

WGP.0006.1.2014

Kobyłka, dnia 20.01.2014 r.

*komisja składe RM
proszę o opinię
20.01.2014
eff*

Pani Ewa Jaźwińska
Przewodnicząca Rady Miasta Kobyłka

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594)

wnioskuje

o podjęcie uchwały w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka.

Uzasadnienie

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka sporządzona została w wyniku podjęcia uchwały nr XXVI/277/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 6 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka.

Zmiana studium dotyczy czterech terenów. Pierwszy o powierzchni ok. 5 ha obejmuje fragment miasta Kobyłka pomiędzy ulicami: Leśną, Nadarzyńską, Ręczajską i Fałata. Jest to teren o dominującej funkcji leśnej, której towarzyszy od północy zabudowa mieszkaniowa i usługowa. W obowiązującej polityce przestrzennej Miasta Kobyłka teren nr 1 wskazany został na cele zieleni parkowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz tereny usługowo-mieszkaniowe.

Drugi teren obejmuje działkę ewidencyjną nr 416 oraz część działki ewidencyjnej nr 415 obr. 39 przy ul. 3 Maja. Teren jest już zagospodarowany, w jego granicach istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W obowiązującym studium Miasta Kobyłka działki te zostały wskazane na cele usług sakralnych, co jest oczywistą omyłką.

Trzeci teren zlokalizowany jest przy ul. Przyjacielskiej, na granicy Miasta Kobyłka z gminą Radzymin. Zmianą studium objęte zostały działki ewidencyjne nr 18, 20, 19/1 oraz część działek nr 21 i 19/6 obr. 02, których sumaryczna powierzchnia stanowi ok. 6 ha. Teren obecnie jest niezagospodarowany i stanowi nieużytek porolny. W obowiązującym studium wskazany jest na cele obsługi podróźnych i parkingi przy projektowanej trasie S-8.

Czwarty teren stanowi fragment działki ewidencyjnej nr 3 znajdującej się przy ul. Radzyminskiej w niewielkiej odległości od granicy Miasta Kobyłka z gminą Wołomin, powierzchnia działki objęta zmianą studium stanowi ok. 7 ha. Jest to teren lasu.

W przedmiotowej zmianie studium w granicach terenu nr 1 powiększono obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej kosztem terenów zieleni parkowej, a teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej włączono w granice terenu zabudowy mieszkaniowej

RADA MIASTA KOBYŁKA

wpłynęło dn. 20.01.14...

.....
CP-98

wielorodzinnej celem ujednolicenia kierunków zagospodarowania przestrzennego terenów w tej części miasta. Teren nr 2 został wskazany zgodnie z aktualnym stanem zagospodarowania. Dla terenu nr 3 pozostawiono dotychczasowe kierunki rozwoju (teren obsługi podróżnych i parkingi) umożliwiając wprowadzenie na tym terenie również przemysłu oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². W granicach terenu nr 4 dopuszczono możliwość realizacji usług sportu i rekreacji na działkach leśnych.

Wprowadzenie powyższych zmian umożliwi realizację nowych inwestycji, które przyczynić się mogą do rozwoju miasta oraz wpłynąć na polepszenie warunków życia obecnych i przyszłych jego mieszkańców.

Projekt zmiany studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury formalno-prawnej uzyskano wszystkie niezbędne, wymagane prawem uzgodnienia i opinie formalne.

Projekt zmiany studium spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Kobyłka do uchwalenia.

Z up. BURMISTRZA

Piotr Grubek
Zastępca Burmistrza

Projekt

z dnia 20 stycznia 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia 2014 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 12 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr XXVI/277/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 6 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, uchwala się, co następuje:

§ 1. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka uchwalonym uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 r., wprowadza się zmiany w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z granicami i wyróżnieniami zmian oznaczonych na Załączniku nr 2 do Studium w skali 1:5000.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Tekst studium w formie ujednoliconej z wyróżnieniem zmian, stanowiący Załącznik nr 1, uzupełniony uzasadnieniem rozwiązań przyjętych niniejszą uchwałą;

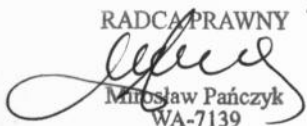
2. Rysunek studium w skali 1:5000 z oznaczeniem granic i wyróżnieniem zmian, stanowiący Załącznik nr 2;

3. Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kobyłka o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące Załącznik nr 3.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY


Mirosław Pańczyk
WA-7139

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Miasta Kobyłka
z dnia

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka

1. Uwaga złożona w dniu 17 grudnia 2013 r. przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wniosek o uzupełnienie treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka wraz z załącznikiem nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz Prognozy oddziaływania na środowisko do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Kobyłka do stanu zgodnego z obowiązującym w Rzeczypospolitej Polskiej prawem. W/w „Prognoza...” nie odpowiada zakresem rzeczowym zmianom zawartym w „Studium...” i w związku z tym nie stanowi wymaganego prawem elementu opracowania. Jednocześnie „Załącznik nr 2..” również obejmuje znacznie większy zakres zmian, niż tekst „Studium...”.

Ustalenia projektu zmiany studium: uwaga dotyczy całego projektu zmiany studium.

Rozstrzygnięcie:

uwaga częściowo uwzględniona. Projekt zmiany studium został uzupełniony w zakresie wynikającym z art. 10 pkt. 11) zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 listopada 2013 r., a uwarunkowań uwzględnianych w studium w zakresie występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

uwaga częściowo nie uwzględniona. Prognoza przyrodnicza została opracowana zgodnie z obowiązującym prawem. Zakres prognozy jest zgodny z art. 51 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008, Nr 199, poz. 1227 ze zm.). Zakres prognozy został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wołominie. Zarówno zmiana studium, jak i prognoza przyrodnicza do zmiany studium dotyczą 4 terenów, których granice zostały wysłane na załączniku nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Prognoza oddziaływania na środowisko odpowiada zakresem rzeczowym wszystkim zmianom zawartym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi instytucjami, które nie wniosły uwag dotyczących nieprawidłowego zakresu rzeczowego tych dokumentów.

2. Uwaga złożona w dniu 27 grudnia 2013 r. przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wniosek o wykreślenie z projektu suikzp oznaczenia ulicy Granicznej jako drogi wewnętrznej i nie podejmowanie żadnych działań na etapie zmiany Studium lub uchwalania zmian w planach zagospodarowania przestrzennego zmierzających do pozbawienia tej ulicy kategorii drogi publicznej na żadnym z jej fragmentów. Wniosek o uwidocznienie w graficznej części Studium w ramach istniejącego i planowanego układu drogowego Miasta Kobyłka połączenia ulicy Granicznej nad projektowanym bezkolizyjnym przejazdem kolejowym w ul Orszagha oraz utrzymanie połączenia ul. Granicznej

z ul. Słowackiego.

Ustalenia projektu zmiany studium: Ulica Graniczna znajduje się poza terenami objętymi zmianą suikzp

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Ulica Graniczna znajduje się poza terenami objętymi zmianą studium.

3. Uwaga złożona w dniu 27 grudnia 2013 r. przez osobę fizyczną.

Treść uwagi: Wniosek o wyjaśnienie na jakiej podstawie budynek komunalny przy ul. Orszagha 2 został zakwalifikowany jako budynek do rozbiórki i czy taka zmiana została uwzględniona w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ustalenia projektu zmiany studium: Budynek komunalny przy ul. Orszagha 2 znajduje się poza terenami objętymi zmianą suikzp

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Uwaga bezzasadna. Działka, której dotyczy uwaga nie jest objęta zmianą studium.

4. Uwaga złożona w dniu 27 grudnia 2013 r. przez osoby fizyczne.

Treść uwagi: Uwaga dotyczy zmiany zapisu w projektowanej wersji tekstu do studium na stronie 52: z zapisu: tereny usług i rekreacji na działkach leśnych w północnej części gminy przy ul. Radzymińskiej, na zapis: tereny usług i rekreacji na działkach rolnych i rolno-leśnych położonych w północno-zachodniej części gminy, na przedłużeniu ul. Ketlinga.

Uzasadnienie: Jak wynika z prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykonanej dla terenu przy ul. Radzymińskiej wpływ ten jest wyłącznie negatywny, a dla zrealizowania jej potrzebne będzie wycięcie co najmniej 30% gęstego, wieloletniego, chronionego prawnie lasu znajdującego się w strefie WOCHK, jednego z nielicznych i ostatnich skupisk leśnych w naszym mieście.

Negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze tej lokalizacji jest trwały bardzo znaczący, a ciągłość ekologiczna terenów bardzo cennych przyrodniczo zostanie przerwana, co nie zostało zauważone w prognozie oddziaływania na środowisko.

Lokalizacja ta jest również szkodliwa ze względu na możliwość prywatnych inwestycji o charakterze komercyjnym na tym terenie, chociażby po drugiej stronie ul. Radzymińskiej. (Nie ma żadnej gwarancji, że tak się nie stanie, gdyż kolejne zmiany studium dla pojedynczych działek są standardową praktyką.)

Ponadto jest :

- niezgodna jest z polityką gminy dotyczącą ochrony walorów przyrodniczych naszego miasta zawartą w Aktualizacji Programu Ochrony Środowiska dla miasta Kobyłka,
- niezgodna z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, które wyraźnie wskazuje sposób zainwestowania terenów w obrębie WOCHK,
- niezgodna z uproszczonym planem lasów dla tego terenu,
- niezgodna z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych i wymaga indywidualnej zgody na odlesienie tego terenu.

Lokalizacja inwestycji na terenie działek za ul. Ketlinga jest znacznie korzystniejsza, gdyż: zgodna jest z polityką gminy zawartą w Programie Ochrony Środowiska dla miasta Kobyłka, zgodna jest z zaleceniami Wojewody, nie narusza ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i nie wymaga uzyskania zgody na odlesienie, wykorzystuje naturalne walory terenu, nie wymaga żadnej wycinki drzew, ani żadnych istotnych zmian stanu istniejącego, teren przecina linia elektryczna o mocy 110 kV co dyskwalifikuje wykorzystanie na cele mieszkaniowe, natomiast inwestycja o charakterze sportowo-rekreacyjnym z przebywaniem

ludzi jest możliwa tu do zrealizowania i umożliwia racjonalne wykorzystanie terenu, sprzyja jej otoczenie lasów i izolacja od ruchliwych dróg, chroni teren przed niewłaściwym zainwestowaniem. Poza tym: konieczność zachowania ciągu ekologicznego w kierunku południowym stwarza możliwość powiązania funkcjonalnego tych terenów z terenami powyrobowiskowymi przewidzianymi w studium na usługi sportu, powiązanie tych terenów spowoduje powstanie „zagłębia” turystyki o charakterze weekendowym dla mieszkańców Warszawy. Stworzenie takiego „zagłębia” stwarza możliwości rozwoju dla zaniedbanej i wyizolowanej dotychczas dzielnicy Maciołki, bliskość węzła z trasą S8 i dojazd nowoprojektowaną drogą powoduje, że goście weekendowi nie muszą przejeżdżać przez miasto i zakłócać spokoju pozostałej, mieszkalnej części miasta, bliskie sąsiedztwo z terenami glinianek Zielonkowskich stwarza wiele możliwości zawiązania wspólnych działań z gminą Zielonka, co byłoby bardzo rozwojowe dla obydwu gmin.

Ustalenia projektu zmiany studium: US1/ZL – usługi sportu i rekreacji na działkach leśnych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona. Zmiana studium nie obejmuje terenów położonych w północno-zachodniej części gminy (w miejscu przedłużenia ul. Ketlinga), dlatego w tym zakresie uwaga jest bezzasadna.

Po podjęciu Uchwały nr XXVI/277/13 z dnia 6 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do zmiany studium dla 4 terenów znajdujących się:

1. pomiędzy ul. Ręczajską, Nadarzyńską i Leśną,
2. przy ul. 3 Maja,
3. przy ul. Przyjacielskiej
4. przy ul. Radzywińskiej, których granice określone zostały na załącznikach graficznych do w/w uchwały, przeprowadzono procedurę formalno-prawną zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ingerowanie w zakres przestrzenny projektu zmiany studium na etapie przed jego uchwaleniem skutkować będzie ponowieniem całej procedury formalno-prawnej, łącznie ze zmianą uchwały Rady Miasta z dnia 6 marca 2013 r. Rozważenie uwzględnienia niniejszej uwagi będzie, więc zasadne i możliwe na etapie kolejnej zmiany studium.

Wprowadzenie niniejszej zmiany studium dla terenu przy ul. Radzywińskiej umożliwi realizację usług sportu i rekreacji na działkach leśnych przy zachowaniu 80% powierzchni biologicznie czynnej. Polityka przestrzenna gminy wyrażona w studium nie przesądza docelowego przeznaczenia terenu, a jedynie wskazuje kierunki jego zmian. Określenie docelowego przeznaczenia przedmiotowego terenu będzie możliwe na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Zmiana studium w zakresie terenu US1/ZL jest zgodna z:

- polityką gminy wyrażoną w Aktualizacji Programu Ochrony Środowiska (str. 56 ww. dokumentu: *Rozbudowa infrastruktury rekreacyjno –wypoczynkowej na terenach o dużych walorach przyrodniczo – krajobrazowych i kulturowych, Promocja walorów przyrodniczych miasta*),
 - Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym wskazana została możliwość wykorzystania lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych oraz edukacyjnych,
- oraz będzie zgodna z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 7 ust. 1 przedmiotowej ustawy - *Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania*

przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uproszczony plan urządzenia lasu dla przedmiotowego terenu nie został sporządzony

.....
Przewodnicząca Rady Miasta Kobyłka
Ewa Jaźwińska