

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krzyżówka

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) - nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

1. Projekt planu dotyczy obszaru o powierzchni ok. 41 ha, położonego w Gminie Radziejowice, obejmującego fragment miejscowości Krzyżówka, dla którego Rada Gminy Radziejowice podjęła 23 września 2024 r. uchwałę Nr VI/48/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar ten obejmuje część obowiązujących planów, dla których Rada Gminy Radziejowice przyjęła uchwały: nr XXXVIII/206/2001 z dnia 15 października 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice oraz nr X/42/2015 z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krzyżówka. Od strony zachodniej przylega do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty miejscowości Pieńki Towarzystwo i Krzyżówka przyjętego uchwałą Nr XLII/255/2013 Rady Gminy Radziejowice z dnia 24 października 2013 r. Od strony południowej i wschodniej obszar graniczy z terenami gminy Mszczonów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
2. Celem opracowania planu jest umożliwienie racjonalnego użytkowania terenów z wykorzystaniem potencjalnych możliwości lokalizacyjnych, uwzględniając istniejące uwarunkowania przestrzenne, w zgodności z kierunkami wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XLII/213/2006 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 14 września 2006 r. wraz z późn. zm. Wprowadzone zmiany umożliwią w terenie objętym planem przekształcenia przestrzenne i funkcjonalne sprzyjające rozwojowi, z jednoczesnym uwzględnieniem walorów środowiska. W granicach obszaru objętego planem obok istniejącej zabudowy mieszkaniowej i terenów zielonych, możliwy będzie rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług o charakterze turystycznym związanych ze znajdującym się w bliskiej odległości ośrodkiem rekreacyjno-wypoczynkowym we Wręczy w Gminie Mszczonów.
3. Zakres planu i jego specyfika umożliwiają nowym terenom rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przewidując rozbudowę istniejących oraz dopuszczając budowę nowych sieci infrastruktury technicznej. Istniejące sieci elektroenergetyczna i wodociągowa stwarzają nieruchomościom objętym planem możliwość przyłączenia. Plan dopuszcza budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej, a do jej powstania realizację odprowadzania ścieków z zastosowaniem szczelnych bezodpływowych zbiorników oczyszczanych zgodnie z zasadami utrzymania porządku w gminie. Budowa sieci gazowej i teleinformatycznej, w miarę zapotrzebowania społecznego i zasadności ekonomicznej, jest dopuszczona zapisami planu.
4. Stan oraz powiązania istniejącego układu drogowego, umożliwiają wraz z projektowaną rozbudową obsługę obszaru przez komunikację publiczną. Projekt dopuszcza powstanie we wszystkich terenach nie wyznaczonych dróg wewnętrznych.
5. W rejonie opracowania nie występują obiekty i obszary cenne przyrodniczo.

6. W rejonie opracowania nie występują ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania, nie występują też zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz elektrownie wiatrowe.
7. Obszar opracowania jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, które zostały wymienione w pkt 1.
8. W obowiązującym zmienionym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obszar planu w większości został oznaczony symbolami: MN5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług oraz UT2 - tereny usług turystyki.
9. W ustaleniach planu kierowano się zapisami studium, które wyznaczając kierunki nie określa funkcji dominującej, a jedynie przeważającą, umożliwiając uzupełnienie innymi z katalogu dopuszczonych, będących wsparciem i nie wpływającym na pogorszenie jej funkcjonowania. Tym samym, ustalając przeznaczenie terenów wzięto pod uwagę dopuszczenie przez studium możliwości zachowania istniejącego użytkowania oraz istniejących kompleksów leśnych. Ustalenia planu dla poszczególnych wydzielonych terenów zostały zróżnicowane w sposób uwzględniający istniejące zagospodarowanie terenu o małej intensywności zabudowy. W związku z czym, ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów budowlanych, pozwolą na harmonijny rozwój obszaru z poszanowaniem istniejących terenów leśnych. Przy kształtowaniu zabudowy, przyjęto maksymalną wysokość zabudowy nieprzekraczającą ustaleń studium dla poszczególnych terenów. Wprowadzono ustalenia pozwalające na efektywne gospodarowanie przestrzenią wskazując przeznaczenie obszarów na tereny zielone i określając w pozostałych terenach znaczący udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Jednocześnie w projekcie planu wprowadzono szereg regulacji mających chronić w maksymalny sposób istniejącą zabudowę mieszkaniową przed niekorzystnym oddziaływaniem zabudowy innego rodzaju, w tym poprzez ustalenie zakazu lokalizacji zabudowy określonego rodzaju oraz szeregu nakazów ją regulujących, a także poprzez wprowadzenie ograniczeń w zakresie dopuszczalnych gabarytów obiektów budowlanych oraz powierzchni zabudowy.
10. Na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, z której wynika, że wprowadzone rozwiązania nie stworzą zagrożenia dla zdrowia ludzi oraz nie spowodują naruszenia równowagi przyrodniczej. Jak wynika z prognozy, rozwiązania planistyczne projektu planu chronią tereny mieszkaniowe przed negatywnym oddziaływaniem obiektów o innej funkcji, a także ograniczają niekontrolowany wpływ procesów inwestycyjnych na środowisko.
11. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 5 tekstu planu;
 - 2) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak występowania w granicach planu nie uwzględniono;

- 3) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 6 i § 7 tekstu planu oraz przeznaczeń terenów;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 5 ust 5 tekstu planu;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni oraz własności zrealizowano w szczególności poprzez odpowiednie przyjęcie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego zrealizowano w szczególności poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych;
- 7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 13 ust. 9 tekstu planu;
- 8) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji § 13 ust. 4 tekstu planu;
- 9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (poprzez zamieszczenie, odpowiednio do etapu sporządzenia planu i prowadzenia procedury planistycznej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Radziejowice) jest realizowane poprzez: ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, umożliwienie składania wniosków, ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie konsultacji społecznych dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, umożliwienie składania uwag;
- 10) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu na stronie BIP w ustawowym okresie;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowane poprzez: ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, o terminie oraz formie i miejscu konsultacji społecznych, a także informacji dotyczącej wnoszenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 12) przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, mając na względzie uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dostęp do sieci komunikacyjnej oraz stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 13) obszar opracowania obejmuje jeden z terenów wskazanych w zmienionym uchwałą nr LXIX/469/2023 Rady Gminy Radziejowice z dnia 25 września 2023 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 14) nakaz realizacji zasad uniwersalnego projektowania zawarto w § 5 ust. 8 uchwały,

15) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego; jej wynik wskazujący skutki finansowe w założonym 10 letnim horyzoncie czasowym, przewiduje prawdopodobne pozytywne efekty finansowe związane z uchwaleniem planu, w postaci bezpośrednich dochodów jednocześnie możliwych obciążeń finansowych gminy bezpośrednio związanych z wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości do celów publicznych oraz z możliwą obsługą procesu inwestycyjnego.