

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 31 maja 2024 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Prycanowo i Podborze – część A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Prycanowo i Podborze – część A został sporządzony na podstawie uchwały nr LIX.382.2023 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 18 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Prycanowo i Podborze, zmienionej uchwałami: nr LX.392.2023 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 października 2023 r. i nr LXII.406.2023 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 15 grudnia 2023 r. (dzielącymi i zmniejszającymi 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. 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej (obejmującym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej oraz zagrodowej, a także towarzyszące tym funkcjom tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, a także usług wbudowanych w budynki mieszkalne) w planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNV) oraz towarzyszący tym terenom układ komunikacyjny;
- w terenach rolnych z dopuszczeniem zalesień i zabudowy w planie wyznaczono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), zabudowy zagrodowej (RZM) oraz układ komunikacyjny;
- w terenach rolnych - obszarach występowania gleb chronionych w planie wyznaczono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN);
- w terenach lasów w planie wyznaczono tereny lasów (L);
- w terenie wód powierzchniowych w planie wyznaczono teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS).

W trakcie sporządzania planu przeprowadzana została 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. Nowe, w stosunku do istniejącego prawa miejscowego, tereny zabudowy zostały zaplanowane w rejonach gminy z dostępem do istniejącego układu dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągów i elektroenergetyki, a lokalnie również z dostępem do sieci telekomunikacji;
2. **w projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe** ograniczając możliwość negatywnego oddziaływania planowanych inwestycji na krajobraz, w tym ustalono m.in. stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych, a także ustalono niską i ekstensywną zabudowę. Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie zachowania na działkach budowlanych znacznego udziału 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. W Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego przyjętym w marcu 2024 r. nie wyznaczono w obszarze planu krajobrazów priorytetowych.

3. **w projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz 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 przemysłowych; 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 strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 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, zachowanie obszaru doliny Różanicy w istniejącym użytkowaniu).

W obszarze planu występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, które podlegające ochronie przed zmianą ich przeznaczenia zgodnie z *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Na gruntach tych wyznaczono tereny rolne z zakazem zabudowy oraz strefę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. W strefie tej w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ustalono, iż ich realizacja powinna być zgodna z przepisami odrębnymi, to jest że mogą być one realizowane wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.

Ponadto w obszarze planu występują również grunty leśne, które podlegające ochronie przed zmianą ich przeznaczenia zgodnie z ww. ustawą. Dla położonego w obszarze planu, na dz. ewid. nr 67/1 w obr. Prycanowo, gruntu leśnego uzyskano zgodę na zmianę jego przeznaczenia na cele

nierolnicze i nieleśne (Decyzja Nr 122/08 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dn. 28 lipca 2008 r.). Pozostałe grunty leśne zostały wskazane jako tereny lasów, w obrębie których zakazano m.in. budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W obszarze planu nie występują obiekty lub obszary 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 stanowiska archeologicznego 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, a także poprzez wprowadzenie w planie 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 niezamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW; elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych; 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.

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. 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 zalesienia (odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od tego typu terenów wynosi co najmniej 12 m). Wyznaczając obszary ruchu budowlanego uwzględniono już wydane decyzje o zmianie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (w tym dla sąsiadującego z obszarem planu gruntu leśnego położonego na dz. ewid. nr 162/2 w obr. Prycanowo uzyskano decyzje Nr 122/08 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dn. 28 lipca 2008 r. na zmianę przeznaczenia i decyzja ta została skonsumowana w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Prycanowo i Podborze przyjętym uchwałą nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 26 stycznia 2009 r. poprzez wyznaczenie terenów zabudowy i dróg niezwiązanych z produkcją leśną). Tym samym zmniejszono ryzyko wystąpienia i rozprzestrzeniania się pożarów zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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 sytuowania nowej, w stosunku do obowiązującego prawa miejscowego, zabudowy w obszarach o dobrym stopniu przygotowania do zabudowy, wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej lub znajdujących się w ich bliskim sąsiedztwie (wodociągu, sieci elektroenergetycznej, a lokalnie również sieci telekomunikacyjnej) oraz w rejonach obsługiwanych przez podstawowy układ dróg publicznych.

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 współżycia społecznego związanych z ochroną środowiska i zdrowia ludzi czy potrzebami interesu publicznego takimi jak realizacja układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach czy ochrona dóbr kultury.

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 zabezpieczaniem potrzeb interesu publicznego jest wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego – dróg publicznych wraz z uzbrojeniem terenu. Obiekty te 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 ustalenie z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, 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, jednak za wyjątkiem terenów lasów, a także strefy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, gdzie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi – wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.

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 części wsi Prycanowo i Podborze, o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 17

października 2023 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 9 kwietnia 2024 r. w prasie, na stronach internetowych <https://gminarozan.pl>, Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Różan, tablicy ogłoszeniowej w urzędzie 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 Różan, 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*, w związku z art. 67. ust. 3 pkt 4 *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*).

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, uwag, opinii i uzgodnień, które zostały złożone do 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. 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 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, 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 zasadność proponowanych w planie miejscowym rozwiązań pod względem walorów ekonomicznych przestrzeni.

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 gminy 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Prycanowo i Podborze przyjętego uchwałą Nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 26 stycznia 2009 r.

Opracowując projekt planu uwzględniono projektowanie uniwersalne m.in. planując tereny celu publicznego, co usprawnia funkcjonowanie gminy, 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. 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.

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 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. drogami 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 (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 w części wsi Prycanowo i Podborze zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na fragmentach obszarów wsi Prycanowo i Podborze, objętych planem.