

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina
Etap 7 – 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 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 175/XI/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 7, zmienionej uchwałą Nr 369/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:

Określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru obejmującego centrum miasta Radzymina, uwzględniającą zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego, obiektów zabytkowych i walorów przyrodniczych tworzących krajobraz kulturowy miasta.

W części południowej o śródmiejskim charakterze ukształtowanej wokół ustalonej w planie przestrzeni publicznej obejmującej place T. Kościuszki i Wolności wyznacza się tereny: zabudowy usługowej o zróżnicowanym profilu, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. W części północnej obszaru wyznacza się tereny stanowiące uzupełnienie historycznego centrum: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z dopuszczeniem usług, z towarzyszącymi terenami: zabudowy usług oświaty, cmentarzem oraz rzeką Beniaminówką ze skarpami i zielenią przywodną. Ustalono również układ dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych oraz obsługi komunikacji indywidualnej.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury spełnia się również poprzez ustalenie linii zabudowy (nieprzekraczalnych, obowiązujących oraz pierzejowych) regulujących sposób jej sytuowania, wprowadzenie elementów kompozycji przestrzennej (oś widokowa, dominanta wysokościowa) oraz poprzez 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 połąci 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 parkowej oraz przywodnej – wzdłuż rzeki Beniaminówki.

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. Wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: 5U, 6U, 7U, 13U, WS/Z, KS/Z, KS 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 realizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalono również tereny zieleni urządzonej – parkowej, tereny rzeki Beniaminówki ze skarpami i zielenią przywodną, cmentarzy i wskazano szpaler drzew do zachowania.

W celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rzeki Beniaminówki z możliwością przebudowy koryta, w sposób zapewniający 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. 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 występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Dodatkowo ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” – historycznego rozplanowania miejskiego centrum Radzimina obejmującą place miejskie: Plac Kościuszki, Plac Wolności wraz z przyległymi kwaterami i ulicami oraz strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmującą relikty związane z funkcjonowaniem historycznej wsi i miasta Radzimina. 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, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: 5U, 6U, 7U, 13U, WS/Z, KS/Z, KS 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. Dla poszczególnych terenów ustalono kategorie w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi. 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 samym centrum miasta Radzimina, do którego istnieje dostęp poprzez dobrze rozwinięty istniejący i projektowany układ komunikacyjny. Jest to lokalizacja szczególnie korzystna dla lokalizacji szeroko rozumianych usług, w tym usług publicznych, oświaty kultu religijnego, ale również dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej o wysokim zintensyfikowaniu. 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 obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- przyjęty uchwałą Nr 389/XXXIV/2014 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 2-A (Dz. Urz. Wojew. Mazowieckiego z dnia 27.02.2014 r., poz. 1842),
- przyjęty uchwałą Nr 430/LI/98 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin (Dz. Urz. Wojew. Warszawskiego Nr 62 z dnia 20.10.1998 r., poz. 293),
- przyjęty uchwałą Nr 647/LVI/2018 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 16 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 3/11, 3/12, 5, 6/1, 6/2 obręb 04-02, na terenie miasta Radzymin (Dz. Urz. Wojew. Mazowieckiego z dnia 3.12.2018 r., poz. 11730).

Ustalenia powyższych planów 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 usługowe oraz zabudowę 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 usługowej oraz usług sportu i rekreacji. Udostępnienie nowych terenów pod zabudowę usługową 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:

W związku z tym że obszar opracowania obejmuje centrum Radzymina – tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do podstawowych sieci infrastruktury technicznej. Zapewnienie podstawowego uzbrojenia terenów inwestycyjnych będzie się zatem w niewielkim stopniu wiązało z ewentualną rozbudową sieci infrastruktury technicznej. 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 175/XI/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 7, 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, do projektu planu nie wpłynęły wnioski. 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 w projekcie rozwiązaniami. Do dnia 21.10.2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi. Złożono 35 pism z uwagami, z których 14 dotyczyło 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 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) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Podobnie jak w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zapewnienie wyposażenia nowych terenów zabudowy w sieć wodociągową będzie wiązało się z ewentualną koniecznością jej rozbudowy. 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 obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, jak również w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin.

Lokalizacja terenów przeznaczonych pod rozwój i uzupełnianie funkcji usługowej oraz mieszkaniowej, pozwoli wykorzystać jego potencjał ekonomiczny, przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na wykształcony układ komunikacyjny. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu. 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, zdecydowano o potrzebie aktualizacji ww. miejscowego planu.

W swojej treści merytorycznej obecny projekt planu 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 obowiązujących miejscowych planów. 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 obowiązujących, 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 pod poszerzenia oraz budowę nowych połączeń komunikacyjnych. W niewielkim stopniu, z uwagi na wysoki stopień zainwestowania, konieczne będzie doprowadzenie 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.