

**Uchwała Nr2024
Rady Miejskiej w Róźnie
z dnia 30 września 2024 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130) Rada Miejska w Róźnie uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Prycanowo i Podborze – część B.
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

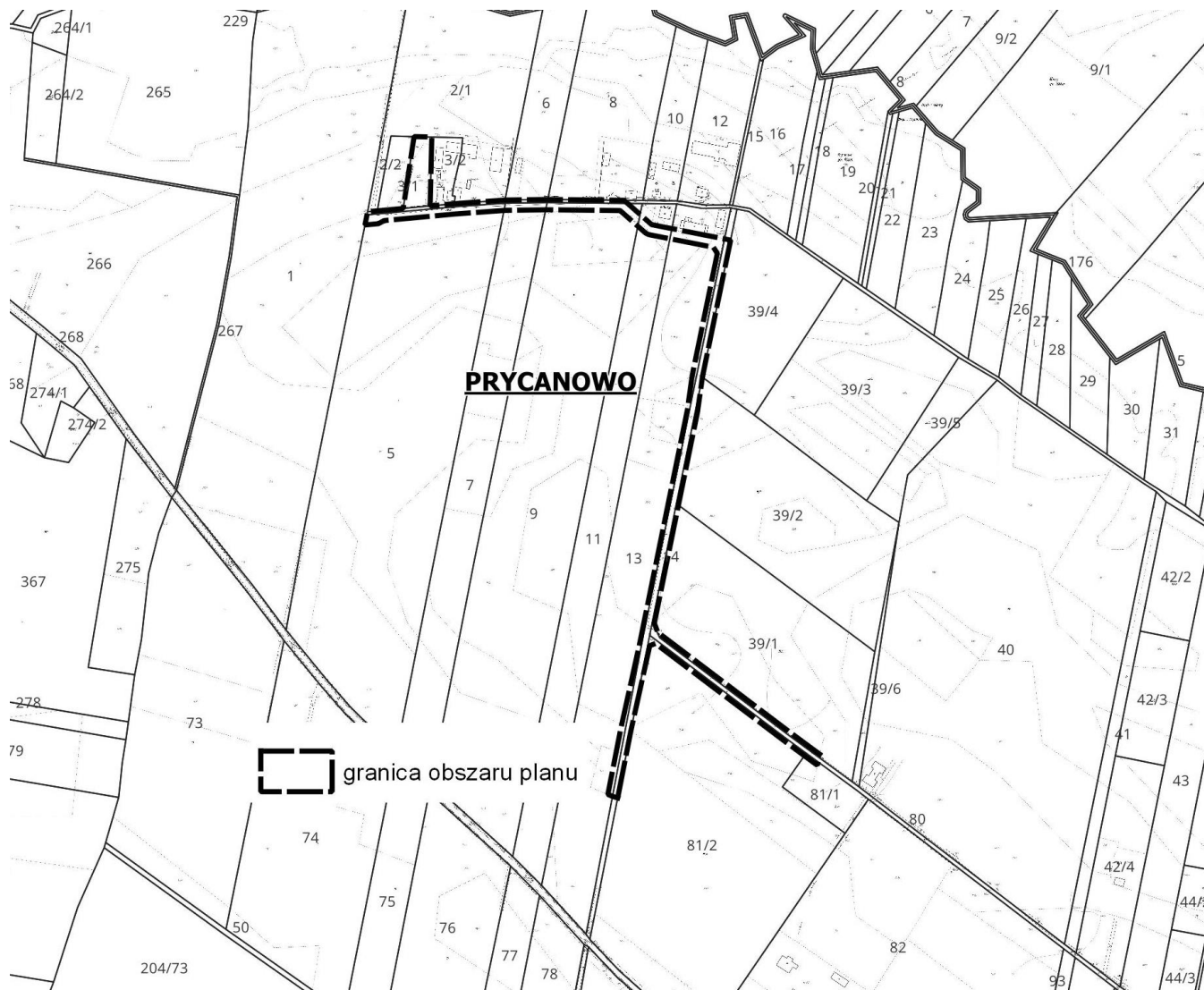
§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

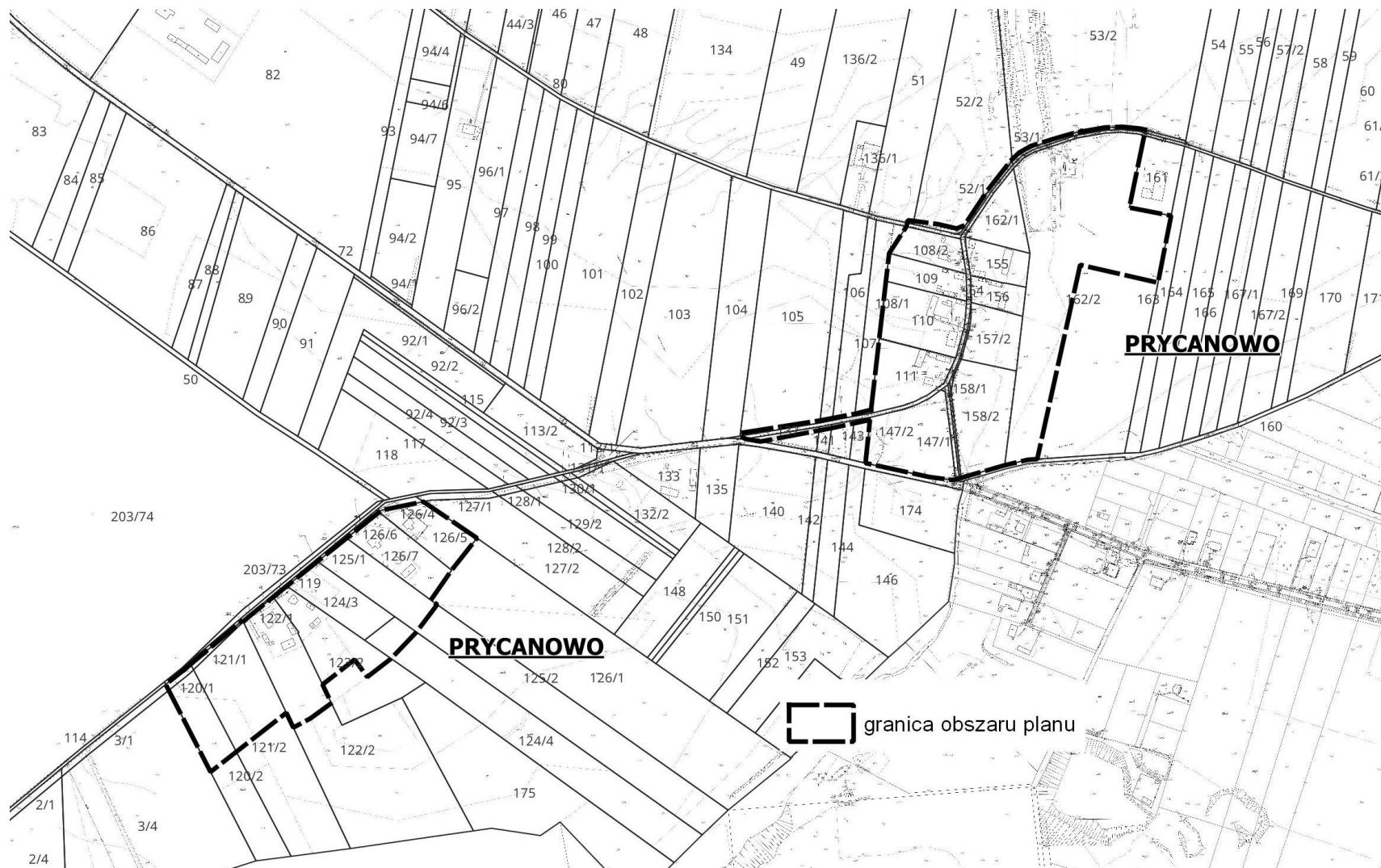
**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Róźnie**

Załącznik graficzny nr 1

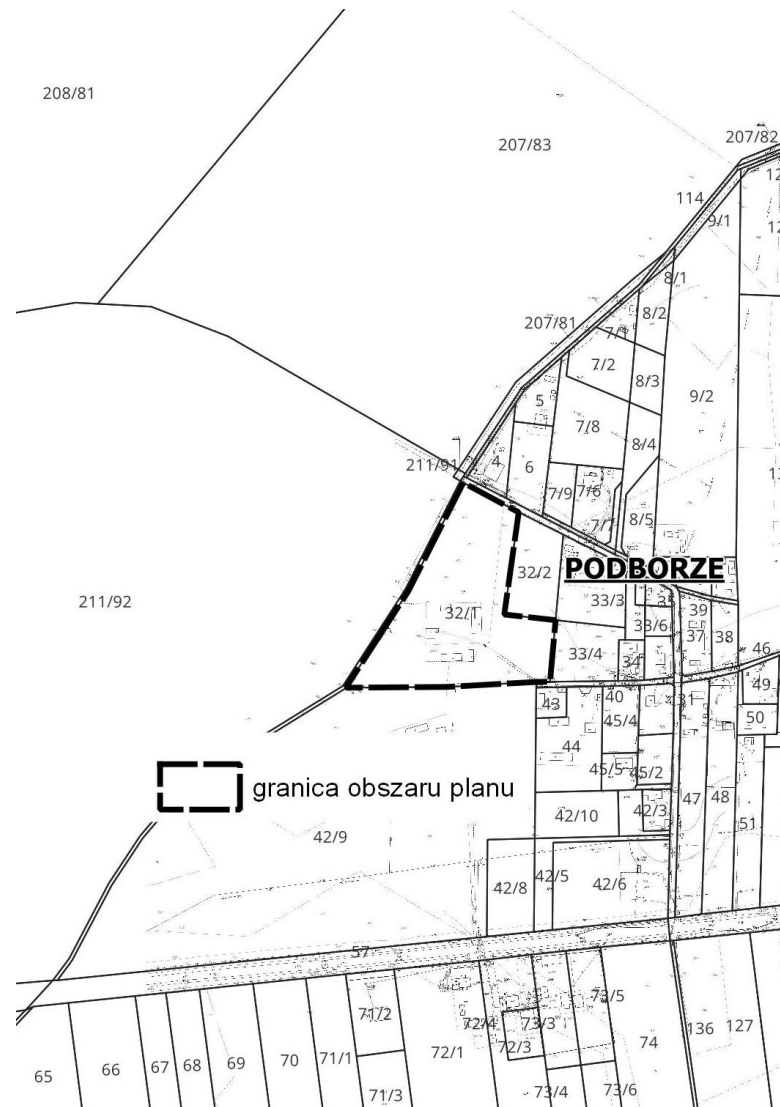
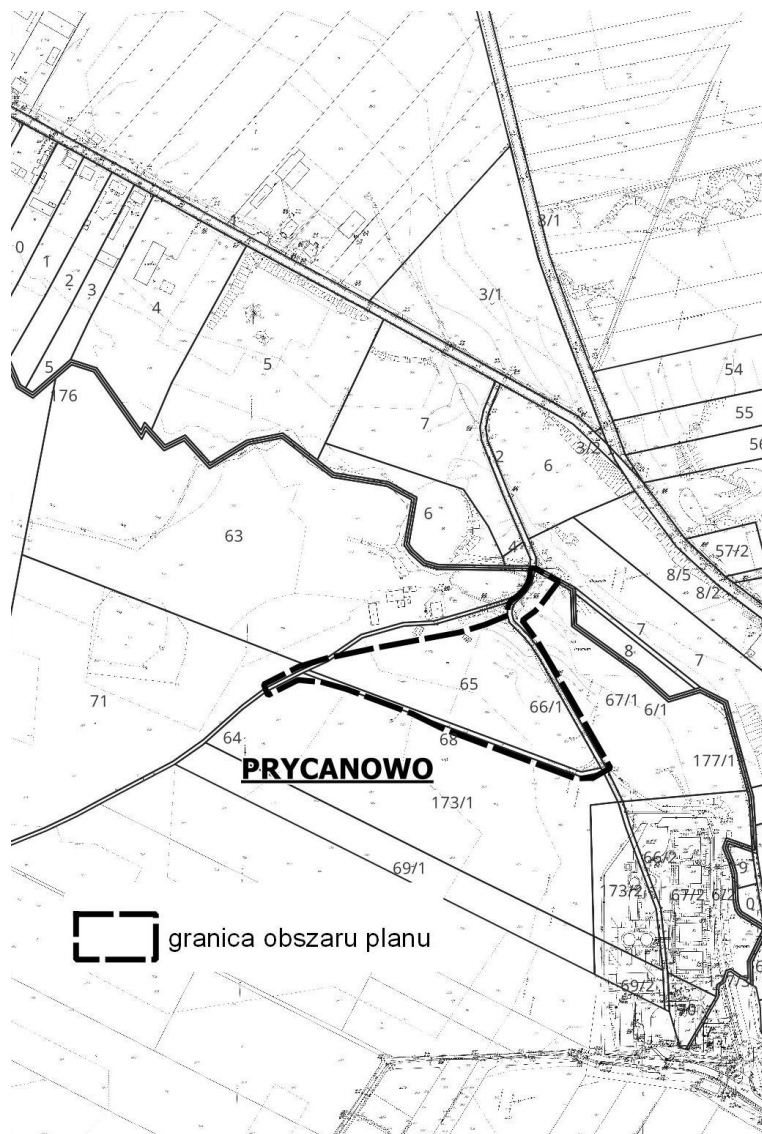
do Uchwały Nr ...2024 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 2024 r.



Załącznik graficzny nr 2
do Uchwały Nr ...2024 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 2024 r.



Załącznik graficzny nr 3
do Uchwały Nr ...2024 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 2024 r.



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 – część B.

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 2024 r., poz. 1130) 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.

Obszar proponowany do objęcia ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego stanowi 5 oddzielnych terenów, które łącznie zajmują powierzchnię około 16,2 ha. Tereny te są położone w różnych częściach wsi Prycanowo i Podborze i są zróżnicowane pod względem ich obecnego zagospodarowania i użytkowania. Na części obszaru występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa wraz z towarzyszącym jej układem drogowym, natomiast część zajmują grunty rolne, lasy oraz stawy.

Na działkach ewid. o nr: 13, 67/1, 105, 137, 155, 156, 162/2 w miejscowości Prycanowo i dz. ewid. o nr 32/1 w miejscowości Podborze znajdują się grunty leśne. Dla części tych gruntów leśnych uzyskano zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Ponadto na działkach o nr ewid. 9, 11, 13, 39/1, 81/2 w miejscowości Prycanowo znajdują się użytki rolne III klasy. Zmiana przeznaczenia część gruntów rolnych i leśnych będzie wymagała uzyskania kolejnych zgód.

Na wskazanym obszarze nie występują formy ochrony przyrody. Na dz. ewid. nr 162/2 w miejscowości Prycanowo znajduje się stanowisko 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 oraz wyeliminowanie konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korekta dotychczasowego prawa miejscowego, w tym wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej oraz obsługującego tereny zabudowy układu komunikacyjnego, a także zaadaptowanie części terenów lasów, rolnych z zakazem zabudowy i wód powierzchniowych, 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

Przedmiotowy obszar położony jest na terenach gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: „wsi Prycanowo i Podborze” przyjęty uchwałą nr XXVI/129/2009 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 26 stycznia 2009 r. oraz „części wsi Prycanowo i Podborze – część A” przyjęty uchwałą nr II.11.2024 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 31 maja 2024 r.

Zgodnie z ustaleniami tych planów ww. obszar przeznaczony jest na tereny: MN/RM – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, MNW – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, R lub RN lub Ps – tereny rolne, Ls lub L –tereny lasów, WS – tereny wód powierzchniowych, a także tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Przedmiotowy obszar 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. przeznaczony jest pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej oraz rolne z dopuszczeniem zalesień i zabudowy lub bez tego dolesienia, lasów, a także wód otwartych. 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.

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.

Podjęcie uchwały zgodne 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na obszarze wsi Prycanowo i Podborze. W powyższej analizie dopuszczono zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 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, zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne 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.