

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia - etap IIa „Wincentów - Witosa” realizuje uchwałę Nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 14 grudnia 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia z późniejszymi zmianami.

Obszar objęty planem to teren położony w północnej części miasta w obrębie geodezyjnym „Wincentów”, zlokalizowany przy ul. Wincentego Witosa. Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr 800/2006 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24.04.2006 r.

Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia - etap IIa „Wincentów - Witosa” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom, uchwalonego uchwałą nr 221/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami. W studium teren objęty planem położony jest w strefie funkcjonalnej oznaczonej symbolem: U/P tereny usługowo - przemysłowe. Przeznaczenie określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego realizuje wymagania studium poprzez wyznaczenie terenów: U - jako tereny zabudowy usługowej oraz wyznaczenie niezbędnego układu komunikacyjnego oznaczonego symbolem KDL.

W planie uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - plan uwzględnia poprzez wprowadzenie w nim: terenu z możliwością lokalizowania budynków wraz określeniem zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania. Ustalenia planu określają wskaźniki zagospodarowania terenu tj.: minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy, które wpływają na zachowanie ładu przestrzennego, a także zasady kształtowania zabudowy tj.: linie zabudowy, geometrię dachów i gabaryty zabudowy w tym maksymalną wysokość zabudowy. W planie wprowadzono zapisy dotyczące zachowania ładu przestrzennego w zakresie rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonego terenu, opisano w punkcie 1).
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez dokonanie analizy zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w planie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej.

Wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ustalenia dotyczące ochrony

powierzchni ziemi i wód, ustalenia dotyczące ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia oraz ustalenia dotyczące ochrony przed hałasem.

W granicach planu nie występują obszarowe ani indywidualne formy ochrony przyrody, które zostały objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

- 4) Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego dotyczące miasta Radomia oraz obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez wprowadzenie w planie miejscowym następujących zapisów:
 - nakaz przystosowania budynków i zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych,
 - liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż minimalna określona w przepisach odrębnych,
 - przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym dotyczących dróg pożarowych i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
 - wprowadzenie ograniczeń dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko.

- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni - szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.
- 7) Prawo własności uwzględniono poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawno-własnościowych. Zaprojektowano przestrzeń z maksymalnym poszanowaniem prawa własności, w szczególności prywatnej, przy jak najmniejszej ingerencji w tę własność.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan nie stwarza żadnych zagrożeń ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi organami wojskowymi oraz bezpieczeństwa państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego uwzględniono poprzez skomunikowanie terenu i dopuszczenie rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i budowę nowych.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez wprowadzenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz innych przedsięwzięć polegających na budowie i/lub przebudowie elementów infrastruktury technicznej w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej 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.

- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących, w tym z zastosowaniem ogłoszeń prasowych i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.
- 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez wprowadzenie w planie następujących zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - zaopatrzenie w wodę nakazuje się realizować z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez budowę i rozbudowę sieci wodociągowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
 - parametry sieci wodociągowej nakazuje się wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego.

Spełnienie wymagań art.1, ust. 3 i ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeznaczenie terenu objętego planem oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wychodzi naprzeciw potrzebom miasta i ogółu jego mieszkańców, zabezpieczając tym samym interes publiczny bez nieuzasadnionej ingerencji w tereny stanowiące własność prywatną. Sporządzone zostały również: opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejących uwarunkowań przyrodniczych. Plan wykonano z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Plan nie jest sprzeczny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia, zgodnie z uchwałą nr 728/2018 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 27 sierpnia 2018 r. w sprawie *aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Radomia oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*. Wg uchwały plan obowiązujący miejscowy plan dla tego terenu zaliczony jest do planów nieaktualnych w części. Z wnioskiem o zmianę planu zwrócił się inwestor podczas prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia w 2021 r. Tereny inwestycyjne, produkcyjne zaliczane są do objęcia planami z powodów strategicznych dla miasta. Głównymi celami szczegółowymi sporządzenia miejscowego planu zgodnie z analizą są m.in.: umożliwienie działalności inwestycyjnej i w tym celu podjęto obecnie działania uaktualniające, dostosowujące do aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy został przedstawiony w prognozie skutków

finansowych uchwalenia miejscowego planu.

Procedura opracowania zmiany miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zastosowaniem regulacji wynikającej z przepisu przejściowego - art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Prezydent Miasta Radomia zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późniejszymi zmianami). Prezydent wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Rozpatrując wnioski sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom.

Projekt planu uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.