

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 8 – część A

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 531/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 8, zmienionej uchwałą Nr 368/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 9 listopada 2020 r., zgodnie z którą pierwotny obszar objęty planem został podzielony na części A i B.

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 – wyodrębnionej w strukturze miejskiej jednostki urbanistycznej uwzględniającą wykorzystanie i ochronę walorów środowiska przyrodniczego (rzeka Beniaminówka z zielenią przywodną). Ustala się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej usytuowanej w części zachodniej obszaru oraz jednorodzinnej usytuowanej głównie w części środkowo-wschodniej obszaru. Wydzielono tereny zabudowy usług, w tym związane z obsługą funkcji mieszkaniowej. Wyznaczono publicznie dostępne tereny zieleni urządzonej w formie urządzonej zieleni parkowej i skweru oraz zieleni przywodnej towarzyszącej rzece Beniaminówce zapewniające główne powiązania dla komunikacji pieszej w ramach obszaru – fragmentu jednostki urbanistycznej. Ponadto ustalono układ dróg publicznych i drogi wewnętrznej.

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 m². 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.

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, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych, 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: 2U, 3U, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej, oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych. Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w celu ograniczenia presji budowlanej na środowisko. W zakresie ochrony i realizacji zieleni wprowadzono zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzenia drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ponadto wprowadzono obowiązek zachowania szpaleru drzew wskazanego na rysunku planu, realizacji strefy zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej, strefy zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej i samochodowej oraz obowiązek realizacji strefy zieleni izolacyjnej we wskazanych terenach usługowym. Ustalono również tereny zieleni urządzonej: parkowej i skweru. Ponadto ustala się obowiązek zachowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Beniaminówki wraz ze skarpami i zielenią przywodną, a także wskazuje się zbiornik wód powierzchniowych – staw, dla którego nie dopuszcza się zmniejszania powierzchni zbiornika o więcej niż 10% powierzchni wody.

Dopuszczono budowę nowych zbiorników wód powierzchniowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Ustalono obowiązek przystosowania istniejących i projektowanych zbiorników wodnych do retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz takiego ukształtowania powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, aby spływ wód powierzchniowych był z nich kierowany. W celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustalono obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy lub przełożenia. 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 – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody. Projekt miejscowego planu wymaga 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 występuje jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków. Obiekt ten wraz z otoczeniem w promieniu 100 m objęty jest ochroną konserwatorską. Występuje także jeden obiekt archeologiczny, dla którego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.

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: 2U, 3U, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych. Dla poszczególnych terenów ustalono kategorie w zakresie ochrony przed hałasem. Dodatkowo dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zlokalizowanych w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej ustalono obowiązek stosowania środków technicznych zapewniających zminimalizowanie poziomu hałasu, drgań i innych emisji. Określono strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego wraz z zasadami jej zagospodarowania, a także ustalono 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 lokalizacji w ramach wykształconej struktury miejskiej oraz dostępności do niego poprzez istniejący i projektowany układ komunikacyjny. Jest to lokalizacja bardzo korzystna dla lokalizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i pod względem inwestycyjnym, w szczególności dla inwestycji opierających się na transporcie (usługowych). W celu wykorzystania tych walorów wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz tereny dla rozwoju działalności gospodarczej: usługowe, które pozwolą w znacznym stopniu wykorzystać dogodne położenie. 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 321/XXX/2013 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 6 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 1- C, w którym wyznaczono tereny zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, usług, usług publicznych, usług nieuciążliwych i zabudowy wielorodzinnej, a także tereny sportu, rzeki Beniaminówki ze skarpami i zielenią przywodną oraz dróg publicznych.

Ustalenia powyższego planu wymagały weryfikacji i aktualizacji. Niniejszy plan generalnie nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego 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 na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod obiekty usług publicznych oraz zabudowę usługową i mieszkaniową. Udostępnienie nowych terenów pod zabudowę usług publicznych, w tym usług oświaty umożliwi lepszą obsługę mieszkańców. Potrzeby interesu publicznego zabezpieczono także poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego uwzględniającego istniejące oraz projektowane drogi, zapewniające zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiające obsługę poszczególnych terenów budowlanych.

- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
Podobnie jak w dotychczas obowiązującym miejscowym planie 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 531/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 8, dnia 31 lipca 2018 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 21 sierpnia 2018 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 2 wnioski do projektu planu, z których tylko jeden dotyczy obecnie procedowanej części A wskazanej w Uchwale Nr 368/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 9 listopada 2020 r. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 16.09.2020 r. do 07.10.2020 r. Dnia 05.10.2020 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 21.10.2020 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Złożono 7 pism z uwagami, z których dwa dotyczyły obecnie procedowanej części A. Nieuwzględnione uwagi zawiera załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Ogłoszenia 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 o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń oraz 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

również umieszczony na stronie internetowej urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin.

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

Podobnie jak w dotychczas obowiązującym miejscowym planie 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 w granicach fragmentu jednostki osadniczej miasta Radzymin. Przeznaczenie terenów do urbanizacji zostało przesądzone w obecnie obowiązującym miejscowym planie zatwierdzonym uchwałą Nr 321/XXX/2013 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 6 września 2013 r.

Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem istniejącego oraz projektowanego układu komunikacyjnego, który będzie posiadał połączenie z drogą ekspresową S8, poprzez ul. Wołomińską i węzeł „Radzymin Południe”, zlokalizowane w pobliżu obszaru objętego planem. 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 obszaru objętego

planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 321/XXX/2013 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 6 września 2013 r. – głównie w zakresie lokalizacji placówki oświatowej służącej dla obsługi przyszłej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz powiązanej funkcjonalnie z istniejącym kompleksem sportowym, zdecydowano o potrzebie aktualizacji ww. miejscowego planu. W swojej treści merytorycznej obecny 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.

Obecna edycja planu stanowi weryfikację, uściślenie i dostosowanie do bieżących potrzeb ustaleń obowiązującego miejscowego planu. W związku z powyższym nie należy się spodziewać istotnych zmian zarówno w zakresie wpływów z tytułu wzrostu podatku od gruntów oraz od powierzchni użytkowej obiektów budowlanych jakie osiągnie Gmina, jak również wpływu ponoszonych kosztów na finanse publiczne. W obecnym miejscowym planie, podobnie jak w dotychczas obowiązującym, wykorzystano istniejące zagospodarowanie, m.in. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. Tak jak dotychczas ustalenie terenów zabudowy w ramach istniejącej struktury w pewnym zakresie zminimalizuje negatywny wpływ na finanse publiczne. Nakłady finansowe związane z wdrażaniem ustaleń planu będą wiązać się głównie z wykupem gruntów, które w niniejszym planie przeznaczone są dla usług publicznych. Nadal 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.