**UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr ................... Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia ................. 2020r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Stary Janków 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 2019 r. poz. 506) 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 336/XXX/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Stary Janków na terenie gminy Radzymin, zmienioną Uchwałą Nr 193/XIV/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 30 września 2019 r.

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 jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego pasma działalności gospodarczej kształtowanego wzdłuż drogi ekspresowej S8 w rejonie węzłów „Radzymin Północ” i „Radzymin Południe”. W części północnej obszaru, powiązanej poprzez układ komunikacyjny z dostępnością do węzła „Radzymin Południe”, wyznacza się tereny dla rozwoju działalności gospodarczej. W części południowej obszaru w rejonie istniejących dróg wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z towarzyszącą funkcją usługową bądź z przeważającą funkcja usługową. Natomiast na obrzeżach obszaru wyznacza się tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren do uzupełnień zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Jako tereny towarzyszące wskazano tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oraz lasów. Ponadto wyznaczono układ dróg i ciągów 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 tereny lasów.

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 czynnej w celu ograniczenia presji budowlanej na środowisko. 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. W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody. Ustalenia planu wymagały natomiast uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Przeprowadzona procedura wynikała z potrzeby wytrasowania fragmentu drogi 1KD-D oraz fragmentu ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ potrzebnych do właściwego skomunikowania terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w sąsiedztwie lasu z pozostałą częścią obrębu. 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. Występuje fragment stanowiska archeologicznego, dla którego ustalono strefę 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. W celach przeciwpożarowych wyznaczono strefy ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu. Określono pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i 15 kV oraz zasady 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 w pobliżu drogi ekspresowej S8 i węzła „Radzymin Południe”. Jest to lokalizacja korzystna pod względem inwestycyjnym, w szczególności dla inwestycji opierających się na transporcie (produkcyjnych i usługowych). W celu wykorzystania walorów obszaru, w części północnej wyznaczono tereny dla rozwoju działalności gospodarczej, które pozwolą w największym stopniu wykorzystać dogodne położenie. W części południowej wyznaczono natomiast tereny dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. 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 56/IX/2011 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 27 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Stary Janków, w którym wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz lasy;
* Nr 187/XV/2015 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 11/9 w obrębie Stary Janków, w którym wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach leśnych.

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, ale również pod zabudowę mieszkaniową, o co m.in. wnioskowały osoby zainteresowane (wnioski zgłoszone poza formalnym terminem). Udostępnienie nowych terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową pozwoli inwestorom na lokalizowanie działalności gospodarczej na tych terenach, co przyczyni się do utworzenia 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 istniejące oraz projektowane drogi, zapewniające zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiające obsługę poszczególnych terenów budowlanych.

1. 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.

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 336/XXX/2016 z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Stary Janków 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 nie złożono wniosków do projektu planu. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 16.07.2019 r. do 06.08.2019 r. Dnia 18.07.2019 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 20.08.2019 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Dla obszaru objętego planem, w granicach projektu planu zmienionych Uchwałą Nr 193/XIV/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 30 września 2019 r., złożono 131 uwag, które częściowo zostały uwzględnione.

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 3 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:

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 stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej zabudowy tworzącej w granicach jednostki osadniczej Stary Janków strukturę funkcjonalno-przestrzenną o charakterze rozproszonym. Przeznaczenie terenów do urbanizacji zostało przesądzone w obecnie obowiązującym miejscowym planie obrębu Stary Janków zatwierdzonym uchwałą Nr 56/IX/2011 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 27 czerwca 2011 r.

W ramach weryfikacji ustaleń tego planu część południową obszaru przeznacza się głównie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast przeznaczenie północnej części obszaru dla rozwoju działalności gospodarczej wynika z potrzeby ekonomicznego wykorzystania terenów w rejonie trasy S8. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem istniejącego oraz projektowanego układu komunikacyjnego, który będzie posiadał połączenie z drogą ekspresową 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 nowe możliwości zagospodarowania terenów położonych wzdłuż niej, co ma wpływ na ustalenia niniejszego planu. Podkreślono również wzrost zainteresowania terenami inwestycyjnymi w sąsiedztwie budowanej trasy. Zgodnie z powyższym, w związku ze zmianą planowanego sposobu zagospodarowania – głównie w zakresie utworzenia wzdłuż trasy S8 pasma działalności gospodarczej, obejmującego swym zasięgiem tereny położone w północnej części obrębu Stary Janków, zdecydowano o potrzebie aktualizacji miejscowego planu. 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.