

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr ...../2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Arciechów

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 176/XI/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Arciechów.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

##### a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W celu zapewnienia ładu przestrzennego określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru uwzględniającą wykorzystanie walorów środowiskowych: bezpośredniego sąsiedztwa Jeziora Zegrzyńskiego i starorzecza rzeki Narew dla aktywizacji i rozwoju zagospodarowania związanego z wypoczynkiem i rekreacją. W części północnej obszaru wyznacza się teren dla realizacji zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji – UT. W części centralnej obszaru wyznacza się tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej MN/ML, stanowiące kontynuację zagospodarowania wokół ul. Zegrzyńskiej. Wyznacza się tereny - współtworzące lokalny system ekologiczny: wzdłuż brzegu Jeziora Zegrzyńskiego - teren ochrony obszaru przed zalewaniem – zapory bocznej Jeziora Zegrzyńskiego – Arciechów oznaczone symbolem WI oraz teren zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych oznaczone ZP/WSr, a także w dolinie starorzecza rzeki Narew tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone WS wraz z towarzyszącym terenem zieleni urządzonej ZP i położonymi w południowej części obszaru terenami lasów. Ponadto wyznaczono układ dróg publicznych KD, ciągów pieszo-jezdnych KPJ oraz tereny: obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej KS w formie ogólnodostępnego parkingu z zapewnieniem funkcjonalnego połączenia pomiędzy ulicami Zegrzyńską i Serocką, a także komunikacji pieszej – ciągu pieszego KP, służących dla potrzeb obsługi programu turystyczno-sportowo-rekreacyjnego obszaru.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury spełnia się również poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy regulujących sposób jej sytuowania, określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtujących zabudowę, w tym dotyczących powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, czy udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ustalono

zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Zapisy planu nie ustalają tymczasowego zagospodarowywania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz wyznaczono dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych. Określono dopuszczalną kolorystykę elewacji i dachów wykluczając kolory jaskrawe oraz ustalając obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów i kolorystyki w ramach działki budowlanej. W ramach ochrony walorów krajobrazowych obszaru, zachowano istniejące tereny lasów, a także określono zespoły zwartej zieleni do zachowania, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki ze względów zachowania kondycji zdrowotnej oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono ograniczenia zagospodarowania wynikające z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy). Wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: 2MN/ML w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej, UT, WI, KS, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w celu ograniczenia presji budowlanej na środowisko. Ustalono zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej oraz kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w granicach obszaru objętego planem występuje również pomnik przyrody wieloobiektowy. Ustalenia planu wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przeprowadzona procedura wynikała z potrzeby wytrasowania fragmentu drogi 3KD-D stanowiącej połączenie pomiędzy drogą powiatową (DP 4301W) – ul. Zegrzyńską i ul. Serocką, zapewniającą obsługę północnej części obszaru objętego planem, w tym terenu 1UT– zabudowy usług turystycznych oraz 1MN/ML i 2MN/ML -

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej oraz dostęp do plaży. Miejscowy plan wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równoległe wraz z procedurą planistyczną.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej. Występuje fragment stanowiska archeologicznego, dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: 2MN/ML w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej, UT, WI, KS, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Wskazano również położone wzdłuż brzegu Jeziora Zegrzyńskiego obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (w których zawiera się prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%), położone w północnej części obszaru objętego planem obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2%, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, strefę od Jeziora Zegrzyńskiego i starorzecza rzeki Narew z ograniczeniami w zagospodarowaniu ustalonym w planie, obejmującą pas szerokości 20,0 m, w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego, jak również wyznaczono tereny zapory bocznej Jeziora Zegrzyńskiego - Arciechów. Ponadto dla poszczególnych terenów ustalono kategorie w zakresie ochrony przed hałasem. W celach przeciwpożarowych wyznaczono strefy ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu. Ustalono również obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają głównie z jego walorów środowiskowych: bezpośredniego sąsiedztwa Jeziora Zegrzyńskiego i starorzecza rzeki Narew.

Jest to lokalizacja korzystna pod względem inwestycyjnym, w szczególności dla aktywizacji i rozwoju zagospodarowania związanego z wypoczynkiem i rekreacją. W celu wykorzystania walorów obszaru, w części północnej wyznaczono tereny dla realizacji zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji, które pozwolą w największym stopniu wykorzystać dogodne położenie. Natomiast w częściach centralnej i południowej, wyznaczono tereny dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. Ponadto w planie uwzględniono zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

g) prawo własności:

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 18/IV/2015 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 30 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części gminy Radzymin – obręby: Arciechów, Popielarze, Stare Załubice, w którym wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową i rekreacji indywidualnej, zieleni nieurządzonej oraz lasy.

Ustalenia powyższego planu wymagały weryfikacji i aktualizacji. Niniejszy plan generalnie nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Weryfikacja układu komunikacyjnego ustalonego w dotychczas obowiązującym planie będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod tereny dróg, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty miejscowym planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego:

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega głównie na wyznaczeniu układu miejsc i terenów publicznie dostępnych oraz ustaleniu zasad ich zagospodarowania i kształtowania. Wskazano granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, w tym układu komunikacyjnego uwzględniającego istniejące oraz projektowane drogi oraz ciągi, zapewniającego zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiającego obsługę poszczególnych terenów budowlanych, a także tereny komunikacji pieszej. Ponadto ustalono tereny przeznaczone do realizacji zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji, ale również pod zabudowę mieszkaniową. Udostępnienie nowych terenów pod zabudowę turystyczno-rekreacyjną pozwoli inwestorom na lokalizowanie działalności gospodarczej na tych terenach, co przyczyni się do utworzenia nowych miejsc pracy i dodatkowych wpływów do budżetu gminy z tytułu odprowadzanych podatków i opłat. Natomiast mieszkańcom dostarczy nową i atrakcyjną przestrzeń do wypoczynku i spędzania wolnego czasu.

- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:  
Zapewnienie podstawowego uzbrojenia terenów inwestycyjnych będzie wiązało się z budową bądź częściową rozbudową sieci infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci elektroenergetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.
- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:  
W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.  
Po podjęciu przez Radę Miejską w Radzyminie Uchwały Nr 176/XI/2019 z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Arciechów, dnia 6 sierpnia 2019 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 27 sierpnia 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 14.07.2020 r. do 04.08.2020 r. Dnia 20.07.2020 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Do dnia 18.08.2020 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Dla obszaru objętego planem, w granicach projektu planu, złożono jedno pismo z uwagami, które częściowo zostały uwzględnione.  
Nieuwzględnione uwagi zawiera załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były umieszczone na stronie internetowej urzędu w BIP.
- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:  
Ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie wyłożenia do publicznego wglądu był umieszczony na stronie internetowej urzędu w BIP. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Zapewnienie wyposażenia nowych terenów zabudowy w sieć wodociągową będzie wiązało się z koniecznością jej rozbudowy lub budowy indywidualnych ujęć wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowych wodociągów oraz zasady przebudowy i rozbudowy istniejących.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny przeznaczone pod nową zabudowę stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej zabudowy tworzącej w granicach jednostki osadniczej Arciechów strukturę funkcjonalno-przestrzenną o charakterze rozproszonym. Przeznaczenie terenów do urbanizacji zostało przesądzone w obecnie obowiązującym miejscowym planie północnej części gminy Radzymin – obręby: Arciechów, Popielarze, Stare Załubice zatwierdzonym Uchwałą Nr 18/IV/2015 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 30 stycznia 2015 r.

W ramach weryfikacji ustaleń tego planu część północną obszaru przeznacza się dla zabudowy usług turystycznych stanowiącej uzupełnienie dla rekreacyjnego charakteru obszaru wzdłuż rzek Bug i Narew. Natomiast tereny zabudowy mieszkaniowej ograniczono do centralnej i południowej części obszaru. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem istniejącego oraz projektowanego układu komunikacyjnego. Szerokości projektowanych dróg w liniach rozgraniczających są wystarczające dla lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Na podstawie art. 32 ust. 1 sporządzono *Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Radzymin za lata 2013-2017* przyjętą Uchwałą Nr 515/XLV/2017 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie wskazano, że obowiązujące dokumenty planistyczne wymagają korekt ze względu na nowe potrzeby rozwojowe gminy oraz potrzeby inwestycyjne. Zgodnie z powyższym, w związku ze zmianą planowanego sposobu zagospodarowania – głównie w zakresie

utworzenia w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Zegrzyńskiego i starorzecza rzeki Narew terenów usług turystyki, sportu i rekreacji zamiast zabudowy mieszkaniowej, zdecydowano o potrzebie aktualizacji miejscowego planu. W swojej treści merytorycznej plan uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w pkt 2 lit. e niniejszego uzasadnienia.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Gmina osiągnie znaczący wpływ z tytułu wzrostu podatku od gruntów oraz od powierzchni użytkowej obiektów budowlanych. Ustalenie terenów zabudowy w ramach istniejącej struktury również w pewnym zakresie zminimalizuje negatywny wpływ ponoszonych kosztów na finanse publiczne, a wpływy do budżetu z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy. Nakłady finansowe związane z wdrażaniem ustaleń planu będą wiązać się głównie z wykupem gruntów oraz budową nowych połączeń komunikacyjnych. Konieczne będzie również doprowadzenie do nowych terenów inwestycyjnych niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować koszty budowy infrastruktury technicznej poprzez pobieraną od właścicieli nieruchomości opłatę adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.