

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nowe Załubice 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 2021 r. poz. 1372 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 338/XXX/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nowe Załubice 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 walorów środowiskowych obszaru oraz umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji indywidualnej, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. W sąsiedztwie terenów mieszkaniowych wyznacza się pojedyncze tereny dla rozwoju działalności gospodarczej – zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z urządzeniami obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej. Wyznaczono również tereny zabudowy usług kultu religijnego (parafii i kościoła pw. Św. Stanisława Biskupa Męczennika) oraz teren cmentarza parafialnego. W ramach terenów otwartych wyznaczono tereny rolnicze, łąk i pastwisk, lasów oraz wód powierzchniowych śródlądowych. Jako towarzyszące wyznaczono tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych oraz ustalono układ dróg i ciągów publicznych obsługujących powyższe tereny.

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 znaczną część obecnie występujących, otwartych terenów rolniczych, leśnych, a także dolinę rzeki Rządzy oraz starorzecze Bugu wraz z terenami łąk i pastwisk. Wymienione tereny stanowią najważniejszy walor krajobrazowy obszaru objętego planem, znajdują się również w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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 określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem KS/U, dróg i ciągów publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzono również zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

W związku z położeniem części obszaru objętego planem w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% i 1% ustalono postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi. Uwzględniono również wymagania wynikające z faktu położenia obszaru objętego planem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefy ochrony urbanistycznej zlokalizowanej w jego granicach. Wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii 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 obowiązek zabezpieczenia bądź przebudowy urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach. Ustalono również 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. Ustalenia planu wymagały przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. 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 nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej, dlatego też nie określono zasad ochrony w tym zakresie. Występują natomiast zabytkowe stanowiska archeologiczne, dla których w planie ustalono zasady ich ochrony;

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 oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Tereny mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe objęte planem podlegają ochronie pod względem akustycznym według przepisów odrębnych. Ustalono także 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 położenia w sąsiedztwie najbardziej cennych przyrodniczo fragmentów gminy, tj. lasów, starorzecza rzeki Bug czy doliny rzeki Rządzy.

Jest to lokalizacja korzystna pod względem inwestycyjnym, w szczególności dla inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym oraz rekreacji indywidualnej. Ponadto w planie uwzględniono zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie 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 430/LI/98 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin, w którym wyznaczono tereny o zróżnicowanej funkcji, w tym m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej, tereny lasów, rolne, łąki i pastwiska.

Ustalenia ww. 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 głównie na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod obiekty usługowe, co pozwoli inwestorom na lokalizowanie działalności gospodarczej i co przyczyni się do stworzenia nowych miejsc pracy i dodatkowych wpływów do budżetu gminy z tytułu odprowadzanych podatków i opłat. Potrzeby interesu publicznego zabezpieczono także poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego zapewniającego zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiającego obsługę terenów budowlanych;

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zapewnienie uzbrojenia nowych 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 338/XXX/2016 z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nowe Załubice na terenie gminy Radzymin, dnia 2 lutego 2017 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 7 marca 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęły wnioski dotyczące obszaru objętego opracowaniem. 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, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. We wskazanym terminie złożono 75 pism zawierających uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza.

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 odbyła się dyskusja

publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 29.04.2021 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. We wskazanym terminie złożono 29 pism zawierających uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza.

Projekt planu we wskazanych w obwieszczeniu fragmentach wyłożono po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 02.09.2021 r. do 23.09.2021 r. Dnia 13.09.2021 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 07.10.2021 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte we wskazanych w obwieszczeniu fragmentach projektu planu mógł złożyć uwagi. W wyznaczonym terminie złożono 1 uwagę, która została rozpatrzona 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 tablicy 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 wyłożeniach 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 trzech wyłożeń do publicznego wglądu był zamieszczony na stronie internetowej Urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin;

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

W obszarze objętym planem sieć wodociągowa nie występuje. Zapewnienie wyposażenia nowego terenu 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, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, biorąc pod uwagę 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, w tym mieszkaniową, stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Nowe Załubice. Lokalizacja terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej, rekreacji indywidualnej oraz miejscowo działalności gospodarczej, 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 z wykorzystaniem drogi zbiorczej, dróg lokalnych, dojazdowych zapewniających połączenie z główną siecią transportową gminy. 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 2017r. 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. Ponadto w ww. analizie stwierdzono częściową nieaktualność Uchwały Nr 430/LI/98 z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin, którego ustalenia dotychczas obowiązywały dla obszaru objętego planem. Wskazano, że nieaktualność ww. planu wynika z niepełnego zakresu ustaleń, wymaganych w aktualnym stanie prawnym.

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 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. W miejscowym planie wykorzystano bliskie sąsiedztwo istniejącego zagospodarowania, m.in. układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. Takie położenie terenu zabudowy w pewnym zakresie zminimalizuje negatywny wpływ na finanse publiczne. Nakłady finansowe związane z wdrażaniem

ustaleń planu będą wiązać się głównie z wykupem gruntów oraz budową nowych połączeń komunikacyjnych. Konieczne będzie również 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 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.