

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, późn. zm.), w związku z 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, z późn. zm.) oraz uchwałą Nr VII.36.2024 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 oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan przyjętych uchwałą Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 10 lipca 2003 r. oraz zmienionych 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., Rada Miejska w Róźnie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **części wsi Prycanowo i Podborze – część B**, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone w części graficznej planu, sporządzonej na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) część graficzna planu - załącznik nr 1 (arkusze od 1 do 5 oraz arkusz legendy);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 2;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 3.

§ 2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny

udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

2. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem wykuszy, ganków, okapów lub gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń lub pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 4) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, technicznych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem literowym przeznaczenia terenu i kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu;

- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami literowymi:

- 1) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 3) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 4) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 6) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej;
- 7) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **L** - teren lasu.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami literowymi KDL, KDD stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych w §9.

2. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu:

- 1) nadbudowę i przebudowę;
- 2) rozbudowę, pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) budowli:
 - a) łączności publicznej: 70 m,
 - b) rolniczych oraz przesyłu energii: 15 m,
 - c) niewymienionych w lit. a-b: 12 m.

5. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- 1) naturalne kolory materiałów i okładzin imitujących te materiały, takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
- 2) tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, beżu;
- 3) dla zaakcentowania elementów ważnych ze względów kompozycyjnych na budynkach usługowych, dopuszcza się stosowanie innych barw tynków niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 20% jej powierzchni.

6. Ustala się geometrię dachów:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;

2) budynków nie wymienionych w pkt 1:

a) płaskie,

b) dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°.

7. Dopuszcza się dachy pochyłe jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45° dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną.

8. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:

1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;

2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;

3) dachówką fotowoltaiczną (dachy solarne).

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:

1) przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu;

2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami 2RZM i 3RZM;

3) przedsięwzięć polegających na wylesieniu mającym na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.

3. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

6. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:

1) odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;

2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;

3) oczyszczanie, odprowadzenie lub gromadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §12 ust. 10–11.

8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych:

1) na terenach oznaczonym symbolem literowym MNW jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”;

2) na terenach oznaczonych symbolem literowym RZM jak dla terenów „pod zabudowę zagrodową”.

9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z §9 i częścią graficzną planu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej w części graficznej planu, dla której obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 9. W terenach zabudowy ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z częścią graficzną planu. W obrębie wyżej wymienionych stref ustala się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione, wymagają uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalne powierzchnie działek, minimalną szerokość frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:

- 1) drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §13 ust. 3;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

Rozdział 8.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 11. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

- 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §13 ust. 3;
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
- 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) w przypadku wydzielenia z działki budowlanej działki gruntu na teren drogi publicznej, wskutek czego pozostała część działki budowlanej ma powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w przepisach szczegółowych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się możliwość przebudowy lub remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach dróg lub komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach, za wyjątkiem terenów lasu.

3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociagową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci

wodociągowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 2RZM, 3RZM;

- 2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę i ujmowanie wody z indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacyjne zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 4KDD i 5KDD;
- 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się realizację indywidualnych systemów odprowadzania lub oczyszczania ścieków, o których mowa w przepisach odrębnych. W przypadku realizacji zbiorników bezodpływowych ustala się ich tymczasowe użytkowanie do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów dróg do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 150 mm.

6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową lub stację regazyfikacji zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie z:

- 1) sieci elektroenergetycznych niskiego lub średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych poza obszarem planu. Ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w terenach zabudowy jako podziemnych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia usytuowana w terenach oznaczonych symbolami 1KDL, 3KDD, 5KDD, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 1WS, 3RN, 6RN;
- 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 11.

9. W zakresie oświetlenia terenów dróg ustala się zasilanie źródeł światła z sieci elektroenergetycznych podziemnych prowadzonych w terenach tych dróg.

10. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną z:

- 1) indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 11;
- 3) sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu.

11. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:

- 1) niezamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW;

- 2) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) otrzymujących energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

12. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
- 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z częścią graficzną planu i przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się, że tereny dróg oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

3. Dopuszcza się w terenach oznaczonych symbolami literowymi MNW, RZM wydzielenie dróg wewnętrznych, o szerokości nie mniejszej niż:

- 1) 10 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 150 m;
- 2) 8 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m i poniżej lub równej 150 m;
- 3) 6 m dla dróg wewnętrznych o długości poniżej lub równej 50 m.

4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:

- 1) 2 stanowiska na lokal mieszkalny;
- 2) 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług, za wyjątkiem usług określonych w pkt 3-5;
- 3) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług biurowych;
- 4) 1 stanowisko na 6 osób jednocześnie przebywających w obiekcie gastronomicznym;
- 5) 1 stanowisko na 3 łóżka w obiekcie o charakterze turystycznym.

5. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 4 pkt 2-5, 5 stanowisk postojowych.

6. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 4 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

7. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 2-5 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

Rozdział 11.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 14. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

Rozdział 12.

Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca** to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w tym z wbudowanymi garażami, wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów wymienionych w ust. 1: usługi to jest budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. W terenach wymienionych w ust. 1 wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego, nauki.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) 70% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 1MNW, 5MNW, 7MNW,

b) 60% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 2MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW, 8MNW;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) 25% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 1MNW, 5MNW, 7MNW,

b) 30% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 2MNW, 3MNW, 4MNW, 6MNW, 8MNW;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5 na działce budowlanej;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych: 10 m;

6) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 5: 6 m.

5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m².

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**: **droga lokalna** to jest drogi wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**: **droga dojazdowa** to jest drogi wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR**: **komunikacja drogowa wewnętrzna** to jest drogi wewnętrzne.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 19. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN**: **rolnictwo z zakazem zabudowy** to jest grunty użytkowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych, ogrodów botanicznych.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM**: **zabudowa zagrodowa** to jest budynki mieszkalne, w tym z wbudowanymi garażami, budynki gospodarcze, inwentarskie, garażowe, budowle rolnicze, wraz z towarzyszącymi drogami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8 na działce budowlanej;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych lub inwentarskich: 10 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 5: 8 m.

§ 21. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2WS: wody powierzchniowe śródlądowe**.

§ 22. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1L, 2L, 3L: las** to jest grunt użytkowany jako las w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem lokalizacji budynków i parkingów leśnych.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Janyszko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI PRYCANOWO I PODBORZE - CZĘŚĆ B

ARKUSZ LEGENDY

LEGENDA:

USTALENIA:



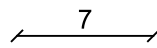
Granica obszaru objętego planem



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalne linie zabudowy



Zwymiarowane odległości w metrach



Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego



Strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznych
linii elektroenergetycznych średniego napięcia

PRZEZNACZENIE TERENÓW:



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej



Teren drogi lokalnej



Teren drogi dojazdowej



Teren komunikacji drogowej wewnętrznej



Teren rolnictwa z zakazem zabudowy



Teren zabudowy zagrodowej



Teren wód powierzchniowych śródlądowych



Teren lasu

INFORMACJE:



Linia elektroenergetyczna średniego napięcia

40-73/17

Numer stanowiska archeologicznego
w siatce Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI PRYCANOWO I PODBORZE - CZĘŚĆ B**

SKALA 1: 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ
MAKOWSKIEGO

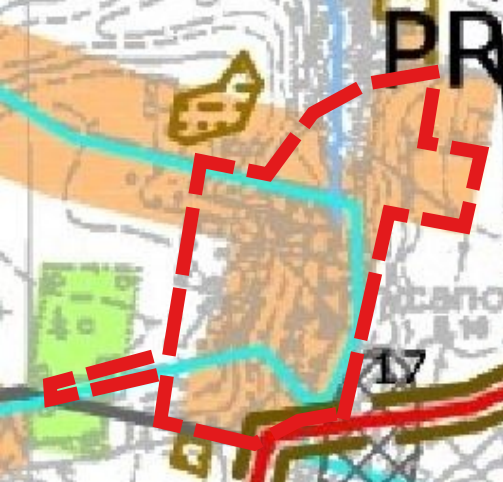
A scale bar at the bottom of the figure, marked from 0 to 70 m in increments of 10. The bar consists of alternating black and white segments, with each segment representing 10 meters.

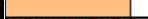


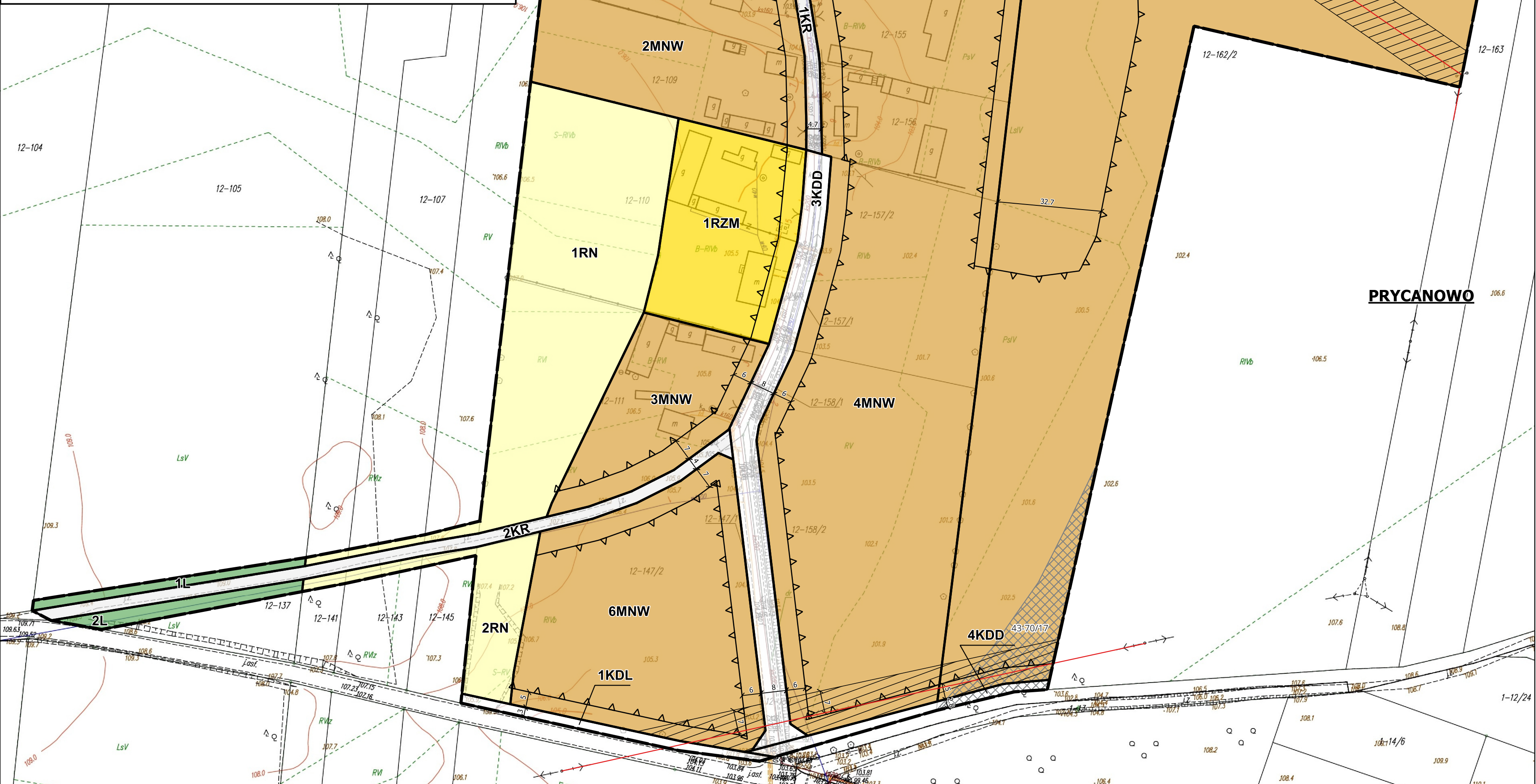
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ
MAKOWSKIEGO

ARKUSZ 2

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RÓŻAN



granica obszaru planu	
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej
	Tereny rolne - obszary występowania gleb chronionych - III klasy bonitacyjnej
	Tereny rolne - pozostałe - z dopuszczeniem zalesień i zabudowy na warunkach określonych w tekście Studium
	Tereny lasów
	Droga powiatowa lub gminna klasy lokalnej
	Sieć wodociągowa istniejąca
	Większe ciekі powierzchniowe
	Granica administracyjna Miasta (opracowanie w skali 1:5000)
	Tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
	Stanowiska archeologiczne



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI PRYCANOWO I PODBORZE - CZĘŚĆ B**

SKALA 1: 1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA WYDANA PRZEZ STAROSTĘ
MAKOWSKIEGO

ARKUSZ 4

PRYCANOWO

5KDD

6RN

7RN

3L

2WS

18

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RÓŻAN**

	granica obszaru planu
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej
	Istniejąca miejska oczyszczalnia ścieków w Różanie
	Tereny rolne - obszary występowania gleb chronionych - III klasy bonitacyjnej
	Tereny rolne - pozostałe - z dopuszczeniem zalesień i zabudowy na warunkach określonych w tekście Studium
	Tereny lasów
	Większe cieki powierzchniowe
	Sieć wodociągowa istniejąca
	Korytarz ekologiczny doliny rzeki Różanicy
	Granica administracyjna Miasta (opracowanie w skali 1:5000)
	Tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
	Źródła zagrożenia środowiska

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ust. 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, z późn. zm.), Rada Miejska w Różanie rozstrzyga co następuje:

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują wykup lub urządzenie, w tym budowę lub przebudowę terenów dróg (publicznych) lokalnych i dojazdowych, a także budowę lub przebudowę sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

§2.

1. Realizacja inwestycji, określonych w §1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§4.

1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Różanie

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Róźnie z dnia ... 2026 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Prycanowo i Podborze – część B

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Prycanowo i Podborze – część B został sporządzony na podstawie uchwały nr VII.36.2024 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. 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., 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, z późn. zm.), *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 Różań (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 *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, ponieważ w gminie Różań plan ogólny nie wszedł w życie).

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 (MNW), tereny zabudowy zagrodowej (RZM) oraz towarzyszący tym terenom układ komunikacyjny;

-w terenach rolnych z dopuszczeniem zalesień i zabudowy w planie wyznaczono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), wód powierzchniowych śródlądowych (fragment terenu 1WS) oraz układ komunikacyjny;

-w terenach rolnych - obszarach występowania gleb chronionych (III klasa bonitacyjna) w planie wyznaczono teren komunikacji (fragment terenu 1KDD);

-w terenach lasów w planie wyznaczono tereny lasów (L);

-w terenach wód powierzchniowych w planie wyznaczono teren wód powierzchniowych śródlądowych (fragment terenu 1WS i teren 2WS).

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 ład 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, zgodnie z zapotrzebowaniem społecznym wyrażonym wnioskami o zmianę przeznaczenia terenów, w rejonach gminy z dostępem do istniejącego układu dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągów i elektroenergetyki, poza obszarami cennymi przyrodniczo;

2. W projekcie planu uwzględniono **potrzeby zrównoważonego rozwoju** umożliwiając taki rozwój zagospodarowania i użytkowania terenu, który uwzględnia zapotrzebowania społeczne wyrażone m.in. wnioskami do Planu oraz potrzebę równowagi przyrodniczej i trwałości procesów przyrodniczych określając wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz mające wpływ na zmniejszenie podatności na zmiany klimatu, o których mowa w pkt 4 niniejszego uzasadnienia, a także planując w zrównoważony sposób tereny otwarte oraz tereny na których istnieje możliwość sytuowania zabudowy.

3. 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 granicach planu w Studium nie zostały wyznaczone obszary przestrzeni publicznej, dla których w planie konieczne byłoby określenie szczególnych zasad wynikających z potrzeby ich kształtowania. W Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego przyjętym w marcu 2024 r. nie wyznaczono w obszarze planu krajobrazów priorytetowych.

4. W projekcie planu uwzględniono **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu** 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, zachowanie zbiorników wodnych).

W obszarze planu występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, które podlegają ochronie przed zmianą ich przeznaczenia zgodnie z *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Ww. grunty zostały w planie przeznaczone na cele poszerzenia istniejącego układu dróg publicznych. W dniu 24 września 2025 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją znak DNI.tr.602.203.2025 wyraził zgodę na przeznaczenie ww. gruntów rolnych położonych na fragmentach dz. ewid. nr 9, 11, 13, 39/1, 81/1, 81/2 w obr. Prycanowo (o powierzchni 0,1724 ha,) na cele nierolnicze zgodnie z projektem planu miejscowego.

Ponadto w obszarze planu występują również grunty leśne, które podlegają ochronie przed zmianą ich przeznaczenia zgodnie z ww. ustawą. Część gruntów leśnych została wskazana w planie jako tereny lasów, w obrębie których zakazano m.in. budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Dla części położonych w obszarze planu gruntów leśnych uzyskano zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne:

-dla gruntów leśnych położonych na części dz. ewid. 32/1 w obr. Podborze oraz na dz. ewid. nr 67/1, 155, 156 i 162/2 w obr. Prycanowo - Decyzją Nr 122/08 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dn. 28 lipca 2008 r.,

-dla gruntów leśnych położonych na działce ewid. nr 13 w obr. Prycanowo - Decyzją Nr 51/2024 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dn. 3 lipca 2024 r.,

-dla gruntów leśnych położonych na części dz. ewid. nr 32/1 w obr. Podborze oraz na części dz. ewid. nr 155, 156, 162/2 w obr. Prycanowo - Decyzją Nr 110/2025 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dn. 30 października 2025 r.

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

5. 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.

6. 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 4.

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 (zgodne z wykazem tych terenów prowadzonym przez właściwego starostę). Uwzględniono natomiast zagrożenie pożarowe związane z obecnością gruntów leśnych w obszarze planu lub terenów lasów planowanych w prawie miejscowym położonych w sąsiedztwie obszaru planu. W ww. rejonach ustalono nieprzekraczalne linie 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 zaopatrzonych w kartę parkingową (wydawaną m.in. osobom niepełnosprawnym).

7. 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 (wodociągu, elektroenergetyki oraz lokalnie kanalizacji) 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.

8. 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 (m.in. wyznaczenie stref potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznych), z potrzeb interesu publicznego takich jak realizacja układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach czy ochrona dóbr kultury. Ze względu na konieczność dostosowania prawa miejscowego do aktualnych wymogów, w tym ustaleń *rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, konieczne było precyzyjne określenie przeznaczenia terenów, tak aby funkcje zabudowy ze sobą nie kolidowały. Stąd nie wyznaczono dla tego obszaru, jak w dotychczasowym prawie miejscowym, terenów o wzajemnie wykluczającym się przeznaczeniu terenów - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Określenie przeznaczenia terenów zabudowy wynikało ze złożonych wniosków, które wpłynęły przed rozpoczęciem procedury opracowywania planu oraz złożonych uwag.

9. 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 – 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 6, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

10. 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, 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 i komunikacji drogowej wewnętrznej oraz dopuszczono ich realizację również na innych terenach, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenach dróg, jednak za wyjątkiem terenów lasów.

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

-po podjęciu uchwały Nr VII.36.2024 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 w dniu 15 października 2024 r. zamieszczono ogłoszenia: 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 części wsi Prycanowo i Podborze – część B oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 12 listopada 2024 r.,

-przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zainicjowane zamieszczeniem ogłoszeń w dniu 18 listopada 2025 r.: w prasie, na tablicy ogłoszeniowej w urzędzie miejskim i słupach ogłoszeniowych, na stronie internetowej obsługującej Urząd: <https://gminarozan.pl>, w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Różana, informujących społeczeństwo o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w tym o możliwości składania uwag i ankiet dotyczących tych dokumentów w terminie od 18 listopada 2025 r. do 16 grudnia 2025 r. oraz o spotkaniu otwartym w dniu 27 listopada 2025 r. poprzedzonym prezentacją projektu planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do wglądu w terminie konsultacji społecznych w Urzędzie Gminy w Róźnie 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 i uwagi 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*.

W trakcie konsultacji społecznych wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione w projekcie planu przez Burmistrza Gminy Różan. Wprowadzone korekty do projektu planu nie spowodowały zmian w zakresie dotyczącym lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z powyższym konsultacje społeczne nie zostały ponowione.

12. Sporządzając projekt planu uwzględniono **potrzebę zapewnienia 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 w Różanie 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 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 11 niniejszego uzasadnienia,

- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Różan (w zakładce Plany zagospodarowania przestrzennego) oraz w swojej siedzibie projektu 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 Gminy Różan (w zakładce Plany zagospodarowania przestrzennego), na stronie podmiotowej Urzędu Gminy (w zakładce Aktualności) 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 18 listopada 2025 r. przed rozpoczęciem konsultacji społecznych,

- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Różan (w zakładce Plany 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.

13. 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 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 minimalny 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. stosownymi uchwałami Rady Miejskiej przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.

14. 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.

15. W projekcie planu uwzględniono **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** poprzez wyznaczenie terenów zabudowy zagrodowej i terenów rolnych z zakazem zabudowy zgodnie z wnioskami, które wpłynęły przed rozpoczęciem procedury opracowywania planu oraz złożonymi uwagami. W planie przewiduje się co prawda zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, nie mniej zmiana ta ma dotyczyć wyłącznie niezbędnego poszerzenia drogi publicznej, w celu poprawy bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego poprzez stworzenie funkcjonalnej sieci drogowej w wymiarze lokalnym. Ponadto dopuszczono wyznaczenie nowych, w stosunku do obowiązującego prawa miejscowego terenów zabudowy lub komunikacji wyłącznie na gruntach rolnych niskich klas bonitacyjnych, co nie ograniczy zasadniczo rozwoju produkcji rolniczej.

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 4, 6, 7 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 w obszarze planu tereny, na których istnieje możliwość sytuowania nowej zabudowy, 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 układem dróg publicznych i obsługiwanych przez sieci infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwia maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego w gminie i ogranicza transportochłonność układu przestrzennego.

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 obowiązujący na obszarze miasta i gminy Różan. W powyższej analizie dopuszczono zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w miarę możliwości i potrzeb.

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 zakresie dostępności architektonicznej do budynku urzędu (w którym istnieje możliwość osobistego zapoznania się z dokumentacją procedowanego planu) prowadzą: schody oraz podjazd dla wózków, w budynku jest winda, dla osób na wózkach dostępne są korytarze i część pomieszczeń na parterze (w tym sala konferencyjna w której odbywają się konsultacje społeczne) oraz na pierwszym i drugim piętrze, przed

budynkiem wyznaczono jedno miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych, 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 za pomocą poczty elektronicznej, przesyłania wiadomości tekstowych, telefoniczny, korespondencyjny, przesyłanie faksów oraz pomoc tłumacza języka migowego (Raport o stanie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami na dzień 31 marca 2025 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 (poszerzenia dróg dojazdowych i lokalnych) i realizacją tych inwestycji (rozbudowa dróg i infrastruktury technicznej). 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.