

**Uchwała Nr2023
Rady Miejskiej w Różanie
z dnia 18 września 2023 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) Rada Miejska w Różanie uchwała, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

§ 3.

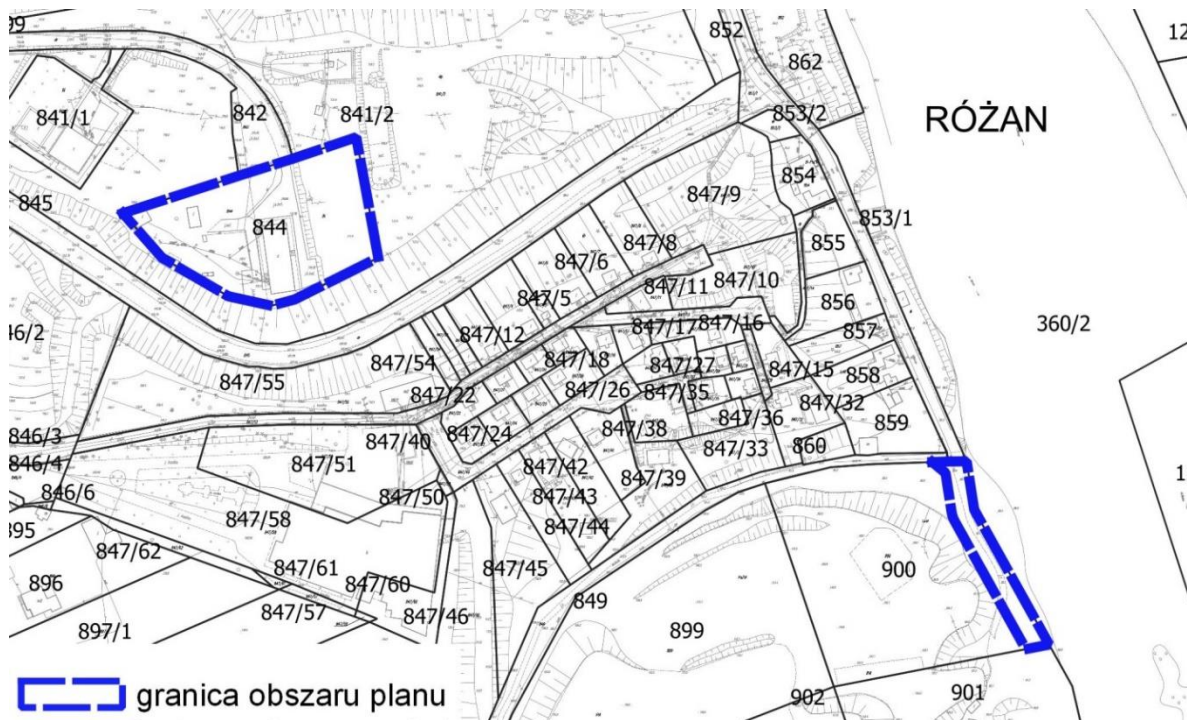
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Różanie**

Załącznik graficzny nr 1
do Uchwały Nr ...2023 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 18 września 2023 r.



Załącznik graficzny nr 2
do Uchwały Nr ...2023 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 18 września 2023 r.



UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY

ANALIZA

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

ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenu, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobu zagospodarowania i zabudowy, rada miejska podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tereny proponowane do objęcia ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego stanowią 5 oddzielnych obszarów, które łącznie zajmują powierzchnię około 1,99 ha. Tereny te są położone w różnych częściach miasta Różan i są zróżnicowane pod względem ich obecnego zagospodarowania i użytkowania. Na części z nich występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącym jej układem drogowym, na części zabudowa usługowa, zaś kolejną część terenów pokrywa niska zieleń i zadrzewienia.

Jeden z tych obszarów planu jest położony w strefie 150 m od istniejącego cmentarza. Niewielki fragment obszaru usytuowany na działce ewid. nr 900 jest usytuowany w obszarze Natura 2000 – Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Narwi” oraz znajduje się w granicach szczególnego zagrożenia powodzią.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeb lokalnej społeczności z zakresu realizacji inwestycji celu publicznego oraz z analizy zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości, położonych w przedmiotowym obszarze, wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz zasad budowy lub rozbudowy systemów komunikacyjnych oraz potrzeb mieszkańców (wyznaczenie terenu pod usługi opieki nad dziećmi pod budowę żłobka oraz terenu pod boisko sportowe). Istotnym czynnikiem przemawiającym za potrzebą uchwalenia planu jest umożliwienie optymalnego zainwestowania terenów znajdujących się w mieście, wyeliminowanie konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korekta dotychczasowego prawa miejscowego, w tym wskazanie terenów usług zgodnie z zapotrzebowaniem społecznym oraz obsługującego tereny zabudowy układu komunikacyjnego z uwzględnieniem, w uporządkowanych relacjach, wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych.

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

Przedmiotowe obszary położone są na terenie, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Różan przyjęte uchwałami:

- nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 5 sierpnia 2006 r., poz. 5070),
- nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 2 października 2014 r. poz. 9093).

Zgodnie z ustaleniami tych planów ww. obszary przeznaczone są na tereny: MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – usług, ZP- zieleni urządzonej, ZL- lasów i zalesień, a także tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Przedmiotowe obszary w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan przyjętym uchwałą Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 10 lipca 2003 r. oraz zmienionym uchwałami: Nr XXV/137/2005 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XXXVI/174/10 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2010 r., Nr XI/90/2012 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 marca 2012 r., Nr XXXVI/184/2017 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 18 grudnia 2017 r., Nr XXXIV.216.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 listopada 2021 r. są przeznaczone pod tereny:

- zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej, zabudowy usługowej nieuciążliwej, w tym: usług publicznych, bankowości, handlu, gastronomii, biur różnego typu, turystyki, dopuszczona jest funkcja rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego i drobnej wytwórczości, a także usług wbudowanych w budynki mieszkalne;
- tereny usług i targowiska U - obejmujące tereny zabudowy usługowej o dowolnym profilu, w tym usług publicznych i sakralnych, oraz teren miejskiego targowiska;
- tereny lasów ZL - obejmujące tereny lasów rozumiane jako grunty leśne w przepisach odrębnych;
- tereny rolne z dopuszczeniem zalesień R - obejmujące tereny rolne rozumiane jako grunty rolne w przepisach odrębnych, w tym użytki rolne, stawy, gospodarstwa rolne i budynki służące bezpośrednio produkcji rolniczej, a także tereny planowane do zalesienia, które po wprowadzeniu użytkowania leśnego należy traktować jako grunty leśne. Zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Narwi” oraz na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemi (wyznaczonych na rysunku Studium). Wprowadzenie zalesień w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Dolnej Narwi” należy uzależnić od lokalizacji miejsc gniazdowania i żerowania ptaków, ze względu na obecność których ten Obszar został wyznaczony, tak aby wprowadzenie zalesień nie spowodowało pogorszenia warunków ich bytowania.

Poza wymienionymi wyżej funkcjami, w obrębie tych terenów możliwa jest również lokalizacja budowli i obiektów liniowych towarzyszących wymienionym funkcjom, w tym infrastruktury technicznej i komunikacji. Na terenach zabudowy funkcją towarzyszącą mogą być również tereny zieleni urządzonej, tereny lasów na działkach budowlanych, a także tereny sportu i rekreacji. Studium adaptuje również istniejące obiekty budowlane niezgodne z zaplanowanym przeznaczeniem, z możliwością ich przebudowy.

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

Przewidywana zmiana planu miejscowego w mieście Różan zakłada zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przeprowadzona powyżej analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, opracowana na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza potrzebę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załącznikach graficznych do przedmiotowej uchwały. Jednocześnie zgodna jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Różan, 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 i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na obszarze miasta Różan. W §2 pkt 2 powyższej analizy dopuszczono

zmianę m.in. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Różan przyjętego uchwałą nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 12 czerwca 2006 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Różan przyjętego uchwałą nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 r., w miarę możliwości i potrzeb.

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

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