

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Róźnie z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentów miasta Różan – część III

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan – część III został sporządzony na podstawie uchwały nr LIX.383.2023 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 18 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan – część III, zmienionej uchwałą nr LXIV.416.2024 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 9 lutego 2024 r. pomniejszającą obszar planu. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), *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 Różan (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., Nr LX.390.2023 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 października 2023 r., z wyłączeniem ustaleń z zakresu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. W przypadku przedmiotowego planu zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w którym stwierdzono, iż nie jest wymagane sporządzenie projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz stwierdzenie przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium „w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych” od dnia wejścia w życie ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. od 24 września 2023 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji (UZ-UE-US), teren usług sportu i rekreacji (US) oraz towarzyszący tym terenom układ komunikacyjny;
- w terenie usług i targowiska (U) w planie wyznaczono teren usług (U).

W trakcie sporządzania planu przeprowadzana jest procedura 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:

1. w projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu z uwzględnieniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych. W Planie nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów zabudowy w stosunku do obowiązującego prawa miejscowego. Lokalnie zaplanowano natomiast inne funkcje zabudowy, dostosowane do zmieniających się potrzeb lokalnej społeczności oraz

zaplanowano powiększenie publicznego układu komunikacyjnego poprawiającego dostępność istniejących terenów zabudowy. Ujęte w planie tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej znajdują się w zabudowanych rejonach miasta charakteryzujących się dobrym dostępem do istniejącego układu dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągów, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyki i telekomunikacji;

2. **w projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe** ograniczając możliwość negatywnego oddziaływania 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. **w projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, zawierających nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska takie jak zasady 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; zakaz prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; zasady dotyczące ochrony zasobów jakościowych i ilościowych wód; regulacje mające na celu ochronę przed hałasem oraz 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); zasady ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w strefie potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 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); regulacje mające na celu ochronę funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu (w tym ustalono: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych).

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne, które podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W obszarze planu nie występują również obszary i obiekty podlegające ochronie przyrody oraz udokumentowane złoża kopalin.

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. **w projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie ochrony miejsca po ziemnym forcie nr 4 w formie strefy ochrony konserwatorskiej oraz 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. **w projekcie planu uwzględniono 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 strefy 150 m od cmentarza czynnego), a także poprzez wprowadzenie w planie ustaleń mających na celu

kształtowanie wysokiej jakości środowiska w którym żyją ludzie tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do zakładowych i 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 niezamontowanych na budynkach instalacji o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW; elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych; instalacji otrzymujących energię 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, wskazanych w pkt 3.

W projekcie planu uwzględniono obecność cmentarza czynnego znajdującego się poza obszarem planu, ustalając strefę 150 m od jego granic. W obrębie tej strefy 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.

W obszarze planu nie występuje podwyższone zagrożenie związane z katastrofami naturalnymi takimi jak zagrożenie powodzią (zgodnie ze zaktualizowanymi mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego udostępnionymi w dniu 7 września 2022 r.), osuwanie się mas ziemnych (zgodne z wykazem tych terenów prowadzonym przez właściwego starostę) oraz zagrożenie pożarowe (brak gruntów leśnych lub terenów leśnych wyznaczonych w prawie miejscowym w otoczeniu przedmiotowego obszaru).

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.

Przyjęte w planie rozwiązania umożliwiają realizację działań na rzecz osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego, w tym określonymi 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. Ponadto w planie uregulowano tematykę minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. **w projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez ustalenia adaptujące sytuowanie nowej zabudowy w obszarach o wysokim stopniu przygotowania do zabudowy, wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej lub znajdujących się w ich bliskim sąsiedztwie (wodociągu, kanalizacji, elektroenergetyki, telekomunikacji) oraz w rejonach obsługiwanych przez układ dróg publicznych. Powoduje to, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją planu w przestrzeni będą stosunkowo 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. **w projekcie planu uwzględniono 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. Zaadaptowano dotychczas wyznaczone w prawie miejscowym tereny zabudowy. Ograniczenia zasad zagospodarowania w projekcie planu wynikają z przepisów prawa i zasad współzycia społecznego związanych z ochroną środowiska

i zdrowia ludzi czy potrzebami interesu publicznego takimi jak realizacja układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach, ochrona dóbr kultury czy ochrona zdrowia ludzi.

8. **w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego** poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem potrzeb społecznych, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych. Istotnym zabezpieczeniem potrzeb interesu publicznego jest wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego – usług sportu i rekreacji, usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, dróg publicznych oraz pozostałego uzbrojenia terenu. Obiekty, które będą mogły być zrealizowane na tych terenach, będą służyły ogółowi społeczeństwa i będą wpływały na poprawę komfortu zamieszkania w gminie.

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione również poprzez określenie zasad służących ochronie zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz ich mienia wskazanych w pkt 5.

9. **w projekcie planu uwzględniono 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 zgodnie 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. **sporządzając projekt planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad jego ustaleniami, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez:

- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 22 września 2023 r. w prasie, na stronach internetowych <https://gminarozan.pl>, Biuletynu Informacji Publicznej gminy Różan, tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy i na słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan – część III oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 17 października 2023 r. oraz o 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 9 kwietnia 2024 r. w prasie, na stronach internetowych <https://gminarozan.pl>, Biuletynu Informacji Publicznej Miasta i Gminy Różan, tablicy ogłoszeniowej w siedzibie Urzędu Gminy i na słupach ogłoszeniowych, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów do publicznego wglądu, o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 17 kwietnia 2024 r. do 23 maja 2024 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do wglądu w terminie wyłożenia w siedzibie Urzędu Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej oraz na stronie internetowej <https://gminarozan.pl>.

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. **sporządzając projekt planu zachowano jawność i przejrzystość 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, udostępnienie wymaganych dokumentów do publicznego wglądu w wersji papierowej w siedzibie Urzędu Gminy i w wersji elektronicznej na stronach internetowych Gminy oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w dokumencie, a także rozpatrzenie wniosków, opinii i uzgodnień, które zostały złożone do projektu planu (nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego projektu planu).

12. w projekcie planu uwzględniono 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 strefy 150 m od czynnego cmentarza położonego poza obszarem planu, w obrębie której 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 i przemysłowych docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków (przy czym dla ścieków przemysłowych wskazano oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi). W zakresie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni wskazano ich podczyszczanie zgodnie z przepisami odrębnymi, ponadto na działkach budowlanych zapewniono możliwość fitoremediacji zanieczyszczeń ustalając stosunkowo wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej.

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. Uwzględniając skutki społeczne przyjęcia planu zaplanowano tereny inwestycji celu publicznego służące zaspokojeniu potrzeb ogółu społeczności lokalnej, a także wprowadzono ustalenia mające na celu ochronę zdrowia i mienia ludzi, a także ochronę wartości krajobrazu kulturowego. Zaplanowane zagospodarowanie i użytkowanie jest realizacją polityki przestrzennej miasta i gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Powyżej (w pkt 3 i 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 zasadność proponowanych w planie miejscowym rozwiązań pod względem walorów ekonomicznych przestrzeni.

Adaptując tereny, na których istnieje możliwość sytuowania nowej zabudowy zgodnie z dotychczasowym prawem miejscowym, w obszarze planu uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne, architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni w szczególności poprzez ustalenie terenów zabudowy w rejonach miasta z wykształconym podstawowym układem dróg publicznych i obsługiwanych przez sieci infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwia 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 Róźnie 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 przystąpienia do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Różan przyjętych uchwałami: nr XXXV/169/2006 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 12 czerwca 2006 r. oraz nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 22 sierpnia 2014 r.

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, przysyłanie 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, będzie to związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i realizacją tych inwestycji.

Wskazuje na to prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której oszacowano bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu w perspektywie 10 lat. Realizacja przedmiotowego planu 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. W ww. prognozie, ze względu na fakt, iż tereny inwestycyjne dotyczą głównie gruntów będących własnością Gminy Różan, nie wskazano zysków dla budżetu gminy pochodzących z podatku od nieruchomości, opłaty jednorazowej czy 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 (w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw), 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 – część III 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.