

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr.....Rady Miasta Kobyłka z dnia.....

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „A”** sporządzony został na podstawie uchwał Rady Miasta Kobyłka Nr XXXVII/329/17 z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce i Nr IX/69/2019 z dnia 20 maja 2019 r. zmieniającej uchwałę 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 usługowo-mieszkaniowej i zabudowy usługowej, w tym usług sportu i rekreacji oraz usług oświaty, a także 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 2018 r., poz.1945 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, usług sportu, teren usług publicznych, teren urządzeń odprowadzania i usuwania ścieków oraz pod drogę wewnętrzną.

Obecny 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 2018 r., poz.1945 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.

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 (t.j. Dz.U. 2018 poz. 2081 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 października 2018 r. do 6 listopada 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do 21 listopada 2018 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z podziałem obszaru planu uchwałą Nr IX/69/2019 z dnia 20 maja 2019 r. na obszary, obszar „A” wyklada się do publicznego wglądu ponownie.

Nadrzędnym celem, przy sporządzaniu planu było wprowadzenie ustaleń pozwalających na rozwój tego obszaru miasta, bez zwiększania uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz przy spełnieniu wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu istotnych walorów środowiska oraz formułowania zasad jego ochrony zgodnie z zapisami w Studium.

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca na monitorowanie skutków realizacji uchwały. W celu oceny aktualności planów miejscowych, burmistrz miasta, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji Rady.

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Kobyłka, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę nr LII/481/18 z dnia 8 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Kobyłka.

W § 2 ww. uchwały Rada Miasta Kobyłka stwierdza o aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka pod względem wymagań przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie niniejsza uchwała wskazuje na aktualizację części obowiązujących planów miejscowych.

Zgodnie z ww. analizą teren objęty ww. planem miejscowym wskazany jest jako obszar priorytetowy do aktualizacji planu miejscowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „A” nie narusza ustaleń aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka.

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, tj. dróg publicznych, infrastruktury technicznej oraz obiektów użyteczności publicznej (teren usług rekreacji i sportu, usług oświaty), których realizacja należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce, uchwalenie tego planu przełoży się na dochody budżetu gminy pochodzące głównie z podatku od nieruchomości. Teren posiada dostęp do pełnej infrastruktury technicznej. Wydatki gminy związane będą z realizacją drogi publicznej klasy drogi lokalnej. Koszty realizacji obiektów na terenie zabudowy usług sportu lub usług oświaty

1US/VO odpowiadają kosztom realizacji obiektów na warunkach planu obowiązującego, na terenach usług oświaty UP1, usług sportu i rekreacji US i urządzeń odprowadzania i usuwania ścieków NO.

Obszar jest zagospodarowany, z wydzielonymi działkami budowlanymi. Nie przewiduje się istotnych wpływów z opłat adiacenckich od podziału nieruchomości w obszarze.