

## UZASADNIENIE

### do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru funkcjonalnego miejscowości gminnej Radziłów terenu położonego przy ul. Sportowej

#### 1. Podstawa prawna

Art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.):

*„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.*

#### 2. Wprowadzenie

Projekt zmiany planu miejscowego obejmuje obszar położony w obrębie gruntów wsi gminnej Radziłów przy ul. Sportowej - działki nr 1570 i 366 o łącznej powierzchni około 1,10 ha.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego miejscowości gminnej Radziłów zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIX/188/06 Rady Gminy Radziłów z dnia 27 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 222, poz. 2165) zmieniony Uchwałą Nr XXXV/226/13 Rady Gminy Radziłów z dnia 31 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2013 r. poz. 2621).

Zgodnie z ustaleniami ww. planu obszar objęty zmianą planu posiada następujące przeznaczenie:

- tereny sportu i rekreacji (67 US),
- tereny zieleni o funkcji izolacyjnej (67.1 ZI).

Aktualnie na przedmiotowym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

Obszar opracowania obejmuje użytki rolne w części zdegradowane. Gleby charakteryzują się bardzo małą przydatnością rolniczą. Szatę roślinną tworzą zadrzewienia i zakrzaczenia.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, zgodnie z Uchwałą Nr L/383/2023 Rady Gminy Radziłów z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Zgodnie z Gminnym Programem Rewitalizacji Gminy Radziłów na lata 2024 – 2030 przyjętym uchwałą NR LIX/460/2024 Rady Gminy Radziłów z dnia 31 stycznia 2024 r., na obszarze objętym zmianą planu przewiduje się realizację przedsięwzięcia rewitalizacyjnego: Budowa Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Radziłowie.

**Podstawę prawną sporządzenia projektu zmiany planu** stanowi Uchwała Nr LIX/462/2024 Rady Gminy Radziłów z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru funkcjonalnego miejscowości gminnej Radziłów terenu położonego przy ul. Sportowej.

Celem zmiany planu jest m.in. stworzenie możliwości realizacji zadań gminy z zakresu gospodarki komunalnej, w tym gospodarowania odpadami zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów.

**Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów** przyjętego uchwałą Nr LVI/420/2023 Rady Gminy Radziłów z dnia 3 października 2023 r.

Zgodnie z ustaleniami Studium obszar opracowania zmiany planu położony jest w zachodniej strefie funkcjonalno-przestrzennej – w miejscowości Radziłów. Planowane funkcje zgodnie z rysunkiem Studium to:

- tereny gospodarki odpadami – PSZOK, zaplecze gospodarki komunalnej, garaże i produkcji (elektrownie słoneczne).

**Projekt zmiany planu określa:**

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- zasady i warunki podziału nieruchomości objętych zmianą planu, w tym minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Projekt zmiany planu nie określa następujących elementów, o których mowa w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obszarze objętym zmianą planu nie występują przestrzenie publiczne,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarze objętym zmianą planu nie występują,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się terenów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy *o gospodarce nieruchomościami*,

- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie zachodzi taka potrzeba. Zgodnie z art. 35 ustawy „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem*”.

### **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt zmiany planu zawiera ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 10) oraz ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia określające warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego.

#### **3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Projekt zmiany planu zawiera ustalenia, zgodnie z którymi możliwa będzie zmiana zagospodarowanie terenu w celu zaspokojenia potrzeb gminy w zakresie gospodarki komunalnej, w tym gospodarowania odpadami oraz określa zasady ochrony środowiska i przyrody, których należy przestrzegać realizując planowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu.

#### **3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia określające warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów, w tym:

- przestrzeganie określonego zmianą planu przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów oraz skali i formy zabudowy.

Na obszarze opracowania nie występują krajobrazy kulturowe ani krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

#### **3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu**

Projekt zmiany planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy, w którym obowiązują podwyższone standardy ochrony środowiska z uwagi na ochronę wód.

W granicach opracowania występują użytki rolne słabej jakości – pastwiska klas PsV, PsVI oraz grunty orne klasy RVI.

Wszystkie użytki rolne o łącznej powierzchni 1,10 ha zostały przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne – teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub nieklasyfikowany (IOP-N) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* przeznaczenie gruntów rolnych klas V i VI na cele nierolnicze i nieleśne nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy.

W granicach opracowania zmiany planu nie występują udokumentowane złoża kopalin.

W zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu:

projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody w tym ochrony powietrza - ustalono ochronę powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez stosowanie w systemach grzewczych budynków niskoemisyjnych lub bezemisyjnych nośników energii cieplnej, dopuszczono zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w oparciu o mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii.

Dla działek budowlanych ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

### **3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt zmiany planu nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym projektem zmiany planu nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną.

### **3.6 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Na obszarze opracowania projektu zmiany planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W projekcie zmiany planu ustalono warunek uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu terenów, w tym obowiązek wyznaczenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt zmiany planu miejscowego został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych przestrzeni.

### **3.8 Prawo własności**

Struktura własności: działka nr 366 o powierzchni 0,0324 stanowi własność prywatną, działka nr 1570 o powierzchni 1,0687 stanowi własność Skarbu Państwa.

W projekcie zmiany planu przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, ustalono mając na uwadze poszanowanie prawa własności.

### **3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany planu miejscowego podlega uzgodnieniu, w tym z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Projekt uzyskał wszystkie wymagane przepisami uzgodnienia.

Teren objęty projektem zmiany planu nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. Teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

### **3.10 Potrzeby interesu publicznego**

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zmiany planu na terenie oznaczonym symbolem IOP-N może być zrealizowana inwestycja o charakterze publicznym – punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

### **3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt zmiany planu ustala uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. Dopuszcza także uzbrojenie terenu w inne sieci jeśli zajdzie taka konieczność.

### **3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony zgodnie z wymogami określonymi w ustawie.

### **3.13 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Radziłów na każdym etapie sporządzania zmiany planu zapewniał jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- ogłosił przez publikację w prasie (Tygodnik Kontakty 12.02.2024 r.) oraz przez ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG oraz na Bip UG Radziłów o podjęciu uchwały Nr LIX/462/2024 Rady Gminy Radziłów z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru funkcjonalnego miejscowości gminnej Radziłów terenu położonego przy ul. Sportowej, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu zmiany planu oraz termin ich składania (do dnia 8 marca 2024 r.),
- zawiadomił (pismo z dnia 12.02.2024 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania określając termin składania wniosków na 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia,
- ogłosił przez publikację (gazeta e-grajewo) oraz przez ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG i Bip UG Radziłów o rozpoczęciu konsultacji społecznych, które przeprowadzone będą w terminie od 01.07.2025 r. do 01.08.2025 r. w następujących formach:
  - zbieranie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 01.07.2025 r. do 01.08.2025 r.,
  - spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu zmiany planu miejscowego, w dniu 11 lipca 2025 r.,
  - dyżury projektanta w dniu 16 lipca 2025 r. i w dniu 29 lipca 2025 r.

.....  
.....  
.....  
.....

### **3.14 Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustala zaopatrzenie w wodę poprzez przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej, przebiegającej w sąsiedztwie obszaru opracowania zmiany planu.

### **3.15 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

Na obszarze gminy Radziłów nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W projekcie zmiany planu ustalono zakaz realizacji tego typu zakładów.

### **3.16 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

W projekcie zmiany planu nie wyznaczono terenów o przeznaczeniu rolniczym. Tereny rolnicze w obszarze opracowania zostały przeznaczone pod zainwestowanie – teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub nieklasyfikowany (IOP-N) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

## **4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

*ust. 3: Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.

Analizy środowiskowe zawiera prognoza oddziaływania na środowisko – sporządzona w ramach prac nad projektem zmiany planu.

## **5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt zmiany planu obejmuje obszar o powierzchni około 1,10 ha, zlokalizowany w Radziłowie przy ul. Sportowej. W stanie istniejącym teren jest niezainwestowany – obejmuje użytki rolne słabej przydatności rolniczej. W sąsiedztwie funkcjonuje oczyszczalnia ścieków.

W projekcie zmiany planu ustalono następujące przeznaczenie terenów:

- IOP-N – teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych lub nieklasyfikowany o powierzchni około 1,02 ha;
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej o powierzchni około 0,08 ha.

Obsługę komunikacyjną zapewni istniejąca droga dojazdowa położona w sąsiedztwie obszaru zmiany planu wraz z poszerzeniami w obszarze opracowania (KR).

Projekt zmiany planu zakłada uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka potrzeba.

Zaopatrzenie w wodę nastąpi poprzez przyłącza do istniejącej (w sąsiedztwie) sieci wodociągowej. Odprowadzanie ścieków poprzez przyłącza do istniejącej (w sąsiedztwie) sieci kanalizacji sanitarnej. Odprowadzanie wód opadowych - powierzchniowo na nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Zasilanie w energię elektryczną następować będzie z sieci i urządzeń elektroenergetycznych poprzez przyłącza do linii nN. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w oparciu o instalacje odnawialnych źródeł energii.

Zaopatrzenie w energię cieplną przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii.

## **6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

W celu oceny aktualności Studium (...) i planów miejscowych Wójt Gminy Radziłów sporządził opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Radziłów za okres: 2018 r. – 2023 r.”.

Opracowanie zostało przyjęte uchwałą Nr II/13/2024 Rady Gminy Radziłów z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Radziłów.

Częścią oceny jest „Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, w którym z uwagi na aktualność obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Radziłów oraz bliską perspektywę opracowania Planu Ogólnego nie zdefiniowano nowych (poza określonymi w Studium) terenów do sporządzenia planów miejscowych.

Zgodnie z ustaleniami Studium przewiduje się sporządzenie planów miejscowych lub zmian planów:

- dla terenu zdegradowanego ustalonego na mocy Uchwały Nr LI/383/2023 Rady Gminy Radziłów z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji,
- dla terenu działki ewidencyjnej nr 1570 w Radziłowie w związku z planowaną budową punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych – zmiana planu miejscowego.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w zmianie planu obejmują:

- budowę drogi dojazdowej na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

Inwestycja będzie wiązała się z pozyskaniem gruntu pod poszerzenie istniejącego pasa drogowego i budową drogi.

Koszty będą związane z realizacją planowanych przedsięwzięć komunalnych - punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych i bazy gospodarki komunalnej.