

UZASADNIENIE
UCHWAŁY RADY MIASTA KOBYLKA
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy
ulicy Orłąt Lwowskich w Kobyłce

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Orłąt Lwowskich w Kobyłce sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Kobyłka uchwały Nr XXXI/275/17 z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Orłąt Lwowskich w Kobyłce.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje teren o powierzchni około 0,5 ha, położony granicach administracyjnych Kobyłki, w części południowej w rejonie skrzyżowania ulic Orłąt Lwowskich i Nadarzyńskiej (droga wojewódzka nr 634).

Obszar objęty opracowaniem jest terenem niezainwestowanym, stanowiącym nieużytki rolne porośnięte drzewami i krzakami. Teren ten jest fragmentem obszaru, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar B uchwalony 5 grudnia 2012 roku Uchwałą Nr XXIII/235/12 Rady Miejskiej w Kobyłce. Zgodnie z obowiązującym planem wydane zostało pozwolenie na budowę na lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zmiana obowiązującego planu jest wypełnieniem polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłki i pozwoli na realizację stacji paliw, jako uzupełnienie działalności centrum handlowego

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 KS1 i wskazany, jako stacja paliw.

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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. 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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) 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 Orłąt Lwowskich w Kobyłce, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu 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, ze względu na fakt, iż przedmiotowy plan stanowi część inwestycji obejmującej teren obiektu wielkopowierzchniowego nie ustalono linii zabudowy od strony inwestycji obejmującej obiekt handlowy - wielkopowierzchniowy;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami** zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: zakazu lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem terenu stacji paliw płynnych; 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; dopuszczono przebudowę i przykrycie istniejące rowu melioracyjnego, jako elementu kanalizacji deszczowej miasta Kobyłka. **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** w przedmiotowym planie zostały pominięte, z uwagi na brak występowania takich obiektów;
- 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 istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Dostępność komunikacyjna oraz możliwość podłączenia działek objętych planem miejscowym do istniejących 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 21.06.2018 r. do 20.07.2018 r., 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 nad 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 istniejącej 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 stacji paliw płynnych jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium i jest zgodne z wolą właścicieli nieruchomości objętych planem.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu uzupełnienie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie planowanego centrum handlowego o obiekt stacji paliw płynnych. 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 istniejących 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 zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. 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 Orłąt Lwowskich 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 w rejonie ulicy Orłąt Lwowskich, uchwalenie tegoż planu przełoży się na dochody budżetu gminy pochodzące głównie z renty planistycznej i podatku od nieruchomości.

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

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