

UZASADNIENIE
UCHWAŁY RADY MIASTA KOBYŁKA
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173
obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej Kobyłce

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Warszawskiej w Kobyłce sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Kobyłka uchwały Nr XLI/366/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 13 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej Kobyłce.

Obszar objęty planem miejscowym to teren o powierzchni ponad 1500 m², położony w granicach administracyjnych Kobyłki. Teren znajduje się w części wschodniej miasta Kobyłka na osiedlu Sosnówka. Działka położona jest wzdłuż ulicy Warszawskiej, która z kolei biegnie po południowej stronie torów kolejowych. Teren kolejowy to dwie linie kolejowe – lokalna nr 21 łącząca Warszawę z Wołominem oraz linia nr 6, stanowiąca fragment linii międzynarodowej nr E75 łączącej Warszawę z Helsinkami, a na obszarze Polski Warszawę z Kuźnicą Białostocką. Działka ew. nr 173 znajduje się w rejonie zurbanizowanym, gdzie przeważającą funkcją w zabudowie stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkalno-usługowe. Działka jest obecnie niezabudowana, zadrzewiona. Dominują gatunki rodzime drzew: brzozy, akacje, świerki. Drzewa mają 20-30 lat.

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 miejscowym działka ew. nr 173 została przeznaczona pod zieleń parkową oznaczoną symbolem ZP-1. Zmiana obowiązującego planu jest wypełnieniem polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłki, zgodnie, z którym Gmina wycofała się z realizacji parku miejskiego na terenie działki ew. nr 173. Nowy plan miejscowy pozwoli na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na terenie działki ew. nr 173 obręb 0035,35.

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, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.

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, 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 ze 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 dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej 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 ład 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 poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami** zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: zakazu lokalizowania w obszarze planu wszelkich 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 zachowanie bez zabudowy, ogrodzeń i zadrzewień teren skarpy rowu odwadniającego położonego w obszarze opracowania, wzdłuż jego wschodniej granicy. **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 zostały 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** 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 istniejącej drogi publicznej oraz w zasięgu obsługi istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Dostępność komunikacyjna oraz możliwość podłączenia działki objętej planem miejscowym do istniejących sieci infrastruktury technicznej sprawia, że miasto Kobylka 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 terenu należącego do prywatnych właścicieli, zgodnie z ich wnioskiem złożonym do planu, na etapie procedury planistycznej oraz zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną w studium miasta Kobylka;

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 Kobyłka, 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 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 wzięto pod uwagę interes publiczny i interes właściciela nieruchomości objętej planem miejscowym, czyli Gminę Kobyłka, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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, 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 dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej 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 dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej Kobyłce, uchwalenie tego planu przełoży się na dochody budżetu gminy pochodzące z podatku od nieruchomości od nowo wybudowanych obiektów mieszkaniowo-usługowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej Kobyłce spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Kobyłka do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej Kobyłce po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.