

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rżyska, 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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977) oraz w związku z Uchwałą Nr 371/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 9 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rżyska, na terenie Gminy Radzymin, zmienioną Uchwałą Nr 600/XLIII/2022 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2022 r.

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 związaną z kształtowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej.

Ustala się tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto ustalono teren zieleni urządzonej oraz układ dróg publicznych.

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 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.

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. Wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej, oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych. Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w celu ograniczenia presji budowlanej na środowisko.

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. W granicach obszaru objętego planem nie występują formy 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 wpisane do rejestru zabytków, do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej, a także nie występują zabytkowe stanowiska archeologiczne.

e) 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 dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych. Dla poszczególnych terenów ustalono kategorie w zakresie ochrony przed hałasem. Określono strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia,

a także 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 dobrej dostępności komunikacyjnej poprzez istniejący i projektowany układ dróg. Jest to lokalizacja korzystna dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. W celu wykorzystania ww. walorów wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które pozwolą w znacznym stopniu wykorzystać dogodne położenie. Ponadto w planie uwzględniono zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

g) prawo własności:

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr 207/XXI/2012 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 25 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rżyska.

W planie tym, w granicach obszaru objętego niniejszym planem, wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej i parkowej, a także tereny dróg publicznych.

Ustalenia powyższego planu wymagały weryfikacji i aktualizacji. Niniejszy plan nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod tereny dróg (ale w mniejszym stopniu niż w dotychczas obowiązującym planie), zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

h) 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.

i) potrzeby interesu publicznego:

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz zieleni urządzonej. Potrzeby interesu publicznego zabezpieczono także poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego uwzględniającego istniejące i projektowane drogi, zapewniające zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiające obsługę terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Podobnie jak w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zapewnienie podstawowego uzbrojenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie wiązało się z budową bądź częściową rozbudową sieci infrastruktury technicznej: 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 371/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 9 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rżyska, na terenie Gminy Radzymin, dnia 31 marca 2021 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 21 kwietnia 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 37 wniosków do projektu planu.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od r. do r. Dnia r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu, za pomocą środków porozumiewania się na odległość (online). Osoby zainteresowane wzięciem udziału w dyskusji zgłaszały swój akces na wskazany w ogłoszeniu adres poczty elektronicznej i w wiadomości zwrotnej otrzymywały link do dyskusji online w aplikacji Microsoft Teams wraz z instrukcją. Podczas dyskusji była możliwość zabierania głosu, zadawania pytań i składania uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, jak również zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego.

Do dnia r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Złożono ... uwag, 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 tablicach 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.

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 dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Podobnie jak w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zapewnienie wyposażenia nowych terenów dla zabudowy w sieć wodociągową będzie wiązało się z koniecznością jej rozbudowy lub budowy indywidualnych ujęć wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowych wodociągów.

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 we wnioskach i uwagach, 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 dla zabudowy stanowią kontynuację istniejącej zabudowy w granicach jednostki osadniczej gminy Radzymin. Przeznaczenie terenów do urbanizacji zostało przesądzone w obecnie obowiązującym miejscowym planie zatwierdzonym uchwałą Nr 207/XXI/2012 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 25 września 2012 r.

Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem istniejącego oraz projektowanego układu komunikacyjnego. Szerokości istniejących i projektowanych dróg 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 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 obszar objęty miejscowym planem jako będący w trakcie opracowania, który winien zostać zakończony i uchwalony. Zgodnie z powyższym, zasadne było zarówno przystąpienie do opracowania planu na przedmiotowym obszarze, jak i jest

kontynuowanie prac nad jego sporządzeniem i późniejsze uchwalenie, przy dostosowaniu ustaleń do bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań.

W swojej treści merytorycznej obecny 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.

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

Obecna edycja planu stanowi weryfikację, uściślenie i dostosowanie do bieżących potrzeb ustaleń obowiązującego miejscowego planu. W związku z powyższym nie należy się spodziewać istotnych zmian zarówno w zakresie wpływów z tytułu wzrostu podatku od gruntów oraz od powierzchni użytkowej obiektów budowlanych jakie osiągnie Gmina, jak również wpływu ponoszonych kosztów na finanse publiczne. Ustalenie terenu 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. Nakłady finansowe związane z wdrażaniem ustaleń obecnego planu będą wiązać się głównie z wykupem gruntów dla potrzeb realizacji dróg, zmniejszonych względem ustaleń obowiązującego planu oraz budową infrastruktury technicznej (na analogicznym jak obecnie poziomie). 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.