

UZASADNIENIE

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

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni około 2,36 ha położony przy ul. Karwowskiej w Radziłowie.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje obecnie 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 miejscowego obszar objęty zmianą planu obejmuje części terenów o następującym przeznaczeniu:

- teren oznaczony symbolem 60 RM-MN:
 - przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz mieszkaniowa jednorodzinna,
 - przeznaczenie uzupełniające - usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej,
- teren oznaczony symbolem 86 R: teren rolniczy, w stanie istniejącym grunty orne, łąki, pastwiska oraz inne (nieużytki, zadrzewienia śródpolne, zakrzaczenia itp.), na których obowiązuje zakaz zabudowy,
- teren oznaczony symbolem 03 KZ: teren drogi publicznej.

Obszar opracowania zmiany planu obejmuje:

- użytki rolne w części zabudowane – zabudowa zagrodowa przy ul. Karwowskiej,
- odcinek drogi publicznej – ul. Karwowska w ciągu drogi wojewódzkiej nr 668 relacji Piątница Poduchowna – Osowiec.

Podstawę prawną sporządzenia zmiany planu stanowi Uchwała Nr LIX/463/2024 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. Karwowskiej.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu wynikało z wniosku właściciela działki nr 399/2 o stworzenie dodatkowej przestrzeni dla rozwoju zabudowy zagrodowej, co umożliwi Wnioskodawcy rozwój gospodarstwa, w tym budowę nowoczesnej obory.

Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu ma na celu m. in.: stworzenie możliwości rozwoju zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym (hodowlanym).

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.

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 zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, usługowej nieuciążliwej oraz potencjalne strefy rozwojowe funkcji usługowej.

W strefie II (zachodniej) ustalono między innymi: utrzymanie i dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, (...) na obszarach zwartej zabudowy wsi oraz na terenach bezpośrednio przyległych do niej.

W studium wyznaczono nowe tereny o tożsamej lub zbliżonej do istniejących funkcji lub funkcjonalnie powiązanych z istniejącymi. Na nowo wyznaczonych terenach dopuszcza się różne formy zagospodarowania i wskazuje się do uszczegółowienia ich w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub zmianie planu.

Określone na rysunkach studium granice oraz strefy istniejącego i projektowanego zainwestowania stanowią wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które należy uszczegółowić w trakcie sporządzania planu miejscowego.

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,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 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,
- granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 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,
- 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 miejscowego 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.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Projekt zmiany planu zawiera ustalenia, zgodnie z którymi możliwy będzie rozwój zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym (hodowlanym) oraz określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, których należy przestrzegać realizując planowaną zabudowę i zagospodarowanie terenu.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 10), ochrony środowiska i przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu (§ 11) oraz ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, określa-

jące warunki zabudowy i zagospodarowania 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,
- dostosowanie zabudowy i innych elementów zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych poprzez obowiązek harmonijnego wkomponowania zabudowy w otaczający krajobraz wiejski z uwzględnieniem położenia i ekspozycji,

Na obszarze opracowania projektu zmiany planu 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

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 zmiany planu występują użytki rolne klas bonitacyjnych: Br-RIVa, Br-RIVb, Br-PsIV, PsIV, RIVa, RIVb o łącznej powierzchni około 2,21 ha. Pozostałe grunty obejmują drogi – ul. Karwowska o powierzchni około 0,15 ha.

Wszystkie użytki rolne w granicach opracowania zmiany planu zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową, tak więc pozostaną w użytkowaniu rolniczym.

W granicach opracowania zmiany planu nie występują udokumentowane złoża kopalin. W zakresie zmniejszenia podatności na zmiany klimatu projekt zmiany planu zawiera ustalenia dotyczące ochrony powietrza 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. Stosowanie technologii bezemisyjnych i niskoemisyjnych ograniczy wpływ na warunki aerosanitarne.

Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę zagrodową ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki budowlanej.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze opracowania zmiany planu nie występują tereny ani obiekty objęte prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.).

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

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

W celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, w projekcie zmiany planu wyznaczono strefę techniczną linii napowietrznej 15 kV, w której ustalono zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej (§ 14).

W projekcie zmiany planu, w ustaleniach dotyczących przestrzeni publicznej (§ 12) ustalono nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym:

- stosowanie rozwiązań umożliwiających poruszanie się tych osób,
- wydzielenie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w przypadku realizacji zatoki postojowej w pasie drogowym ul. Karwowskiej.

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.

Ustalając przeznaczenie terenów, warunki zabudowy i zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, brano pod uwagę walory ekonomiczne przestrzeni.

3.8 Prawo własności

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

W strukturze własności obszaru dominuje własność prywatna. Działka nr 914 (droga) stanowi własność Województwa Podlaskiego (Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich).

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

Teren objęty projektem 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

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej – inwestycji celu publicznego.

Teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem KDZ (ul. Karwowska w ciągu drogi wojewódzkiej nr 668) jest terenem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Projekt zmiany planu miejscowego określa wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 12). Na obszarze opracowania przestrzeń publiczną stanowi teren pasa drogowego drogi zbiorczej (KDZ - ul. Karwowska).

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

Projekt zmiany planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§16). Ustala uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, w tym internet szerokopasmowy, dopuszcza także uzbrojenie terenów w inne sieci, w tym sieć gazową.

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/463/2024 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. Karwowskiej, 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 na łamach portalu internetowego e-grajewo, przez ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG, na stronie internetowej i Bip UG Radziłów oraz przez system powiadomień SMS o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
- przeprowadził konsultacje społeczne - w terminie od 1 lipca 2025 r. do 1 sierpnia 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 14 lipca 2025 r.,
 - dyżury projektanta - w dniu 17 lipca 2025 r. i w dniu 28 lipca 2025 r.

Przebieg konsultacji przedstawiono w *Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych dotyczących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru funkcjonalnego miejscowości gminnej Radziłów terenu położonego przy ul. Karwowskiej*.

W okresie przeprowadzonych konsultacji społecznych wniesiono dwie uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obie uwagi zawierają zastrzeżenia do ustaleń zmiany planu umożliwiających rozwój zabudowy zagrodowej. Zdaniem wnoszących uwagi rozwój zabudowy zagrodowej i jej funkcjonowanie stworzy uciążliwości (uciążliwy zapach i hałas) dla mieszkającej w bliskim sąsiedztwie rodziny oraz obniży wartość ich nieruchomości (uwaga nr 1) oraz może negatywnie wpływać na komfort i warunki nauki dzieci w funkcjonującej w bliskim sąsiedztwie szkole (uwaga nr 2).

Wykaz uwag stanowi załącznik do Raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych (...). Obie wniesione uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Radziłów i nieuwzględnione - Zarządzenie Nr 68/2025 Wójta Gminy Radziłów z dnia 19 września 2025 r.

Jednocześnie Wójt zarządził, że w celu zmniejszenia ewentualnych uciążliwości w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów inwentarskich i budowli rolniczych

W projekcie zmiany planu została wprowadzona zmiana wynikająca z Zarządzenia Wójta. Projekt zmiany planu skierowano do ponownych konsultacji społecznych.

- Wójt Gminy Radziłów ogłosił na łamach portalu internetowego e-grajewo, przez ogłoszenia zamieszczone na tablicach ogłoszeń UG, na stronie internetowej i Bip UG Radziłów oraz przez system powiadomień SMS o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych, które przeprowadzone będą w terminie od 29.09.2025 r. do 3.11.2025 r. w następujących formach:
 - zbieranie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 29.09.2025 r. do 3.11.2025 r.,
 - spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu zmiany planu miejscowego w dniu 9 października 2025 r.,
 - dyżury projektanta (dyżur stacjonarny) w dniu 16 października 2025 r. i w dniu 20 października 2025 r.

.....
.....

3.13 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 przez obszar opracowania zmiany planu.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

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

Na obszarze opracowania zmiany planu nie dopuszcza się lokalizacji tego typu zakładów.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W projekcie zmiany planu wyznaczono teren pod rozwój produkcji rolniczej – teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem RZM.

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

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 planu miejscowego 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

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
 - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzenne (...), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
 - b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy (...)*

Projekt zmiany planu miejscowego obejmuje obszar o powierzchni około 2,36 ha, położony w Radziłowie przy ul. Karwowskiej. Istniejące zainwestowanie obszaru stanowi zabudowa zagrodowa zlokalizowana przy ul. Karwowskiej oraz odcinek drogi wojewódzkiej nr 668 relacji Piątница Poduchowna - Osowiec. Przeważającą, niezainwestowaną część obszaru stanowią użytki rolne. Obszar uzbrojony jest w sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć elektroenergetyczną i sieci teletechniczne. Przez obszar opracowania przebiega napowietrzna linia 15 kV.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru funkcjonalnego miejscowości gminnej Radziłów terenu położonego przy ul. Karwowskiej wydzielono tereny, dla których określono następujące przeznaczenie:

- RZM – teren zabudowy zagrodowej o powierzchni około 2,21 ha,
- KDZ – teren drogi zbiorczej o powierzchni około 0,15 ha.

Obsługę komunikacyjną terenu zabudowy zagrodowej zapewni istniejąca droga publiczna zbiorcza, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem KDZ - ul. Karwowska. Droga posiada odpowiednie parametry techniczne, w tym nawierzchnię bitumiczną.

Zaopatrzenie w wodę nastąpi poprzez przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej.

Odprowadzanie ścieków poprzez przyłącza do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do bezodpływowych zbiorników.

Odprowadzanie wód opadowych z terenu zabudowy zagrodowej następować będzie powierzchniowo na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych (w przypadku wód zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi, po podczyszczeniu w separatorze). Odprowadzanie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni drogi zbiorczej do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu realizacji sieci powierzchniowo na nieutwardzony teren w granicach pasa drogowego.

Zasilanie w energię elektryczną następować będzie z sieci i urządzeń elektroenergetycznych poprzez przyłącza do linii nN. Dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację mikroinstalacji z odnawialnych źródeł energii.

Zaopatrzenie w energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych i bezemisyjnych.

Dostęp do sieci telekomunikacyjnej nastąpi z sieci przewodowych i bezprzewodowych.

Zaopatrzenie w gaz ziemny (w perspektywie) z projektowanej sieci gazowej, zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy.

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 przytoczono ustalenia Studium ... wskazujące obszary do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego / lub zmiany planu obowiązującego.

Z uwagi na aktualność Studium w analizie nie zdefiniowano nowych terenów do uwzględnienia w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty zmianą planu – przy ul. Karwowskiej w Radziłowie położony jest w granicach obszarów wskazanych do sporządzenia planów / zmian planów:

- w granicach jednostek administracyjnych z dopuszczeniem etapowania, m. in. w Radziłowie,
- dla terenu zdegradowanego ustalonego na mocy Uchwały Nr L/383/2023 Rady Gminy Radziłów z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

W ustaleniach dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej (teren drogi zbiorczej) ustalono nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru funkcjonalnego miejscowości gminnej Radziłów terenu położonego przy ul. Karwowskiej nie spowoduje kosztów finansowych dla gminy z tytułu budowy dróg ani sieci infrastruktury technicznej.