

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia - etap VI „Wośnicka” 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 niewielki teren położony w obrębie „Wośniki”, obejmuje działkę nr ewid. 275/22 o powierzchni ok. 0,2395ha. Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren pomiędzy ulicami: Kielecką, Skrajną, Bulwarową, Pośrednią, Wośnicką, Suchą i rzeką Mleczną „Wośnicka - etap I”. Obszar zlokalizowany przy ul. Wośnickiej w obowiązującym planie miejscowym „Wośnicka - etap I” został przeznaczony jako teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej i energetycznej. Realizacja takiego przeznaczenia terenu może być zawarta w przeznaczeniu uzupełniającym, a w chwili obecnej potrzeby terenowe związane z miejską infrastrukturą techniczną są zapewnione na terenach sąsiednich. Przekształcenie terenu w kierunku usługowo-produkcyjnym pozwoli rozszerzyć ofertę inwestycyjną miasta przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Wykorzystanie i zagospodarowanie terenu jako teren usługowo - przemysłowy wymaga zmiany funkcji. Zmiana funkcji wraz z wyznaczeniem nowych zasad zagospodarowania i parametrów zabudowy wymaga sporządzenia w tym zakresie planu miejscowego.

Na terenie zlokalizowana jest wyłącznie stacja transformatorowa. Dostępność komunikacyjna zapewniona jest przez istniejącą drogę publiczną ulicę Wośnicką.

Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia - VI „Wośnicka” 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 cały 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 terenu UP - teren zabudowy usługowo - produkcyjnej.

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 zaopatrzenie 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. Plan sporządzany jest dla terenu na którym obowiązuje plan miejscowy, plan zaliczony jest do planów aktywizacyjnych. W dacie sporządzania oceny aktualności nie wskazano potrzeby zmiany plany dla sporządzanej nieruchomości - możliwość jej zagospodarowania jako kontynuacja terenów sąsiednich przynosi miasta korzyści w postaci podatków od nieruchomości. Takie tereny - 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 miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

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. Obecny projekt planu rozpoczyna etap formalno - prawny związany z opiniowaniem i uzgodnieniami.

Projekt planu został przedstawiony odpowiednim instytucjom celem zaopiniowania lub uzgodnienia. Uzyskał on wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia. Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, gdyż nie występują one w granicach opracowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przygotowany w formie umożliwiającej rozpoczęcie procedury formalno-prawnej związanej ze wyłożeniem do publicznego wglądu.