

## UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie opracowania „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski”

Do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski, przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Radzyń Podlaski Nr XII/71/2019 z dnia 17 września 2019 r. po wykonaniu analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do opracowania oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski” przyjętym uchwałą Nr IX/48/2019 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 17 maja 2019 r.

Granice obszaru do opracowania planu, określone zostały na załączniku graficznym do niniejszej uchwały – granice te odpowiadają, granicom administracyjnym Miasta.

Realizując przedmiotową uchwałę opracowano projekt planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia tego planu, wyznaczając tereny zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

W projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące m.in. przeznaczenia terenów, zasad ich zabudowy i zagospodarowania oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasad ochrony zabytków i ochrony środowiska oraz systemowych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej.

Projekt planu opracowano z zachowaniem procedury określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”.

Poniżej przedstawia się uzasadnienie do projektu planu w zakresie wskazanym w art. 15 ust. 1 ustawy:

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:**

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) nakazu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
  - b) nakazu utrzymania zasobów wód powierzchniowych z zapewnieniem,
  - c) właściwych warunków ich wykorzystania,
  - d) nakazu uporządkowania gospodarki ściekowej i odpadami – budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz niedopuszczenie do powstawania nieformalnych składowisk odpadów;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- a) harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejące układy urbanistyczno – architektoniczne w nawiązaniu do współczesnych uwarunkowań,
  - b) uwzględnienie występujących na obszarze miasta Radzyń Podlaski stref ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz stref ochrony konserwatorskiej, w związku z czym objęcie stosownymi ustaleniami ochronnymi tereny i obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, w tym m.in. wymóg zachowania istniejących dóbr kultury oraz porządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej z dopuszczeniem uzupełnień i przekształceń oraz realizacji – na wskazanych w planie terenach – nowych struktur zabudowy w dostosowaniu do uwarunkowań historycznych (ochronnych i konserwatorskich) oraz współczesnych, a także stosowanie w nowej zabudowie materiałów tradycyjnych - elementów kamiennych, drewnianych, ceramicznych i betonowych oraz stosowanie dyskretnej kolorystyki;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
  - 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
  - 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, ciągi piesze, pieszo-jezdne, pieszo-rowerowe, place publiczne oraz tereny zieleni urządzonej publicznej;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miasta Radzyń Podlaski, ogłoszenia w prasie i obwieszczenia na tablicach ogłoszeń o:
    - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
    - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
    - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając ich sposób zagospodarowania i wykorzystania, Burmistrz Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne.
3. Potrzeba opracowania planu wynika ze zgłoszonych wniosków zainteresowanych osób oraz z konieczności doprowadzenia do zgodności w określonym zakresie do kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski” przyjętym uchwałą Nr IX/48/2019 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 17 maja 2019 r.
4. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25.11.2021 r. do 30.12.2021 r.  
W terminie przewidzianym do składania uwag do dnia 14 stycznia 2022 r. wpłynęło 7 uwag do projektu planu. Burmistrz Miasta Radzyń Podlaski w dniu 20 stycznia 2022 r. rozpatrzył przedmiotowe uwagi w sposób następujący:
  - 4 uwagi nieuwzględnione;
  - 3 uwagi uwzględnione.

W związku z uwzględnieniem trzech uwag i wprowadzeniu mało istotnych zmian w projekcie planu nie ponawiano uzgodnień, tylko wyłożono go ponownie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.02.2022 r. do 02.03.2022 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag do projektu planu do dnia 16 marca 2022 r. wpłynęła 1 uwaga. Burmistrz Miasta Radzyń Podlaski w dniu 17 marca 2022 r. rozpatrzył przedmiotową uwagę w sposób następujący:

- 1 uwaga nieuwzględniona.

Projekt Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski został uchwalony uchwałą Nr XLI/253/2022 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 8 kwietnia 2022 r., która rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Lubelskiego Nr IF-II.4131.23.2022 z dnia 20 maja 2022 r. została unieważniona.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęto czynności w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu z przepisami prawa umożliwiającymi ponowne, prawidłowe, jego uchwalenie.

W związku wyeliminowaniem istniejących nieścisłości w projekcie planu wyłożono go ponownie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 20.06.2022 r. do 19.07.2022 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag do projektu planu do dnia 3 sierpnia 2022 r. wpłynęła ..... uwaga. Burmistrz Miasta Radzyń Podlaski w dniu .....2022 r. rozpatrzył ..... w sposób następujący:

- .....

Projekt Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski zostanie przedłożony Radzie Miasta Radzyń Podlaski do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski:**

1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta sporządzona przez Burmistrza Miasta Radzyń Podlaski, przyjęta uchwałą Nr XI/67/2019 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski, wskazuje:

- 1) aktualność ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski”, przyjętego uchwałą Nr IX/48/2019 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 17 maja 2019 r.;
  - 2) nieaktualność w części ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski, uchwalonego uchwałą Nr XL/240/2006 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 26 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 82, poz. 1509, z późn. zm.);
  - 3) nieaktualność w części ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Śródmieście” Miasta Radzyń Podlaski uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Radzynie Podlaskim Nr XII/97/99 z dnia 25 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 33, poz. 399, z późn. zm.).
2. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy przyjętych w projekcie „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski” w stosunku do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski, w którym określono szczegółowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów miasta – uznano konieczność ich dostosowania do istniejącego zainwestowania niektórych gruntów w projektowanym planie: m. in przy tworzeniu nowych jednostek urbanistycznych, dla określonych terenów częściowo i całkowicie zainwestowanych i niezainwestowanych, przy tworzeniu nowych jednostek wielofunkcyjnych oraz ze względów kompozycyjnych (np. dla zastosowania akcentów architektonicznych).

Możliwość dostosowania wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów zabudowy wynika wprost z zapisów studium zawierających kierunkowe ustalenia dla poszczególnych terenów o treści:

*„przy kształtowaniu wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów zabudowy należy uwzględnić sytuacje szczególne, wynikające z lokalnych uwarunkowań – ochronnych i konserwatorskich, kompozycyjnych, architektoniczno-urbanistycznych, technologicznych oraz konstrukcyjnych – przy zachowaniu właściwych relacji z otoczeniem i w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania oraz jeśli wymagają tego przepisy odrębne;”*

Ta zasada została wprowadzona do studium w celu dopuszczenia możliwości kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów zabudowy adekwatnie do lokalnych uwarunkowań, które stanowią wytyczną do ich określania, zatem w powyższym zakresie projekt planu nie narusza ustaleń studium.

### **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski” wskazuje potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia tego planu. Wykonane obliczenia wykazują, że dochody są równe wydatkom. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru miasta. Faktyczne wysokości wpływów do budżetu miasta i wydatków mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy.

Uwzględniając powyższe, należy uznać, że projekt planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i kwalifikuje się do uchwalenia przez Radę Miasta Radzyń Podlaski.