

UZASADNIENIE UCHWAŁY

Nr
Rady Miejskiej w Radomiu
z dnia

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu

Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu, dalej zwany też ZPI, sporządzony został jako załącznik do wniosku o uchwalenie ZPI i dalej procedowany jest na podstawie uchwały Nr Rady Miejskiej w Radomiu z dnia w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu.

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego jest art. 37ea ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego uchwalanego przez radę miejską na wniosek złożony za pośrednictwem prezydenta. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. W przedmiotowym zintegrowanym planie inwestycyjnym inwestycją główną będzie realizacja usług w tym handlu wielkopowierzchniowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie oznaczonym symbolem **UW**, natomiast inwestycją uzupełniającą będzie realizacja wybranych elementów zagospodarowania drogi zbiorczej – ulicy Stanisława Wernera w granicach terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, które po zrealizowaniu zostaną przekazane na rzecz miasta łącznie z gruntem.

Prezydent przeprowadził z inwestorem, negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz zawarł umowę urbanistyczną.

Zintegrowany planu inwestycyjny dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu obejmuje teren ok. 4,7 ha w centralnej części Miasta. Obecnie na terenie znajdują się trzy budynki. Pierwszy, od ulicy Mireckiego, to budynek niemieszkalny z częściowo cofniętą elewacją względem sąsiedniej zabudowy, w projekcie przeznaczony do rozbiórki części drewnianej. Budynek jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Kolejne dwa budynki handlowo – usługowe to centrum handlowe Omni Centrum oraz sklep OBI-Radom. Na terenie znajduje się również stacja paliw MOYA express oraz budowle tj. pylon reklamowy OBI, trzy mniejsze pylony reklamowe OBI oraz pylon cenowy stacji paliw.

Na obszarze niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Reja, Mireckiego, Wernera, Malczewskiego” uchwalonego uchwałą nr XXVIII/235/2019 z dnia 28 października 2019 r., który przeznaczał wskazane tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni

sprzedaży powyżej 2000 m², tworzących całość funkcjonalno - użytkową. Zapisy planu wyznaczały m.in.:

- nieprzekraczalną linię zabudowy;
- intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalna - 0,3,
 - maksymalna – 1,2;
- maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60 %;
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- maksymalną wysokość budynków: 12m;
- obsługę komunikacyjną terenu z ul. Józefa Mireckiego i ulicy Stanisława Wernera.

Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu przewiduje zmianę w stosunku do wcześniej obowiązującego tu planu miejscowego dotyczącą przebiegu linii zabudowy, co umożliwi realizację dodatkowego budynku. W zakresie wskaźników i parametrów zabudowy – zmianie ulega minimalna powierzchnia biologicznie czynna (z 15% na 10%). Dodatkowym parametrem ulegającym zmianie jest wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (z 30% na 10%).

Na terenie Radomia obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom przyjętego uchwałą Nr V/64/2024 Rady Gminy Miejskiej w Radomiu z dnia 24 czerwca 2024 r. Zgodnie z jego zapisami na terenie opracowania zlokalizowana jest obszar urbanizacji – strefa usługowa z lokalizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), dla której w studium ustalono: pbc dla funkcji podstawowej – min. 10% (max. 50%) pbc dla funkcji innych – min. 0% (max. 90%); intensywność zabudowy dla funkcji podstawowej – min. 0,1 (max. 2) intensywność zabudowy dla funkcji innych – min. 0 (max. 2). Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu jest zgodny z ustaleniami studium.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to zintegrowany plan inwestycyjny nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni,
 - c) potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały spełnione poprzez zachowanie obecnie obowiązujących ustaleń planu miejscowego z uwzględnieniem pojedynczych zmian koniecznych do rozwoju obszaru; zintegrowany plan inwestycyjny nie wprowadza

- nowych terenów funkcjonalnych, które mogłyby znacząco wpłynąć na najbliższe otoczenie;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
 - 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony urządzeń melioracji,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) na obszarze planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dom murowany, lata 20-te XX w., ul. Mireckiego 14, nr ewid. 365 wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlega ochronie na zasadach określonych w przepisach niniejszego planu;
 - 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
 - 6) uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – w sporządzonym planie ustala się zwiększenie możliwości inwestycyjnych terenu wyposażonego już w infrastrukturę techniczną;
 - 7) uwzględnieniem prawa własności – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;
 - 8) uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie

- uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 9) uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
 - 10) uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w trakcie konsultacji społecznych;
 - 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej;
 - 13) uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony zintegrowany plan inwestycyjny nie wpłynę negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan został sporządzony w zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwzględnieniem uniwersalnego projektowania

Rada Miejska w Radomiu w dniu 25 marca 2024 r. podjęła uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uznając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Reja, Mireckiego, Wernera, Malczewskiego” za aktualny. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu nie wprowadza poważnych zmian w przeznaczeniu terenu ani dopuszczalnych wskaźnikach i parametrach zabudowy, zatem należy uznać jego zapisy za zgodne z wynikami analizy.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu umożliwia stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienie wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów zintegrowanego planu inwestycyjnego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem jego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w wyniku realizacji ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu należy się spodziewać wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości, z uwagi na możliwość realizacji zabudowy na terenach do tej pory niemożliwiających powstania

budynków. W/w Plan nie wprowadza obciążeń dla budżetu Miasta związanych z rozbudową infrastruktury technicznej ani budową dróg publicznych.

Wszelkie zobowiązania Inwestora wobec gminy zawarte są w umowie urbanistycznej zawartej pomiędzy Miastem Radom, a Inwestorem.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników. Takie projektowanie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projekt zakłada efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych terenu wyposażonego już w infrastrukturę techniczną.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przedmiotem konsultacji społecznych.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru pomiędzy ul. Józefa Mireckiego i ul. Stanisława Wernera w Radomiu stanowiący załącznik do umowy, wraz z raportem, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Radomiu w do uchwalenia oraz stanowił będzie należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.