

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu 05-09 na terenie Gminy Radzymin

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 i art. 67a ust.5 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 645/LVI/2018 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 16 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu 05-09, na terenie Gminy Radzymin.

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 i ochronę walorów środowiska kulturowego (Cmentarz Żołnierzy Polskich 1920 r.), przyrodniczego (układ zbiorników wodnych – pozostałości po eksploatacji łąk, drzewostan) oraz położenie w sąsiedztwie dawnej drogi S8.

Wyznaczono zespół terenów współtworzących krajobraz kulturowy miasta: teren cmentarza parafialnego (dawniej wojskowego) wraz z otoczeniem – terenem zabudowy usług publicznych, terenem zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych – parku miejskiego. Ustalono tereny dla realizacji zabudowy usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych. Ich uzupełnienie stanowią tereny dla intensyfikacji i rozwoju działalności gospodarczej: zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,

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. 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 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. Pozostawiono obecnie występujące tereny zieleni, a także zbiorniki wodne powstałe w skutek wypełnienia wodą zagłębień po eksploatacji iłóv.

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 określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P/U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych. W zakresie ochrony i realizacji zieleni wprowadzono zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalono również teren zieleni urządzonej i wskazano zbiorniki wód powierzchniowych – stawów, dla których dopuszcza się możliwość zmniejszenia ich powierzchni o nie więcej niż 20% powierzchni wody.

Ustalono obowiązek przystosowania istniejących i projektowanych zbiorników wodnych do retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz takie ukształtowanie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, aby wpływ wód powierzchniowych był do nich kierowany. W celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustalono obowiązek zachowania i utrzymania drożności wskazanego rowu melioracyjnego z możliwością jego przebudowy, przełożenia, rozbudowy według ustaleń

planu, w sposób zapewniający jego prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. 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 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego. Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w celu ograniczenia presji budowlanej na środowisko. 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 i jeden obszar wpisane do rejestru zabytków. Dla obiektów tych ustalono strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia i zachowania ekspozycji zabytkowego obiektu obejmującą cmentarz wojskowy (wraz z drzewostanem), założony w 1912 r. oraz tereny w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej oraz stanowiska archeologiczne.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

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 ramach terenu oznaczonego symbolem 1P/U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej. Dla poszczególnych terenów ustalono kategorie w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi. Określono pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV wraz z zasadami jego 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 na obrzeżach miasta oraz z lokalizacji w jego zasięgu dawnej drogi ekspresowej nr 8 i dostępności do niej 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 usługowych. 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 303/XXIX/2013 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 1-B (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2013 r., poz. 7802). 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 w niewielkim zakresie wykupu części działek przeznaczonych pod tereny dróg, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty planem miejscowym 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. Wskazano granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, w tym układu komunikacyjnego uwzględniającego istniejące oraz projektowane drogi, zapewniającego zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiającego obsługę poszczególnych terenów budowlanych. Ponadto ustalono tereny przeznaczone do realizacji zabudowy usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji. Udostępnienie nowych terenów pod zabudowę usługową oraz zabudowę usług turystyczno-rekreacyjnych ze zweryfikowanymi ustaleniami umożliwi inwestorom 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.

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 645/LVI/2018 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 16 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu 05-09, na terenie Gminy Radzymin, dnia 29 stycznia 2019 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 19 lutego 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu, do projektu planu nie wpłynęły wnioski. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 07.10.2020 r. do 28.10.2020 r. Dnia 19.10.2020 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 12.11.2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi. Złożono 5 pism z uwagami (2 pisma o tożsamej treści złożyła ta sama osoba). 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 w Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był umieszczony na stronie internetowej gminy 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 umieszczony na stronie internetowej gminy w BIP. 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 struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Radzymin. Przeznaczenie terenów do urbanizacji zostało przesądzone w obecnie obowiązującym miejscowym planie zatwierdzonym uchwałą Nr 303/XXIX/2013 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 25 czerwca 2013 r.

W ramach weryfikacji ustaleń tego planu umożliwiono realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części obszaru, na wschód od terenu dawnej cegielni ustalono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, a także na północ od cmentarza wyznaczono teren zabudowy usług publicznych, na którym może zostać zlokalizowana inwestycja publiczna - muzeum. Ponadto przewidziano teren dla powiększenia istniejącego cmentarza. W zakresie ustaleń dla pozostałych terenów dokonano jedynie doprecyzowania wybranych ustaleń. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem istniejącego oraz projektowanego układu komunikacyjnego. Szerokości projektowanych dróg publicznych 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 303/XXIX/2013 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 25 czerwca 2013 r. – głównie w zakresie lokalizacji usług i terenów publicznych oraz wyznaczenia dodatkowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, 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.

W miejscowym planie wykorzystano istniejące zagospodarowanie, m.in. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. Ustalenie terenów zabudowy w ramach istniejącej struktury, a także fakt,

iż dla obszaru obowiązuje miejscowy plan, który jedynie podlega weryfikacji, w znaczącym zakresie minimalizują wpływ na finanse publiczne. Nakłady finansowe związane z wdrażaniem ustaleń planu będą wiązać się głównie z wykupem gruntów oraz zweryfikowanego w nieznaczającym zakresie uzupełnienia układu drogowego. Podobnie jak w dotychczas obowiązującym miejscowym planie 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 ww. ustawy 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.

7. Dane przestrzenne.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.