

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

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Prycanowo i Podborze**

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 uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Prycanowo i Podborze.
2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 przedstawiają załączniki graficzne nr od 1 do 3 do uchwały.

§ 2.

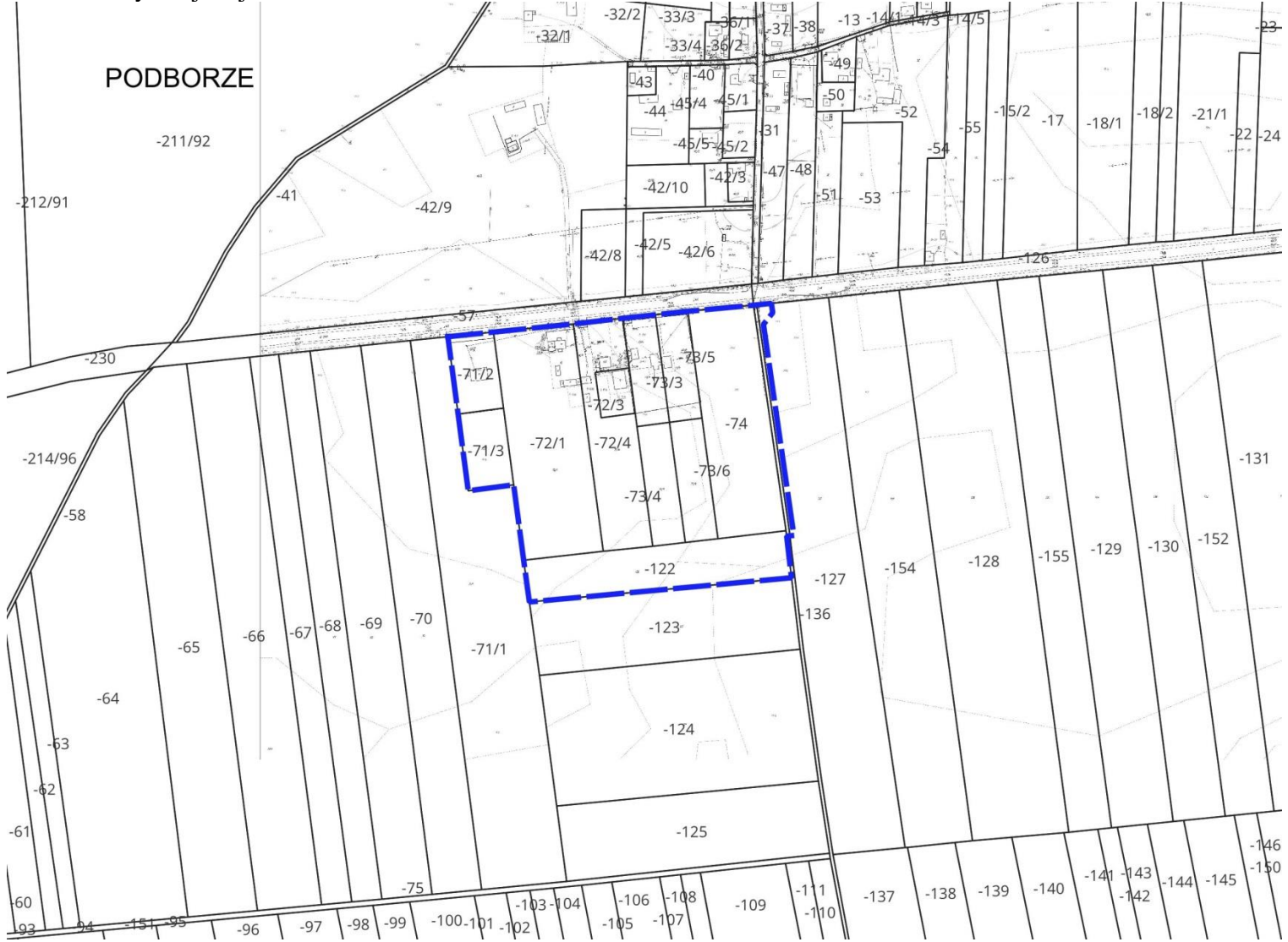
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan

§ 3.

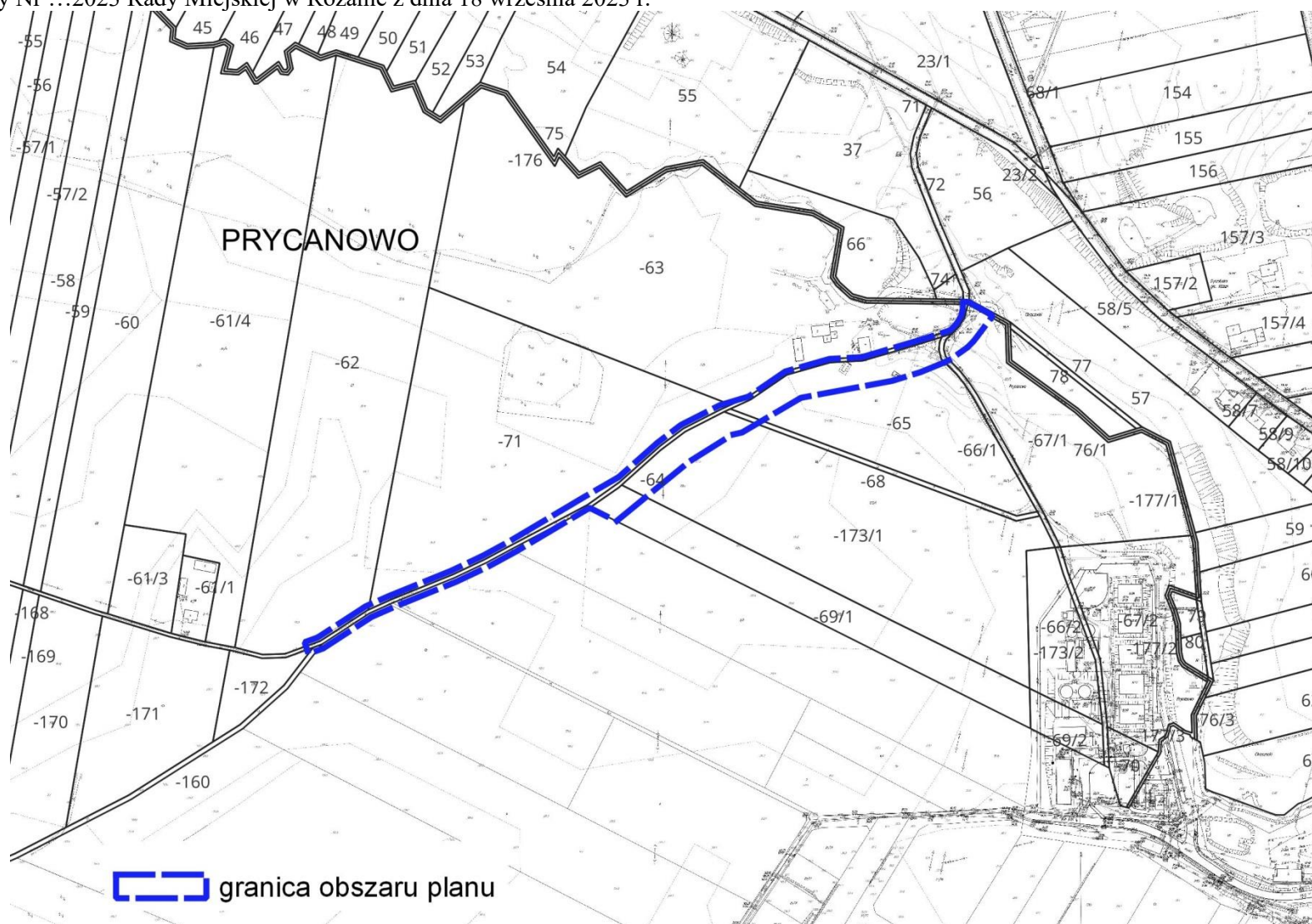
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Różanie**

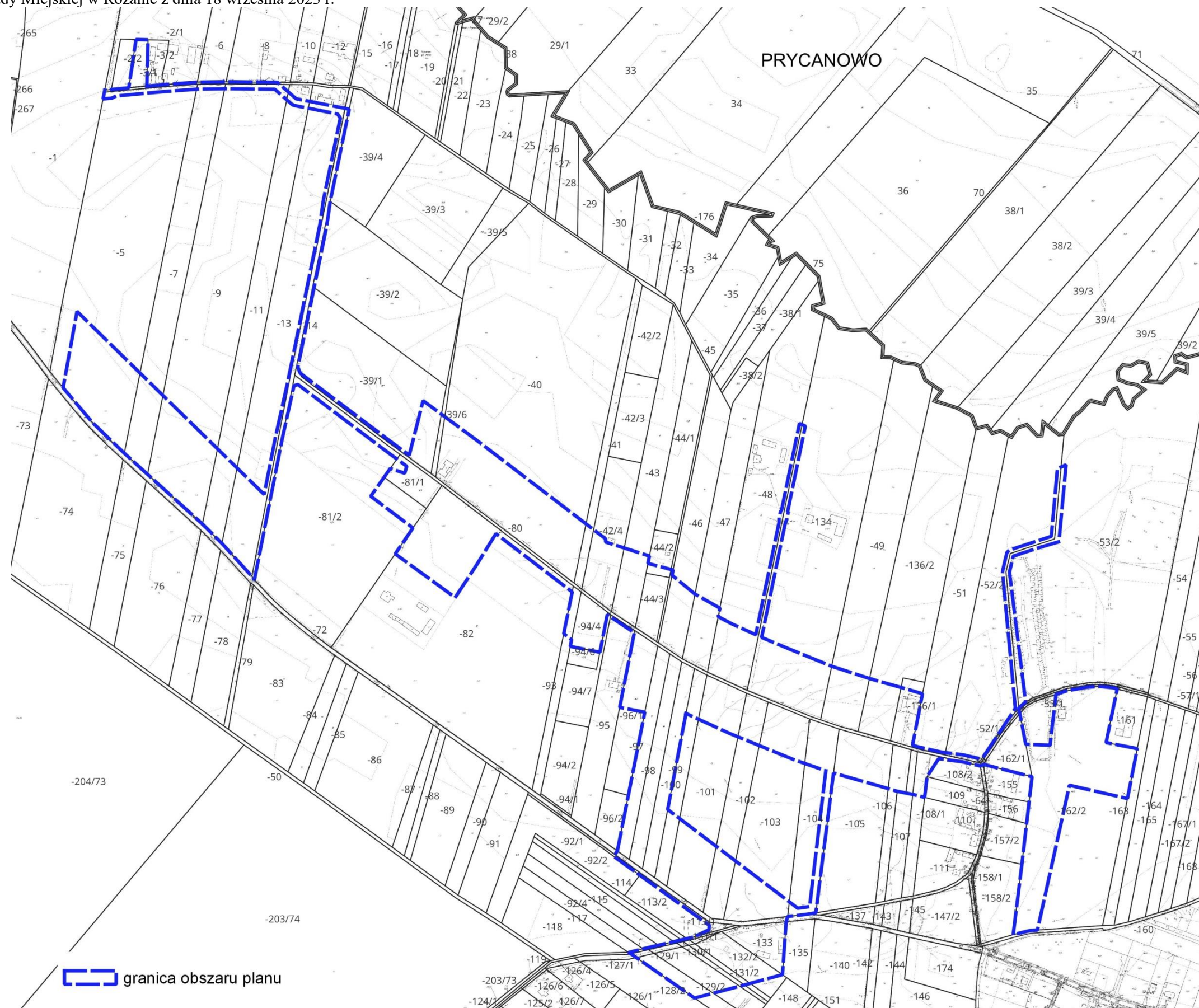
Załącznik graficzny nr 1
do Uchwały Nr ...2023 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 18 września 2023 r.



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



Załącznik graficzny nr 3
do Uchwały Nr ...2023 Rady Miejskiej w Różaniu z dnia 18 września 2023 r.



 granica obszaru planu

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY

ANALIZA

Mając na uwadze potrzebę zmian w polityce przestrzennej wsi Prycanowo i Podborze wyrażoną wnioskami o zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zachodzi konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Prycanowo i Podborze.

ZASADNOŚĆ PRYZYSTĄPIENIA 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 stanowi 3 oddzielne obszary, które łącznie zajmują powierzchnię około 34,4 ha. Tereny te są położone w różnych częściach wsi Prycanowo i Podborze i są zróżnicowane pod względem ich obecnego zagospodarowania i użytkowania. Większą część terenu zajmują tam grunty rolne lokalnie zadrzewione. Zaś na części z nich występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa wraz z towarzyszącym jej układem drogowym.

Na części działek ewid. o nr: 67/1, 13 oraz 81/2 w miejscowości Prycanowo znajdują się grunty leśne. Na działkach o nr ew. 39/1, 81/2, 13, 9, 11 w miejscowości Prycanowo znajdują się użytki rolne III klasy. Na wskazanym do zmian obszarze nie występują formy ochrony przyrody. Na dz. ewid. 47, 48 oraz na dz. nr 2/1 oraz 45 w Prycanowie znajdują się stanowiska archeologiczne będące w Gminnej Ewidencji Zabytków. Żaden z terenów nie jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

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

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korekta dotychczasowego prawa miejscowego, w tym wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Prycanowo i Podborze przyjęty uchwałą nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009 r.

Zgodnie z ustaleniami tego planu ww. obszary przeznaczone są na tereny: MN/RM – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, U – usług, R – rolne, Ls– lasów, a także tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

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

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

W studium wskazano orientacyjne granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (lub zmianę), w tym obszary gruntów rolnych i leśnych wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne – do uszczegółowienia na etapie podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Zgodnie z art. 14 ust. 3 „Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium.” Głównym wyznacznikiem uzyskania zmiany przeznaczenia części terenów we wsi Prycanowo będzie uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na wyznaczonych terenach do zmian.

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 wsi Prycanowo i Podborze. W §2 pkt 2 powyższej analizy dopuszczono zmianę m.in. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Prycanowo i Podborze przyjętego uchwałą nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 stycznia 2009 r., w miarę możliwości i potrzeb. Według analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Różan, plan zagospodarowania wsi Prycanowo i Podborze jest 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.

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

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