

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce** sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXVII/329/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce.

Celem sporządzonego planu jest wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na przeznaczenie obszaru na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu oraz potrzebę dostosowania ustaleń planu do wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz.1073 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kobyłka (zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r.). Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w studium w obszarach struktury funkcjonalnej UM1 (mieszkaniowo-usługowe), MW5 (mieszkaniowy wielorodzinny z dopuszczeniem usług nieuciążliwych) i US2/UO (usług sportu i rekreacji, usług oświaty).

Obszar objęty planem jest w części zainwestowany.

Obszar objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka (Uchwała Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 r.), w którym przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oraz pod drogę wewnętrzną.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających 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.), a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) sporządzony plan miejscowy określa wymagania wynikające z kształtowania obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy miasta takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) na obszarze planu nie występują również tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

- e) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których plan ustalałby konieczność ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
 - 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
 - 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i z uwzględnieniem prawa własności – po wykonaniu analiz komunikacyjnych, w sporządzonym planie miejscowym wyznaczając tereny pod układ komunikacyjny położono nacisk na maksymalne wykorzystanie gruntów komunalnych;
 - 7) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 8) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa dróg oraz lokalizacja urządzeń transportu publicznego i infrastruktury technicznej;
 - 9) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 10) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków do planu, które można było składać do dnia 6 października 2017 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wnioski zostały rozpatrzone na etapie projektu planu;
 - 11) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
 - 12) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowanie terenów pod lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z uchwałą Nr XLVI/463/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta

Kobyłka , w której zaleca się podjęcie działań, zmierzających do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Napoleona w Kobyłce, z uwagi na znaczenie tych terenów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Zgodnie ze studium granice opracowania obejmują obszar przestrzeni publicznej, dla której sporządzenia planu miejscowego jest obligatoryjne.

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 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. 2017 poz. 1405 z późn. zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.