

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr2023
Rady Miejskiej w Róźnie
z dnia 27 marca 2023 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentów miasta Róźnie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Róźnie został sporządzony na podstawie uchwały nr XLI.265.2022 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Róźnie, zmienionej uchwałą Nr LI.311.2023 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 23 stycznia 2023 r. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) oraz w sposób nie naruszający polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Róźnie (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 10 lipca 2003 r. oraz zmienionym uchwałami: Nr XXV/137/2005 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XXXVI/174/10 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 29 kwietnia 2010 r., Nr XI/90/2012 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 26 marca 2012 r., Nr XXXVI/184/2017 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 18 grudnia 2017 r., Nr XXXIV.216.2021 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 22 listopada 2021 r.

W Studium wyodrębniono tereny o wiodących kierunkach rozwoju. Ponadto ustalono, iż w zasięgu terenów o wiodących kierunkach rozwoju możliwa jest lokalizacja terenów towarzyszących funkcji podstawowej m.in. infrastruktury technicznej i komunikacji. Określonym w Studium terenom o wiodących kierunkach rozwoju odpowiadają następujące tereny ustalone w planie miejscowym:

- w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) w planie wyznaczono większość terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), a także teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) i teren usług (U) oraz towarzyszący tym terenom układ komunikacyjny;
- w terenie zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej i usług turystyki (ME) w planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (1MNW-ML), a także towarzyszący temu terenowi układ komunikacyjny;
- w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej w planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (14MNW) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (2MNW-ML, 3MNW-ML, 4MNW-ML) oraz towarzyszący tym terenom układ komunikacyjny;
- w terenie infrastruktury technicznej – tereny wodociągów (W) w planie wyznaczono teren wodociągów (IW), a także towarzyszący temu terenowi układ komunikacyjny;
- w terenie rolnym z dopuszczeniem zalesień i zabudowy w planie wyznaczono tereny zabudowy zagrodowej (RZM) oraz rolnictwa z zakazem zabudowy (1RN i 2RN), a także towarzyszący tym terenom układ komunikacyjny;
- w terenie lasu (ZL) w planie wyznaczono teren komunikacji (3KDD);
- w obrębie dróg, w tym drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg publicznych klasy dojazdowej – układu podstawowego, w planie wyznaczono tereny komunikacji.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie planu uwzględniono:

1. **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez odpowiednie

zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu. Rozwój zabudowy zaplanowano w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, w rejonach miasta o dobrym dostępie do istniejącego układu dróg publicznych oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągów, elektroenergetyki i telekomunikacji, a niektóre są również obsługiwane przez sieć kanalizacji sanitarnej. W obrębie znacznej części obszarów planu ustaleniami sporządzonego dokumentu zaadaptowano istniejące zagospodarowanie lub planowane w dotychczasowych planach miejscowych dostosowując zapisy planu do aktualnych potrzeb społeczności wyrażonych w złożonych wnioskach.

2. **walory architektoniczne i krajobrazowe** – w planie ograniczono możliwość negatywnego oddziaływanie planowanych inwestycji na krajobraz ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych, a także ustalając niską i ekstensywną lub umiarkowaną intensywną zabudowę. Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie zachowania na działkach budowlanych powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa będzie realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór wizualny przestrzeni.

W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

3. **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione m.in. poprzez ustalenie zasad realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; ustalenie zasad dotyczących ochrony zasobów jakościowych i ilościowych wód; wprowadzenie regulacji mających na celu ochronę przed hałasem (w tym wprowadzono strefę ochrony akustycznej od dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego); ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza (z uwzględnieniem obecnie obowiązującej 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 z późniejszymi zmianami); ustalenie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia (uwzględniając wytyczne art. 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, iż budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości); wprowadzenie regulacji mających na celu ochronę funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu (w tym ustalono: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, zachowanie części gruntów rolnych).

W obszarze planu występują grunty rolne, jednak zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych żadne grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast nie podlegają ochronie przed zmianą ich przeznaczenia. W obszarze planu występują również grunty leśne, które podlegające ochronie przed zmianą ich przeznaczenia zgodnie z ww. ustawą. Dla położonych w obszarze planu gruntów leśnych uzyskano zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne: dla gruntów leśnych położonych na działkach ewid. nr 2543, 2544, 2645 i 556 uzyskano Decyzję Nr 4/2023 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dn. 19 stycznia 2023 r., a dla gruntów leśnych położonych na dz. ewid. 589/16 (wcześniej 589/15) uzyskano Decyzję Nr 10/2014 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dn. 6 lutego 2014 r.

Niewielki fragment obszaru planu (teren usytuowany na działkach ewid. nr 905/5 i 906) jest położony w obszarze Natura 2000 – Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Narwi”. W rejonie tym dokonano korekty dotychczas ustalonego w prawie miejscowym przeznaczenia terenów zabudowy i komunikacji, w wyniku czego nastąpiło zwiększenie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W obszarze planu nie występują inne formy ochrony przyrody.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było

szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w planie ustalono ochronę zabytków archeologicznych w postaci stref ochrony konserwatorskiej oraz poprzez wskazanie wymogu przestrzegania rygorów określonych dla tej strefy zgodnie z przepisami prawa krajowego z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Prawidłowe objęcie ochroną dóbr dziedzictwa kulturowego zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych docelowo z wodociągu gminnego (z uwzględnieniem stref 50 m i 150 m od cmentarza czynnego i projektowanego), a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska w którym żyją ludzie tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi (obecnie obowiązuje w tym zakresie ww. uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. z późniejszymi zmianami), w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii (przy czym zakazano w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW; wykorzystujących energię wiatru, z wyłączeniem urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych; z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów).

Ponadto w celu ochrony zdrowia ludzi, w tym redukcji lub ograniczenia negatywnego oddziaływania istniejących i planowanych terenów zabudowy i komunikacji, wprowadzono szereg innych ustaleń mających na celu ograniczenie ich oddziaływania na zdrowie ludzi, w tym ustalono strefę ochrony akustycznej od dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, a także inne ustalenia, które zostały wskazane w pkt 3.

W projekcie planu uwzględniono obecność cmentarzy - czynnego i projektowanego - znajdujących się poza obszarem planu, ustalając strefy 50 m i 150 m od ich granic. W obrębie strefy 50 m zakazano lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, zaś w strefie 150 m ustalono nakaz zaopatrzenia w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do picia lub dla potrzeb gospodarczych w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę oraz zakazano lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia lub potrzeb gospodarczych. Powyższe ustalenia odzwierciedlają regulacje prawne określone w *rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze*.

Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami takimi jak zagrożenie powodzią (obszar planu nie jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z zaktualizowanymi mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego udostępnionymi w dniu 7 września 2022 r.) oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych (na fragmentach działek ewid. 905/5 i 906 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan wskazano na podstawie "Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi" opracowanego w 2004 r. przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych. Obszar ten nie został jednak zewidencjonowany przez Starostę Powiatu Makowskiego, który prowadzi rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Opracowanie z 2004 r. ma więc charakter informacyjny. Uwzględniając powyższą informację wyznaczono w planie strefę skarpy w obszarze o faktycznym, dużym nachyleniu terenu, w obrębie której wprowadzono ustalenia mające na celu ograniczenie jej użytkowania i utrwalenie dotychczasowej rzeźby terenu). Obszary, w obrębie których istnieje możliwość realizacji budynków (obszary ruchu budowlanego) zostały tak zaplanowane, aby nie sąsiadowały bezpośrednio z terenami lasów lub terenami w obrębie których w obowiązujących planach miejscowych dopuszczono zalesiania

(odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od tego typu terenów wynosi co najmniej 12 m). Tym samym zmniejszono ryzyko wystąpienia i rozprzestrzeniania się pożarów.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania tego planu na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Nie przewidziano w planie wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, gdyż obowiązujące przepisy prawa powszechnego (w tym określone w *ustawie o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*) w pełni wyczerpują powyższą problematykę w obszarze planu. W planie nie wprowadzono natomiast ustaleń, które uniemożliwiałyby wprowadzenie rozwiązań określonych w prawie powszechnym służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

6. **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia umożliwiające sytuowanie nowej zabudowy przede wszystkim w obszarach o stosunkowo wysokim stopniu przygotowania do zabudowy, wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej lub znajdujących się w ich bliskim sąsiedztwie (wodociągu, elektroenergetyki, telekomunikacji, a niektóre także kanalizacji) oraz w rejonach obsługiwanych przez układ dróg publicznych. Powoduje to, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją planu w przestrzeni będą nieduże.

Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzany plan miejscowy było analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Autorzy prognozy wykazali, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie.

7. **prawo własności** – mając na uwadze zasadę, iż plan miejscowy wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności (art. 6 upizp) przeanalizowano stan własności gruntów i ustalono przeznaczenie terenów, które nie spowoduje zasadniczego ograniczenia prawa własności. Ograniczenia zasad zagospodarowania w projekcie planu wynikają z przepisów prawa i zasad współżycia społecznego związanych z ochroną środowiska i zdrowia ludzi czy potrzebami interesu publicznego takimi jak realizacja układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach, ochrona przyrody, ochrona dóbr kultury, czy ochrona zdrowia ludzi.

8. **potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym poprzez określenie terenów inwestycji celu publicznego – dróg publicznych oraz pozostałego uzbrojenia terenu, a także określenie zasad służących ochronie zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz ich mienia wskazanych w pkt 5.

9. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych, obsługujących tereny zabudowy i powiązanych z układem zewnętrznym. Ustalono zgodne z wymogami przepisów odrębnych i zapotrzebowaniem parametry dróg i sieci infrastruktury technicznej. Ustalono budowę nowych urządzeń i sieci na terenach dróg publicznych oraz dopuszczono ich realizację również na innych terenach, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenach dróg.

10. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:

- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 4 maja 2022 r. w prasie, na stronach internetowych <https://gminarozan.pl>, Biuletynu Informacji Publicznej Miasta i Gminy Różan, tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 1 czerwca 2022 r. oraz organie rozpatrującym wnioski,

- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, co zostało poprzedzone zamieszczeniem ogłoszeń w dniu 31 stycznia 2023 r. w prasie, na stronach internetowych <https://gminarozan.pl>, Biuletynu Informacji Publicznej Miasta i Gminy Różan, tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów do publicznego wglądu, o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 8 lutego do 17 marca 2023 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Wnioski i uwagi do planu były zbierane w formie określonej w *ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

11. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym poprzez zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń, o których mowa w pkt 10 i udostępnienie wymaganych dokumentów do publicznego wglądu, a także rozpatrzenie wniosków, opinii i uzgodnień, które zostały złożone do projektu planu (nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego projektu planu).

12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych docelowo z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnego ujęcia wód podziemnych, a także uwzględnienie stref 50 m i 150 m od czynnego i projektowanego cmentarza położonych poza obszarem planu, w obrębie których ustalono przepisy adekwatne do wymaganych przepisami odrębnymi. Wg mapy „Stopnia wielkości rezerw wód podziemnych oraz granic lejów depresyjnych” zamieszczonej w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły w gminie Różan, wielkość rezerw wód podziemnych jest bardzo wysoka. Zasoby wód podziemnych dostępne do zagospodarowania zostały dotychczas wykorzystane w 4,2%. Stan ilościowy Jednolitej Części Wód Podziemnych, w obrębie której znajduje się gmina Różan, określono jako dobry.

Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* oraz *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także poprzez ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: bytowych docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni oraz ścieków technologicznych - wskazano oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w planie ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi tj. m.in. Planem gospodarki odpadami a także ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.

W projekcie planu nie występuje problematyka potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Brak takich potrzeb został wyrażony stosownymi wnioskami do planu służb działających w tym zakresie, a także został wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze planu brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

Ustalając przeznaczenie i sposób zagospodarowania w obszarze planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia ustaleń planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Społeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. W procedurze

sporządzania projektu planu rozpatrzono wszystkie złożone wnioski (jak wyżej wskazano uwagi nie zostały złożone). Uwzględniając skutki społeczne przyjęcia planu zaplanowano tereny inwestycji celu publicznego służące zaspokojeniu potrzeb ogółu społeczności lokalnej takie jak tereny dróg publicznych oraz teren wodociągów. Zaplanowane zagospodarowanie i użytkowanie jest realizacją polityki przestrzennej miasta i gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie, biorąc pod uwagę istniejące szerokości pasów drogowych, przewidziano lokalnie poszerzenie dróg publicznych, które nie spełniają wymogów określonych w akcie wykonawczym ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Powyżej (w pkt 3, 5, 6 niniejszego uzasadnienia) szerzej odniesiono się do analizy skutków realizacji ustaleń planu pod względem ekonomicznym i środowiskowym, w tym wskazano spełnienie wymagań ochrony środowiska w planie, a także wykazano, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym nie spowoduje istotnych wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg.

Wyznaczając tereny, na których istnieje możliwość sytuowania nowej zabudowy, w obszarze planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne, architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni w szczególności poprzez zaplanowanie nowych terenów zabudowy w rejonach miasta z wykształconym podstawowym układem dróg publicznych i obsługiwanych przez sieci infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwi maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego w gminie i ogranicza transportochłonność układu przestrzennego. Wytyczone w planie tereny dróg publicznych (ze względu na planowane parametry tych dróg) umożliwiają kształtowanie komunikacji pieszej i rowerowej.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania
uniwersalnego**

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Różan przyjętymi przez Radę Miejską w Różanie uchwałą Nr LIII.318.2023 z dnia 3 marca 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan. W §2 ww. uchwały stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Opracowując projekt planu uwzględniono projektowanie uniwersalne m.in. planując tereny celu publicznego, co usprawnia funkcjonowanie miasta Różan, w tym zapewnia większy komfort zamieszkania osobom ze szczególnymi potrzebami. Urząd Gminy wykonując swoje działania, w tym procedując opracowanie planu miejscowego, zapewnia podstawową dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną, w tym w budynku urzędu, w którym istnieje możliwość osobistego zapoznania się z dokumentacją procedowanego planu istnieją wolne od barier poziome i pionowe przestrzenie komunikacyjne, w tym budynek posiada zainstalowane urządzenia, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, zapewniona jest informacja na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny, w zakresie dostępności cyfrowej oraz informacyjno-komunikacyjnej możliwe jest skorzystanie z dwóch stron internetowych prowadzonych przez Urząd (częściowo dostosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami), możliwy jest kontakt telefoniczny, korespondencyjny, przesyłanie faksów oraz pomoc tłumacza języka migowego (Raport o stanie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami na dzień 1 stycznia 2021 r. – Gmina Różan).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, na co wskazuje prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której oszacowano bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu w perspektywie 10 lat. Realizacja przedmiotowego planu nie spowoduje kosztów związanych z odszkodowaniami, ale spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i realizacją tych inwestycji tj. dróg wraz z infrastrukturą wodociągowo-kanalizacyjną związaną z realizacją nowoprojektowanych odcinków dróg. Jednocześnie realizacja przedmiotowego planu

będzie generowała zyski dla budżetu gminy, przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a także opłaty jednorazowej określonej w planie w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości i z podatku od czynności cywilno-prawnych.

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 17a, 18 i 25 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko, w związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na fragmentach obszaru miasta Różan objętych planem.