

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/2022 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nadma w rejonie ulic Mostowej i Kozłówek, 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 408/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 ulic Mostowej i Kozłówek 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 z uwzględnieniem jego bezpośredniego powiązania z węzłem „Wołomin” na trasie ekspresowej S8. W części północnej obszaru wyznacza się tereny dla rozwoju działalności gospodarczej: zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: w części północnej lasów oraz w części południowej zieleni nieurządzonej położonej w dolinie rzeki Czarnej. Ustalono również układ dróg publicznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną dla terenów budowlanych.

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 oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

W zakresie ochrony zieleni wprowadzono obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowano znaczącą część zieleni nieurządzonej wzdłuż rzeki Czarnej.

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. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i jest on jedyną występującą formą ochrony przyrody. Ustalenia planu wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W związku z powyższym w trakcie procedury planistycznej wystąpiono do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność prywatną na cele nieleśne. Ww. zgodę uzyskano w odniesieniu do dróg publicznych klasy lokalnej, w pozostałym zakresie takiej zgody nie udzielono. 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. Występuje stanowisko archeologiczne, dla którego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

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 oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wprowadzono też zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych. Tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym wg przepisów odrębnych. 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 bezpośrednim sąsiedztwie węzła „Wołomin” na trasie ekspresowej S8 i dostępności do niego poprzez istniejący i projektowany układ komunikacyjny. Jest to lokalizacja bardzo korzystna pod względem inwestycyjnym, w szczególności dla inwestycji opierających się na transporcie (produkcyjnych i usługowych). W celu wykorzystania tych walorów wyznaczono tereny dla rozwoju działalności gospodarczej tj. produkcyjne oraz usługowe, które pozwolą w największym stopniu wykorzystać dogodne położenie. 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 obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte następującymi uchwałami:

- 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, tereny rolne, łąki i pastwiska, lasy;
- Nr 480/XLIII/2017 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 30 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Nadma na terenie gminy Radzymin – część A-1c, w którym wyznaczono tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;

Ustalenia powyższych planów wymagały weryfikacji i aktualizacji. Niniejszy plan generalnie nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa, podwyższając wartość nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami P/U. 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 przeznaczonych pod obiekty produkcyjne i usługowe, o co m.in. wnioskowały osoby zainteresowane. Udostępnienie nowych terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową pozwoli inwestorom na lokalizowanie działalności gospodarczej na tych terenach, 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 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 408/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 ulic Mostowej i Kozłówek 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 wpłynęły 2 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 4 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Radzimina.

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 dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu;

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu 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 planowanego pasma działalności gospodarczej lokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie węzła „Wołomin” na trasie S8, którego lokalizacja została przesadzona w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin. Lokalizacja terenów przeznaczonych pod rozwój działalności gospodarczej pozwoli wykorzystać potencjał ekonomiczny obszaru, przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na

bezpośrednie sąsiedztwo węzła „Wołomin”. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem drogi ekspresowej S8. 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 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, 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.

Gmina może osiągnąć wpływ z tytułu wzrostu podatku od gruntów oraz od powierzchni użytkowej obiektów budowlanych. 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 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.