**UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr ................... Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia .................. 2020 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb Dybów Kolonia oraz części obrębów Radzymin i Wiktorów   
na terenie gminy Radzymin – 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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 339/XXX/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb Dybów Kolonia oraz części obrębów Radzymin i Wiktorów na terenie gminy Radzymin, zmienioną Uchwałą Nr 186/XIII/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 23 września 2019 r., która podzieliła pierwotny obszar objęty planem na dwie części: A i B.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
   o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
2. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W celu zapewnienia ładu przestrzennego określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru, który wchodzi w skład planowanego pasma działalności gospodarczej kształtowanego wzdłuż drogi ekspresowej S8 w rejonie węzłów „Radzymin Północ” i „Radzymin Południe”. Wyznacza się tereny dla rozwoju działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno-usługowym. Ustala się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, głównie usytuowane wzdłuż ulic Majowej i Kasztanowej. Jako tereny towarzyszące wyznaczono tereny: zieleni naturalnej i lasów położone wzdłuż istniejących rurociągów naftowych i kabli światłowodowych oraz wód powierzchniowych śródlądowych – rowów. Ponadto wyznaczono układ dróg publicznych obsługujących ww. 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. 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.

1. 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. Zachowano teren lasu oraz wyznaczono tereny zieleni naturalnej.

1. 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 symbolem P/U, 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 czynną w celu ograniczenia presji budowlanej na środowisko. Wyznaczono tereny rowów melioracyjnych oraz ustalono obowiązek zachowania i utrzymania ich drożności w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych 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. W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody. Ustalenia planu nie wymagały zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt miejscowego planu wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle wraz z procedurą planistyczną.

1. 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.

1. 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 ramach terenów oznaczonych symbolem P/U, 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. Dodatkowo dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej ustalono obowiązek stosowania środków technicznych zapewniających zminimalizowanie poziomu hałasu, drgań i innych emisji, natomiast dla terenów produkcyjno-usługowych, w ramach których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa, w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych spełniających wymogi przepisów odrębnych o ochronie środowiska. W celach przeciwpożarowych wyznaczono strefy ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu. Określono pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 400 kV, 110 kV i 15 kV oraz strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych wraz z zasadami ich zagospodarowania, a także ustalono obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

1. walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają głównie z jego położenia wzdłuż drogi ekspresowej S8, w pobliżu węzłów „Radzymin Południe” i „Radzymin Północ” (położonych poza granicami obszaru) i dostępności do tych węzłów poprzez 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: produkcyjne oraz usługowe, które pozwolą w największym stopniu wykorzystać dogodne położenie. W części środkowej obszaru w oparciu o istniejące zagospodarowanie wzdłuż ulic Majowej i Kasztanowej wyznaczono tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Ponadto 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.

1. 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 zabudowę zagrodową, jednorodzinną o charakterze wiejskim, usługową, tereny rolne, łąki i pastwiska;
* Nr 234/XIX/2004 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 3 września 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego PERN „Przyjaźń” gmina Radzymin, który reguluje warunki lokalizacji rurociągów naftowych;
* Nr 55/IX/2011 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 27 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Wiktorów, w którym w części obrębu objętej niniejszym planem wyznaczono teren zabudowy produkcyjnej i usługowej;
* 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 którym w granicach omawianego planu objęto część drogi ekspresowej S8;
* Nr 454/XXXIX/2014 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 3-A, w którym wyznaczono tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;

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.

1. 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.

1. 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, ale również pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej. 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.

1. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Obszar objęty planem jest częściowo zabudowany – w tej części jest wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną. 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.

1. 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 339/XXX/2016 z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb Dybów Kolonia oraz części obrębów Radzymin i Wiktorów na terenie gminy Radzymin, dnia 11 kwietnia 2017 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 5 maja 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 1 wniosek do projektu planu dla części B, dotyczący zmiany przeznaczenia wskazanej działki. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2019 r. do 6 sierpnia 2019 r. Dnia 18 lipca 2019 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 20 sierpnia 2019 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Złożono 16 uwag, z których 15 dotyczyło obecnie procedowanej części B.

Projekt planu wyłożono po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 12.11.2019 r. do 03.12.2019 r. Dnia 2 grudnia 2019 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 17 grudnia 2019 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Złożono 4 pisma zawierające uwagi, 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 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.

1. 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 tablicy ogłoszeń oraz 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 umieszczony na stronie internetowej urzędu w BIP. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin.

1. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

W obszarze objętym planem sieć wodociągowa występuje przy ciągach istniejącej zabudowy. 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.

1. 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.

1. 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 stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Dybów Kolonia. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem drogi ekspresowej S8, poprzez węzły „Radzymin Południe” i „Radzymin Północ”, zlokalizowane w pobliżu obszaru objętego planem. Szerokości projektowanych dróg w liniach rozgraniczających są wystarczające dla lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych.

1. 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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin, zatwierdzone uchwałą Nr 470/XXXII/2009 z dnia 20 listopada 2009 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr 269/XXIII/2016 z dnia 20 czerwca 2016 r., wymaga korekt ze względu na nowe potrzeby rozwojowe gminy związane z budową trasy S8 i nowymi możliwości zagospodarowania terenów położonych wzdłuż niej, co ma również wpływ na ustalenia niniejszego planu. Podkreślono również wzrost zainteresowania terenami inwestycyjnymi w sąsiedztwie budowanej trasy.

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 większości obszaru objętego planem, jak również częściową nieaktualność uchwały nr 234/XIX/2004 z dnia 3 września 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego PERN „Przyjaźń” gmina Radzymin. Wskazano, że nieaktualność powyższych planów 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.

1. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Gmina osiągnie znaczący 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 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 (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) 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.