

**Uchwała Nr .....2024  
Rady Miejskiej w Róźnie  
z dnia ...lipca 2024 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977, z późn. zm.) Rada Miejska w Róźnie uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan - część IV.
2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 przedstawia załącznik graficzny do uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

**§ 3.**

Traci moc uchwała Nr LXVI.426.2024 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan – część IV (z późn. zm.).

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Róźnie**





## **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 IV.

### **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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią cztery oddzielne obszary, które łącznie zajmują powierzchnię około 6,9 ha. Tereny te są położone w różnych częściach miasta Różan i są zróżnicowane pod względem ich obecnego zagospodarowania i użytkowania. Na obszarze położonym we wschodniej części miasta, przy ulicy Zygmunta Starego, znajduje się zabudowa usług turystyki i gastronomi z towarzyszącą zielenią urządzoną i parkingami, a także ww. ulica. Dwa obszary położone w zachodniej części miasta przy ulicy Księcia Józefa Poniatowskiego są użytkowane rolniczo. Czwarty obszar położony w części północno-zachodniej miasta przy ul. Polnej jest częściowo użytkowany rolniczo, a częściowo zajęty przez tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obsługującą te tereny drogę gruntową.

Obszary te nie są usytuowane w obrębie obszarów ochrony przyrody czy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Przez jeden z obszarów przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Konieczność opracowania planu wynika z analizy zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości, położonych w przedmiotowych obszarach, 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 mieście.

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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Różan przyjęty uchwałą 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 tego planu ww. obszary przeznaczone są na tereny: MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – usług, UMN –

usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, PU – produkcji, składów, magazynów i usług, 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 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. są przeznaczone pod tereny:

- zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 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 zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej i usług turystyki - obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej oraz obiektów służących obsłudze turystyki takich jak: hotele, środki wypoczynkowe, obiekty gastronomiczne lub inne obiekty handlowe;
- tereny usług i targowiska - obejmujące tereny zabudowy usługowej o dowolnym profilu, w tym usług publicznych i sakralnych, oraz teren miejskiego targowiska;
- produkcji, składów, magazynów, usług i obsługi komunikacji kołowej.

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.

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.

Zmiana przeznaczenia w obszarze planu nie spowoduje konieczności występowania o zgodę na zmianę przeznaczenia chronionych gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na jednej z działek znajduje się grunt leśny, dla którego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne (Decyzja Nr 10/20214 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dn. 6 lutego 2014 r.).

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 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 i miejscowych planów 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 XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 22 sierpnia 2014 r., w miarę możliwości i potrzeb.

Zakres prac planistycznych będzie obejmował czynności określone w art. 8e-8k, 15, 17, 19 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 ze sporządzeniem planu wraz z dokumentacją, które obciążają budżet gminy.