2011, 2014, 2019 i 2022 natomiast dla części wiejskiej gminy w latach: 1997, 2002, 2004, 2009, 2011 i 2018. Główną przyczyną braku aktualności wybranych planów jest przede wszystkim nie uwzględnienie obowiązującego zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ale również brak umocowania w prawie lokalnym obecnej polityki z zakresu szeroko rozumianej gospodarki przestrzennej uwzględniającej aktualne potrzeby i możliwości rozwoju gminy i wnioski jej mieszkańców dotyczące sporządzenia lub zmiany planu miejscowego (zmiany przeznaczenia terenów). Oznacza to m.in. wyznaczenie mniejszej powierzchni terenów zabudowy w obowiązujących planach miejscowych w stosunku do planowanej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan. Wynika to z faktu, iż wiele planów powstało na podstawie wcześniejszych wersji Studium. Istotnym problemem jest również wyznaczenie w obowiązujących planach układu komunikacyjnego, który obecnie nie spełnia oczekiwań mieszkańców i norm w zakresie ich szerokości.

Ponadto należy zauważyć, mając na uwadze wnioski z wcześniej przeprowadzonych analiz, iż plan miejscowy z 2004 r. obowiązujący dla części sołectwa Dzbądz, nie spełnia wymogów art. 16 ust. 1 aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na skalę rysunku planu. Z tego powodu, jak również ze względu na liczne wnioski mieszkańców sołectwa dotyczące zmiany przeznaczenia, należałoby rozważyć zasadność przystąpienia do sporządzenia aktualnej wersji planu miejscowego dla tego sołectwa.

Podobnie, ze względu na liczne wnioski mieszkańców o zmianę przeznaczenia terenów, w tym w części zgodne z ustaleniami kierunkowymi Studium, należy rozpatrywać zasadność przystąpienia do opracowania planu miejscowego dla sołectw Podborze i Prycanowo (zaktualizowania obowiązującego planu miejscowego) oraz Dąbrówka (sporządzenie planu dla terenu, dla którego dotychczas nie obowiązywał plan miejscowy).

Dla pozostałych terenów – objętych obowiązującymi planami miejscowymi, ze względu na zmiany standardów zapisów aktów prawa miejscowego, należy stopniowo zastępować je nowymi planami miejscowymi, a dla terenów wnioskowanych o zmianę przeznaczenia, zgodną z aktualnie prowadzoną polityką przestrzenną gminy, dla których nie obowiązują ustalenia planów miejscowych, w uzasadnionych przypadkach należy przystępować do sporządzenia nowych planów.

W mieście i gminie Różan nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Oдноśnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan zasadne jest przystąpienie do zmiany dokumentu umożliwiającej zaktualizowanie ustaleń kierunkowych (uwzględnienie wytycznych obowiązujących dokumentów nadrzędnych) dla całego terenu gminy Różan.

Kolejność podejmowania uchwał oraz czas ich podejmowania będą uwarunkowane kondycją budżetu gminy oraz innymi istotnymi względami wynikającymi z aktualnych potrzeb gminy.