

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nadma w rejonie ulicy Kozia Góra, 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 409/XXIX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 1 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nadma w rejonie ulicy Kozia Góra, 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**

Określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru związaną z kształtowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej. W części północno-wschodniej obszaru wzdłuż ulicy Kozia Góra wyznacza się tereny dla realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz dla rozwoju działalności gospodarczej – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. W części południowo-zachodniej i południowo-wschodniej obszaru wyznacza się tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych. Ustalono również układ dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury spełnia się również poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy regulujących sposób sytuowania zabudowy 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 połaci dachowych. Określono dopuszczalną

kolorystykę elewacji i dachów wykluczając kolory jaskrawe oraz ustalając obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów i kolorystyki w ramach działki budowlanej. Pozostawiono istniejące wody powierzchniowe śródlądowe – rów melioracyjny;

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. Ustalono też zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w terenach 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 zieleni wprowadzono zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzenia drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wskazano również teren wód powierzchniowych śródlądowych – rowu melioracyjnego.

W celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem, 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. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i jest on jedyną występującą formą 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 nie 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. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej;

- 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 dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzono też 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 dostępności komunikacyjnej – wyznaczone tereny budowlane posiadają połączenie komunikacyjne poprzez wydzielone w ramach działek drogi, co jest szczególnie korzystne dla lokalizacji terenów mieszkaniowych oraz usług. 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 430/LI/98 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin, którego ustalenia wymagały weryfikacji i aktualizacji w stosunku do obecnych potrzeb rozwojowych gminy. Niniejszy plan generalnie nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu działek przeznaczonych już obecnie 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. 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 409/XXIX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 1 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nadma w rejonie ulicy Kozia Góra na terenie Gminy Radzymin, dnia 21 kwietnia 2021 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 12 maja 2021 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 01.12.2021 r. do 22.12.2021 r. Dnia 06.12.2021 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. Do dnia 05.01.2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi. Złożono 6 pism z uwagami, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Radzymina.

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 na stronie internetowej Urzędu. 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 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 wyłożenia do publicznego wglądu był zamieszczony na stronie internetowej Urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin;

m) potrzebę 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 stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wzdłuż ul. Kozia Góra w obrębie Nadma. Przeznaczenie terenów do urbanizacji zostało przesądzone w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin.

Lokalizacja w ramach obszaru terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej oraz miejscami usługowej, pozwoli wykorzystać jego potencjał ekonomiczny, przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na w części 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.

Na podstawie art. 32 ust. 1 sporządzono *Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzymin za lata 2019-2021 wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych oraz wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych* 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, 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.

Gmina może osiągnąć wpływ z tytułu wzrostu podatku od gruntów oraz od powierzchni użytkowej obiektów budowlanych. Ustalenie terenów zabudowy w ramach istniejącej struktury wzdłuż ul. Kozia Góra w pewnym zakresie zminimalizuje negatywny wpływ ponoszonych kosztów na finanse publiczne, natomiast wpływy do budżetu z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy. 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.