

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/2022 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 01-07, 01-08, 01-02, 01-01 oraz części obrębu Łąki na terenie Miasta i 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 256/XIX/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 01-07, 01-08, 01-02, 01-01 oraz części obrębu Łąki na terenie Miasta i 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 umożliwienia rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych oraz mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej. W części wschodniej obszaru, w ramach istniejącej strefy produkcyjno-usługowej, wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju działalności gospodarczej: zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem P/U. Dodatkowo wyznacza się również pojedyncze tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz pojedyncze tereny zabudowy usługowej, usługowej na działkach zadrzewionych oraz usług sportu i rekreacji. W sąsiedztwie terenów budowlanych wyznacza się istniejące tereny urządzeń gospodarki ściekowej, elektroenergetycznej oraz gazowniczej. W uzupełnieniu do terenów budowlanych oraz w ramach terenów otwartych, w części południowej, w dolinie rzeki Beniaminówki wyznacza się tereny lasów oraz tereny rolnicze. 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 rzekę Beniaminówkę wraz ze skarpami i zielenią przyrodną. Wymienione tereny stanowią najważniejszy walor krajobrazowy obszaru objętego planem, znajdują się również częściowo 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 za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami 4U, P/U, K, E, G oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej 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 strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu oraz strefę od rzeki Beniaminówki z ograniczeniami w zagospodarowaniu. Wskazano istniejące rowy melioracyjne do przebudowy lub przełożenia, w celu zapewnienia właściwego spływu wód i utrzymania należytych stosunków wodnych. 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 oraz kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Ustalenia planu wymagały uzyskania zgody na zmianę 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, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej. Występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

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 terenów oznaczonych symbolami 4U, P/U, K, E, G oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. 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 położenia od strony zachodniej w sąsiedztwie cennych przyrodniczo fragmentów gminy, tj. rozległych kompleksów leśnych i doliny rzeki Beniaminówki. Jest to lokalizacja korzystna pod względem inwestycyjnym, w szczególności dla inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym oraz letniskowo-rekreacyjnym. Od strony wschodniej walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają z położenia w ramach istniejącej strefy produkcyjno-usługowej oraz wykształconego układu komunikacyjnego, co ułatwia inwestycje związane z rozwojem działalności gospodarczej.

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 przyjęte następującymi uchwałami:

- uchwała Nr 430/LI/98 z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin,

- uchwała Nr 474/XLI/2014 z dnia 9 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 5,
- uchwała Nr 34/IV/03 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 24 stycznia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr ew. 48 we wsi Łąki w gminie Radzymin,
- uchwała Nr 268/XXXIII/2000 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 5 września 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin.

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 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 głównie na wyznaczeniu terenów budowlanych, o co m.in. wnioskowały osoby zainteresowane. Tyczy się to głównie terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Potrzeby interesu publicznego zabezpieczono także poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego uwzględniającego drogi istniejące oraz projektowane, zapewniające zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiające obsługę terenów budowlanych;

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

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 256/XIX/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 01-07, 01-08, 01-02, 01-01 oraz części

obrębu Łąki na terenie miasta i gminy Radzymin, dnia 12 maja 2020 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 2 czerwca 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu, do projektu planu wpłynęło 21 wniosków. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 03.11.2021 r. do 24.11.2021 r. Dnia 22.11.2021 r., w związku z aktualną sytuacją epidemiczną w kraju i wprowadzonymi ograniczeniami, zgodnie z art. 8d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za pomocą środków porozumiewania się na odległość (online), w czasie rzeczywistym, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu. Do dnia 08.12.2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi. Złożono 23 pisma z uwagami, które częściowo zostały uwzględnione. Nieuwzględnione przez Burmistrza 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 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 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 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

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 mieszkaniową oraz zabudowę produkcyjno-usługową stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach obszaru objętego planem. Lokalizacja terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej oraz 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 dróg powiatowych DP 4302W oraz DP 4303W. 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 2018-2021* przyjętą uchwałą Nr 558/XXXIX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 13 grudnia 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium i planów miejscowych. W analizie poddano ocenie aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin, przyjęte Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienione Uchwałą Nr 427/XXX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2021 r. oraz aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenie Miasta i Gminy Radzymin. W analizie wskazano obszar objęty miejscowym planem jako będący w trakcie opracowania na etapie zaawansowanym, który powinien zostać zakończony i uchwalony oraz że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały opracowane i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich treść zawiera znacząco mniej szczegółów niż stanowi obowiązująca ustawa. W związku z powyższym, zasadne było przystąpienie do opracowania nowego planu na przedmiotowym obszarze, przy dostosowaniu ustaleń do obowiązujących przepisów. 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.

W miejscowym planie wykorzystano istniejące zagospodarowanie, m.in. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. 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 oraz budową nowych połączeń komunikacyjnych. 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.