

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY RADY MIASTA KOBYLKA**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w**  
**rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Kobyłka Uchwały Nr XLII/383/17 z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje teren o powierzchni ponad 1,9 ha i położony jest w granicach administracyjnych Kobyłki, w części wschodniej miasta na osiedlu Piotrówek, w kwartale ulic Dojazdowej, Parkowej i Krótkiej.

Obszar objęty opracowaniem jest terenem w większości zainwestowanym. Kwartal północny pomiędzy ulicami Dojazdową i Krótką zabudowy jest zabudową mieszkaniową jednorodzinną, poniżej teren należący do miasta Kobyłka obecnie niezabudowany, wykorzystywany jest, jako teren rekreacji i wypoczynku, zlokalizowano tutaj nawet plac zabaw dla dzieci. Kwartal pomiędzy ulicami Dojazdową, Czarnej Kawki, ciągiem pieszym i Parkową jest zabudowany obiektami usługowymi i budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Działka narożna o nr ew. 281 jest niezainwestowana, porośnięta w większości drzewami iglastymi. W otoczeniu obszaru objętego planem znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną lub mieszkalno-usługowa. 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.

Kwartal zabudowy pomiędzy ulicami Dojazdową, Krótką i Czarnej Kawki to zgodnie z obowiązującym planem teren przeznaczony pod realizację usług oświaty, sportu i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem UP-3, natomiast kwartal zabudowy poniżej ulicy Czarnej Kawki to teren zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych oznaczony symbolem MNU. Jak wynika z analizy stanu zagospodarowania zapisy obowiązującego planu zostały zrealizowane tak, iż na terenie oznaczonym symbolem UP-3 na działkach prywatnych zlokalizowano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, teren należących do Gminy został niezainwestowany, ale częściowo wykorzystany zgodnie z intencją na rekreację i wypoczynek, a południowa część terenu została zagospodarowana pod usługi i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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 XXVII/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 roku obszar objęty opracowaniem został podzielony na trzy tereny funkcjonalne, zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną i usługi nieuciążliwe oznaczone symbolem MN, następnie zabudowa usług celu publicznego oznaczona symbolem UP oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną i usługi nieuciążliwe oznaczone symbolem MN.

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

Przystąpienie do sporządzania przedmiotowego planu wynika z dwóch powodów:

- pierwszy to kwestia doprecyzowania granic pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a terenami zabudowy usług celu publicznego, zgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną miasta Kobyłka wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka;
- drugi to zamierzenia inwestycyjne właściciela działki ew. nr 281 położonej przy ulicy Dojazdowej, inwestor złożył wniosek o realizację masztu telefonii komórkowej o wysokości ponad 40 metrów na terenie swojej nieruchomości, to wzbudziło sprzeciw sąsiadów i pozostałych mieszkańców miasta Kobyłka.

Założenia projektowe planu dotyczą, więc dostosowania przepisów lokalnych do faktycznego zainwestowania w tym rejonie oraz ograniczenie możliwości realizacji dużych obiektów infrastruktury technicznej wewnątrz osiedla mieszkaniowego.

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, 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 2017 r. poz. 1405) 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 w rejonie ulicy Dojazdowej 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, ze 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 budynków, zasad realizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych oraz ogrodzeń, ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 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.
- 3) **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;
- 4) **wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, zostały w przedmiotowym planie zostały pominięte, z uwagi na brak występowania takich obiektów;
- 5) **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;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni**, zostały uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów położonych 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 może dostarczyć wpływów do budżetu Miasta z tytułu podatków od nieruchomości;

- 7) **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;
- 8) 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;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **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;

- 12) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 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. 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 (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 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce 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 w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce, uchwalenie tego planu przełoży się na dochody budżetu gminy pochodzące głównie z podatku od nieruchomości.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Kobyłka do uchwalenia.**

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