

UZASADNIENIE
UCHWAŁY RADY MIASTA KOBYŁKA
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy
ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Kobyłka Uchwały Nr XXXV/317/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje teren o powierzchni około 1,1 ha i położony jest w granicach administracyjnych Kobyłki, w części północnej przy ulicy Kazimierza Wielkiego.

Obszar objęty opracowaniem jest terenem częściowo zainwestowanym, zabudowanym halą magazynową oraz zagospodarowanym parkingiem dla samochodów osobowych. W otoczeniu obszaru objętego planem znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar opracowania położony jest w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektromagnetycznej 110 kV. Teren ten jest fragmentem obszaru, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku.

Zgodnie z obowiązującym planem przeznaczenie terenu objętego opracowaniem to zabudowa usług nieuciążliwych z dopuszczeniem magazynów i hurtowni. Na podstawie obowiązującego planu miejscowego wybudowana została hala magazynowa. Zmiana planu miejscowego dotyczy poszerzenia katalogu usług nieuciążliwych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Sporządzenie zmiany planu następuje w wyniku wniosku właściciela nieruchomości znajdujących się w jej granicach.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłki, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 roku, zmienionego Uchwałą Nr Rady Miasta Kobyłka XXXVIII/384/14 z dnia 3 lutego 2014 roku oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 roku obszar objęty opracowaniem został oznaczony symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.), 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 (Dz. U. z

2016 r. poz. 353 ze zm.¹⁾) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, a w szczególności z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego. Ponieważ teren objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta i nie pokrywają go użytki leśne, nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobylce, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.), uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** zrealizowano poprzez ustalenie: podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, w tym: gabarytów budynków, linii zabudowy oraz wytycznych architektonicznych realizacji budynku; a także nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu dotyczących realizacji nośników reklamowych;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami** zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: zakazu lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; nakazu podczyszczania wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; zakazu składowania odpadów w miejscu ich powstawania; a także ustaleń dotyczących: zaopatrzenia w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej; odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej; odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub gromadzenia ich w przeznaczonych na ten cel zbiornikach retencyjnych; nakazu podczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z nawierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi; ustalono nakaz nasadzeń szpalerów drzew wzdłuż granicy terenu objętego zmianą planu, aby oddzielić strefę usługową od strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

¹ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w: Dz. U. 2016 r. poz. 831, 961, 1250 i 1579.

Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały pominięte w przedmiotowym planie, z uwagi na brak gruntów leśnych, oraz lokalizację nieruchomości objętych planem w granicach administracyjnych miasta, a tym samym brak przesłanek do ochrony gruntów rolnych;

- 3) **wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, wskazano strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze AZP 54-68/31, zgodnie z rysunkiem planu, ustalono, iż wszelkie przedsięwzięcia w obrębie strefy muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2. Ponadto, w obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające szczególnego zagospodarowania terenu lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne. **Potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakazu zagospodarowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni**, zostały uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz w zasięgu obsługi projektowanej infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Dostępność komunikacyjna oraz możliwość podłączenia działek objętych planem miejscowym do projektowanej sieci infrastruktury technicznej sprawia, że miasto Kobyłka nie poniesie istotnych kosztów z tytułu wykonania zadań publicznych podyktowanych ustaleniami planu. Natomiast realizacja zabudowy na niezagospodarowanych dotychczas działkach przysporzy wpływów do budżetu Miasta z tytułu podatków od nieruchomości;
- 6) **prawo własności** zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną Burmistrzowi Kobyłki przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po przystąpieniu do jego sporządzenia;
- 7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

- 8) **potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, zostały zrealizowane w poprzez dopuszczenie realizacji w obszarze planu szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
- 9) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kobyłka ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Burmistrza Kobyłki, można było składać w terminie 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od do, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kobyłka. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu odbyła się dyskusja publiczna na d przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a następnie zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu. W przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie, do projektu planu złożono uwag. Rozstrzygnięcie uwag nie skutkowało koniecznością dalszego ponawiania procedury formalno-prawnej. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kobyłka;
- 11) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w planie miejscowym** zostały zrealizowane poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych z projektowanej sieci wodociągowej, która może być lokalnie rozbudowywana.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenu na cele usług nieuciążliwych jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium i jest zgodne z wolą właścicieli nieruchomości objętych planem.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w kontynuacji istniejącego przeznaczenia terenu, czyli zabudowy usług nieuciążliwych. Rozwiązanie to ma ekonomiczne uzasadnienie, ponieważ Miasto Kobyłka nie

będzie musiało ponosić dodatkowych kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych, z tego względu, że nieruchomości będące przedmiotem planu posiadają dostęp do dróg publicznych oraz są położone w zasięgu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.) Rada Miasta Kobyłka, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę nr XLVI/463/14 z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Kobyłka.

W § 1 ust. 1 ww. uchwały Rada Miasta Kobyłka stwierdza o aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka i jednocześnie wskazuje na aktualizację i weryfikację polityki przestrzennej miasta zgodnie ze złożonymi wnioskami.

Natomiast § 1 ust. 2 ww. uchwały Rada Miasta Kobyłka stwierdza konieczność dostosowania dokumentów planistycznych do siebie. W wyniku tych ustaleń dokonano zmiany Studium miasta Kobyłka w 2016 roku, a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego nie narusza ustaleń aktualnego Studium Miasta Kobyłka.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, tj. dróg publicznych, infrastruktury technicznej, obiektów użyteczności publicznej, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego, uchwalenie tegoż planu przełoży się na dochody budżetu gminy pochodzące głównie z podatku od nieruchomości. Jednocześnie Gmina będzie musiała ponieść koszty związane z realizacją brakujących odcinków infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Kobyłka do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.