

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Róźnie – część IV został sporządzony na podstawie uchwały Nr V.23.2024 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Róźnie – część IV. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm. zwanej dalej upizp), *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 Róźnie (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. W przypadku przedmiotowego planu zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 2 *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), ponieważ w gminie Róźnie plan ogólny nie wszedł w życie. W ww. artykule ustalono, że plan miejscowy, w takiej sytuacji, należy opracować nie naruszając ustaleń obowiązującego studium, przy czym nie jest wymagane sporządzenie projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium 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 miasta i gminy Róźnie wyodrębniono tereny o wiodących kierunkach rozwoju. Ponadto ustalono, iż w zasięgu tych terenów 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 (obejmującym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej, zabudowy usług nieuciążliwych) w planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1-2MNW), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) oraz tereny usług (1-2U),
- w terenie usług i targowiska (obejmującym tereny zabudowy usługowej o dowolnym profilu) w planie wyznaczono teren usług handlu lub usług turystyki lub usług gastronomii (UH-UT-UG),
- w terenie zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej i usług turystyki (obejmującym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej oraz obiektów służących obsłudze turystyki takich jak: hotele, ośrodki wypoczynkowe, obiekty gastronomiczne lub inne obiekty handlowe) w planie wyznaczono teren usług handlu lub usług turystyki lub usług gastronomii (UH-UT-UG),
- w terenie produkcji, składów, magazynów, usług i obsługi komunikacji kołowej w planie wyznaczono teren usług lub produkcji (U-P).

Uzupełnieniem ww. terenów wyznaczonych w planie miejscowym jest towarzyszący im układ komunikacyjny.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę 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 wyznaczenia 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 i planowanych terenów zabudowy. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług oraz usług lub produkcji znajdują się w zabudowanym rejonie miasta charakteryzującym się dobrym dostępem do istniejącego układu dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągów, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyki i telekomunikacji. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług znajduje się w bliskim sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, ma dostęp do publicznego układu komunikacyjnego, a także ww. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 umiarkowaną intensywną zabudowę. Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie stosunkowo wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. W obrębie tej powierzchni 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, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu** – do planu wprowadzono ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska określając m. in. 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, produkcyjnej, składowej i magazynowej, które mogą 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 napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i 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, w tym zmniejszające podatność na zmiany klimatu (m.in. ustalono: stosunkowo wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, jasną kolorystykę elewacji budynków odbijając promienie słoneczne).

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

ewid. nr 556 położony jest natomiast grunt leśny, podlegający ww. ochronie. Dla ww. gruntu leśnego położonego w obszarze planu uzyskano zgodę na zmianę jego przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne: Decyzja Nr 10/2014 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 6 lutego 2014 r.

W obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie przyrody oraz udokumentowane złoża kopalin.

4. 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 do planu 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 oraz 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 i biogazu rolniczego, biometanu 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, w tym ustalono strefę ochrony akustycznej od drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, a także inne ustalenia, które zostały wskazane w pkt 3.

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.) oraz osuwanie się mas ziemnych (zgodnie z wykazem tych terenów prowadzonym przez właściwego starostę). Uwzględniono natomiast zagrożenie pożarowe związane z obecnością gruntów leśnych położonych w sąsiedztwie jednego z terenów planu. W obrębie tego terenu ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od gruntów leśnych w odległości 12 m.

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 zaopatrzonej w kartę parkingową.

5. 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 ustaleń planu w przestrzeni będą nieduże.
6. W projekcie planu uwzględniono **prawo własności** – mając na uwadze zasadę, że plan miejscowy wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności (art. 6 upizp), przeanalizowano stan własności gruntów i ustalono takie przeznaczenie terenów, które zasadniczo nie spowoduje ograniczenia prawa własności. W większości 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 zdrowia i mienia ludzi, takich jak zagrożenie pożarowe lub zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym czy potrzebami interesu publicznego takimi jak realizacja układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach umożliwiających przemieszczanie się pojazdów silnikowych, rowerów i pieszych.

7. W projekcie planu uwzględniono **potrzeby interesu publicznego** poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem potrzeb społecznych, ochrony środowiska i krajobrazu oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych. Istotnym zabezpieczeniem potrzeb interesu publicznego jest wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego – dróg publicznych oraz pozostałego uzbrojenia terenu.

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione również poprzez określenie zasad służących ochronie zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz ich mienia wskazanych w pkt 5, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

8. 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 i komunikacji drogowej wewnętrznej oraz dopuszczono ich realizację również na innych terenach, jeżeli brak jest możliwości ich budowy na ww. terenach.

9. Sporządzając projekt planu **zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

– po podjęciu uchwały Nr V.23.2024 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan – część IV zamieszczono ogłoszenie w dniu 13 sierpnia 2024 r.: w prasie (w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe), na tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy i słupach ogłoszeniowych, na stronie internetowej obsługującej Urząd: <https://gminarozan.pl>, w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Różan, informujące społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan – część IV oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 6 września 2024 r.,

– przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zainicjowane zostało zamieszczeniem ogłoszeń w dniu 3 grudnia 2024 r.: w prasie, na tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy i słupach ogłoszeniowych, na stronie internetowej obsługującej Urząd: <https://gminarozan.pl>, w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Różan, informujących społeczeństwo o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w tym o możliwości składania uwag i ankiet dotyczących tych dokumentów w terminie od 3 grudnia 2024 r. do 3 stycznia 2025 r. oraz o spotkaniu otwartym poprzedzonym prezentacją projektu planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do wglądu w terminie konsultacji społecznych w Urzędzie Gminy Różan oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Wnioski do planu były zbierane w sposób i formie określonej w *ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego.*

10. Sporządzając projekt planu uwzględniono **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez realizację procedury sporządzania planu, w tym udostępnianie wymaganych dokumentów sporządzanych na potrzeby tej procedury w Biuletynie Informacji Publicznej i siedzibie Urzędu Gminy Różan zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 52 ust. 1-3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw)*, w tym poprzez:

– udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Różan (w zakładce Rada

Miejska w Różanie 2024-2029 - Uchwały) oraz w swojej siedzibie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,

- zamieszczenie ogłoszeń, o których mowa w pkt 9 niniejszego uzasadnienia,
- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Różan (w zakładce Planu zagospodarowania przestrzennego) oraz w swojej siedzibie projekt planu miejscowego przekazanego do uzgodnień i opiniowania, wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniu przekazania ww. dokumentów do uzgodnień i opiniowania,
- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Różan (w zakładce Planu zagospodarowania przestrzennego) oraz w swojej siedzibie projektu planu miejscowego poddanego konsultacjom społecznym, wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków do projektu planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, w dniu ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Różan (w zakładce Planu zagospodarowania przestrzennego) oraz w swojej siedzibie projektu planu miejscowego przedstawionego Radzie Miejskiej w Różanie, wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, wykazem wniosków do projektu planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, raportem z konsultacji społecznych, w dniu przedstawienia tych dokumentów Radzie Miejskiej.

11. 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 szczylnych 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.

12. W projekcie planu uwzględniono **potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** poprzez zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w obszarze planu.

W projekcie planu nie występuje problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak obszarów i obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym będących w rejestrze zabytków, oraz wartościowych dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony w prawie miejscowym. Ponadto nie występuje problematyka z zakresu 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 terenów 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. Obszar planu położony jest w zurbanizowanej części miasta Różan, w związku z powyższym nie występuje tu również tematyka kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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. Stwierdzono, że zaplanowane zagospodarowanie i użytkowanie, w tym adaptacja terenów zabudowy, jest realizacją polityki przestrzennej Gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium miasta i gminy Różan zostało zaś opracowane z uwzględnieniem szeregu uwarunkowań oraz wytycznych aktów prawnych oraz dokumentów krajowych i regionalnych dotyczących szeroko pojętej gospodarki przestrzennej.

Powyżej (w pkt 3-5 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 ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne, architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni w szczególności poprzez zaadaptowanie wyznaczonych w prawie miejscowym terenów zabudowy położonych w rejonach miasta z wykształconym podstawowym układem dróg publicznych i obsługiwanych przez sieci infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwi 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 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan. W §2 ww. uchwały stwierdzono potrzebę przystąpienia do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Różan, w tym planu przyjętego uchwałą Nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie 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, przesyłanie 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.