

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Radziwiłka sporządza się na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej planem) dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XIV/54/2025 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Radziwiłka.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania obszaru obejmującego przeznaczenie terenów zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/107/2016 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 23 maja 2016 r.

Dla obszaru objętego planem dotychczas nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zakres sporządzonego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/107/2016 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 23 maja 2016 r., a także wymogi obowiązujących przepisów, w tym w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów i ich oznaczeń wymogi rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Rysunek planu został sporządzony w skali 1: 2000 ze względu na charakter i sposób zagospodarowania obszaru objętego projektem planu. Mała liczba terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz oznaczeń obowiązujących i informacyjnych zapewnia pełną czytelność rysunku w przyjętej skali. W tej sytuacji brak uzasadnienia dla generowania przedmiotowego rysunku planu w skali tj. 1:1000, co nie wpłynie na jego lepszą czytelność.

W obszarze objętym planem wyróżniono dwa fragmenty (jednostki przestrzenne) oznaczone cyframi: 1 – obejmujący część obrębu geodezyjnego Radziwiłka oraz 2 – obejmujący część obrębu geodezyjnego Radziwiłka zlokalizowaną przy drodze krajowej nr 50.

W ramach obszaru objętego planem wyróżniono:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren zabudowy letniskowej/rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem **MNW-ML**;
- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem **ML**;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług oznaczony symbolem **MNW-U**;
- teren usług turystyki oznaczony symbolem **UT**;
- teren usług lub teren produkcji oznaczony symbolem **U-P**;
- teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem **RNR**;
- teren gruntów ornych oraz upraw lub teren lasu oznaczony symbolem **RNR-L**;
- teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM**;
- teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**;
- teren lasu oznaczony symbolem **L**;
- teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**.

Plan uwzględnia wymogi wynikające z:

- art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §5-§9 i §16 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2026 r. poz. 670), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w zasięgu Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W zachodniej części fragmentu 1 występuje drzewo posiadające status pomnika przyrody: dąb szypułkowy (*Quercus robur*) - na obszarze nie występują inne formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych.

Plan przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: obowiązku wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zakazu lokalizowania obiektów

i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, zakazu lokalizacji: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji w ramach terenu oznaczonego symbolem 1U-P, dróg publicznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej) określonych w przepisach odrębnych.

Tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu:

- dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-ML jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- dla terenów oznaczonych symbolami ML, UT jak dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
- dla terenu oznaczonego symbolem RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

Uwzględniając walory ekonomiczne ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNW-ML, MNW-U, ML, RZM, UT oraz w wysokości 20% dla terenu oznaczonego symbolem U-P. Dla pozostałych terenów ze względu na ustalone przeznaczenie nie określa się stawki procentowej.

Ustalenia planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie układu komunikacji - dróg publicznych oraz obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych.

W swojej treści merytorycznej plan uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w treści niniejszego uzasadnienia.

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Plan zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, gaz, energię cieplną, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami (§14 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz o konsultacjach społecznych – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków

komunikacji elektronicznej, umożliwienie składania wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych (zbieranie uwag, spotkanie otwarte, ankieta) z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej.

W trakcie sporządzenia planu nie złożono wniosków. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, rozpoczęto konsultacje społeczne. W dniach od do każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi albo wypełnić ankietę. W dniu w Urzędzie Gminy Młodzieszyn odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Opracowano raport zawierający protokoły ze wszystkich czynności wykonanych w ramach konsultacji społecznych.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne.

- art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr XIV/54/2025 z dnia 27 marca 2025 r.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne należy stwierdzić, iż nie ustalono elementów zagospodarowania generujących dodatkowe koszty obciążające budżet gminy. Wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z wyznaczeniem nowych terenów do zabudowy będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2 utworzone dla planu stanowią załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy plan sporządzony został w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.