

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Kosówki II - etap I” realizuje uchwałę nr 516/2017 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 28 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Kosówki II” z późn. zm.

Obszar objęty planem znajduje się w południowo-zachodniej części Radomia, w odległości około 4,5 km od centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej osiedla Pruszków. Obszar planu obejmuje znaczącą część terenów otwartych doliny rzeki Kosówki oraz lasów. Przedłożony do uchwalenia plan obejmuje powierzchnię ok. 112 ha.

Przeważająca część obszaru stanowią tereny otwarte - częściowo zdegradowane tereny pól i łąk nad rzeką Kosówką, tereny leśne, pozostałe tereny stanowią : teren ogrodów działkowych „Jarzębinka”.

Opracowany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom, uchwalonego uchwałą nr 221/99 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom, uchwalonym uchwałą nr 221/99 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami, ustala dla obszaru objętego granicami planu tereny Miejskiego Systemu Przyrodniczego (MSP), oraz tereny lasów (LS), wód powierzchniowych, ogrodów działkowych (ZD). Wyznaczone w studium funkcje terenów otwartych oraz lasów i zadrzewień powiązane są z przebiegiem Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Kosówki”.

Projekt planu realizuje zapisy studium poprzez wyznaczenie terenów odpowiadającym strefą wskazanym w studium wraz z uwzględnieniem ich odpowiedniego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania. Odpowiednio w planie dla terenów otwartych wyznaczono tereny rolne, zieleni nieurządzonej, lasów, wyznaczono teren wód powierzchniowych, wskazano również tereny ogródków działkowych. Ustalenia planu odnoszą się również do innych elementów wskazanych w studium tj.: granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Kosówki” a także miejsce lokalizacji pomnika przyrody, ulice główne, ulice zbiorcze.

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 planie: podziału funkcjonalnego, w tym systemu komunikacyjnego ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów, a także wymienione w tekście planu i wskazane na rysunku cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony - wyłączono z zabudowy tereny oznaczone symbolami Z, R ZL, ZPz, ZPp, WS/ZPp, WS/Z i WS.

- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich 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 występują formy ochrony przyrody w postaci: Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Kosówki” oraz pomnik przyrody - dąb szypułkowy, 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:

- liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonego 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,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć z zakresu gospodarowania wodą w rolnictwie, zmiany lasu na użytek rolny, wylesień, zalesień, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych oraz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni - szczegółowa analiza walorów ekonomicznych została zawarta 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 prawnych. 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 określenie granic inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Wyznaczono także odpowiedni układ drogowy zapewniający właściwe skomunikowanie terenów w obszarze planu i dopuszczono rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej i budowę nowych.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz innych przedsięwzięć polegających na budowie i/lub przebudowie elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej 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. Funkcje terenów oraz projektowane ich zagospodarowanie nie jest sprzeczne z polityką przestrzenną gminy, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom. Projektowane tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej posiadają bezpośredni lub pośredni dostęp do dróg publicznych. W granicach opracowania miejscowego planu istnieje sieć infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy.

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. W analizie wskazano sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Kosówki II” jako plan ochronny.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy jest przedstawiany 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm).

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 późn. zm.), 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, uchwalonego uchwałą nr 221/99 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 grudnia 1999 r. z późn. zm.

Projekt planu uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia oraz uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla części terenów.