

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 8 – część B

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 2021 r. poz. 1372) 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 2021 r. poz. 741 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 Radzymina Etap 8, zmienioną 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 uwzględniającą wykorzystanie i ochronę walorów środowiska przyrodniczego (rowy melioracyjne z zielenią przywodną, skupiska zieleni wysokiej). Ustala się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej usytuowanej w części północnej obszaru oraz jednorodzinnej usytuowanej w części południowej obszaru. Wydzielono tereny zabudowy usług, w tym związane z obsługą funkcji mieszkaniowej. Wyznaczono publicznie dostępne tereny zieleni urządzonej w formie parków i skwerów oraz zieleni przywodnej towarzyszącej rowom melioracyjnym stanowiące zaplecze dla rekreacji i wypoczynku oraz zapewniające główne powiązania dla komunikacji pieszej w ramach obszaru. Ponadto ustalono układ dróg i ciągów publicznych.

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. Wprowadzono również 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: 2MW/U, 4U, 6U, 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 grup zieleni (zadrzewień) oraz obowiązek realizacji szpalerów drzew oraz strefy zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej i samochodowej. Ustalono również tereny zieleni urządzonej: parkowej i skwerów.

Dopuszczono budowę nowych zbiorników wód powierzchniowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz na terenach zieleni urządzonej – parkowej. 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 fragment otoczenia ustalonego w promieniu 100 m od „gmachu b. Starostwa” obecnie siedziby Urzędu Miasta (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem), które jest wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków i dla którego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej. Występują dwa stanowiska archeologiczne, dla których wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. 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: 2MW/U, 4U, 6U, 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 pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV oraz strefę bezpieczeństwa rurociągów naftowych wraz z zasadami ich zagospodarowania, a także ustalono obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają głównie z jego dobrej dostępności komunikacyjnej poprzez istniejący i projektowany układ dróg. 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. W części zachodniej i wschodniej obszaru,

w oparciu o istniejące zagospodarowanie, wyznaczono tereny zabudowy usługowej związane z obsługą funkcji mieszkaniowej. Ponadto w planie uwzględniono zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości stawki procentowej od 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 planie tym wyznaczono tereny zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, usługowej (usługi o różnych funkcjach), zieleni parkowej, placu postojowego, a także tereny parków i skwerów miejskich, zieleni urządzonej 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 usługowe oraz zabudowę mieszkaniową. Udostępnienie nowych terenów pod zabudowę usługową 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. 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 Radzyna 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 1 dotyczy obecnie procedowanej części B 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 w projekcie rozwiązaniami. Do dnia 21.10.2020 r., każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Złożono 7 uwag, z których wszystkie dotyczyły obecnie procedowanej części B i które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Radzyna.

Projekt planu wyłożono po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 24.03.2021 r. do 15.04.2021 r. Dnia 12.04.2021 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu, za pomocą środków porozumiewania się na odległość (online). Osoby zainteresowane wzięciem udziału w dyskusji zgłaszały swój adres na wskazany w ogłoszeniu adres poczty elektronicznej i w wiadomości zwrotnej otrzymywały link do dyskusji online w aplikacji Microsoft Teams wraz z instrukcją. Podczas dyskusji była możliwość zabierania głosu, zadawania pytań i składania uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, jak również zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego. Do dnia 29.04.2021 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Złożono 6 pism z uwagami, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza.

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 na stronie internetowej Urzędu, 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 dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. 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 dla 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 we wnioskach i uwagach, 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 dla nowej zabudowy stanowią kontynuację istniejącej zabudowy w granicach 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 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. 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. W miejscowym planie wykorzystano istniejące zagospodarowanie, m.in. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. Ustalenie terenów zabudowy w ramach istniejącej struktury w znaczącym zakresie zminimalizuje negatywny wpływ na finanse publiczne. Nakłady finansowe związane z wdrażaniem ustaleń obecnego planu będą wiązać się głównie z wykupem gruntów oraz budową nowych połączeń komunikacyjnych. 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.