

UZASADNIENIE
UCHWAŁY RADY MIASTA KOBYŁKA
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy
ulicy Ketlinga w Kobyłce

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Kobyłka Uchwały Nr XLII/382/17 z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje teren o powierzchni około 42 ha, położony w granicach administracyjnych Kobyłki, w zachodniej części miasta, w rejonie ulic: Ketlinga, Mareckiej i Gospodarczej.

Obszar opracowania jest w przeważającej części niezabudowany. W południowej części zlokalizowanych jest kilka budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą im zabudową gospodarczą. W strukturze użytkowania gruntów dominują trwałe użytki rolne, tj. łąki i pastwiska poprzecinane płatami kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych. Centralnie przez obszar opracowania, z północy na południe, przebiega rów melioracyjny stanowiący ważny element systemu odwadniającego zachodniej części miasta Kobyłka. Jedyną istniejącą drogą jest ulica Ketlinga, łącząca ten teren z pozostałą częścią miasta poprzez połączenie z ulicą Marecką. Ulica Ketlinga stanowi dojazd do istniejącej zabudowy poprzez teren leśny. W drodze tej zlokalizowana jest podziemna linia elektroenergetyczna oraz, do rejonu zabudowań, sieć gazowa i wodociągowa. W bezpośrednim otoczeniu obszaru opracowania występują głównie użytki rolne oraz zwarte kompleksy leśne. Zwarta zabudowa miejska zaczyna się nieco dalej na wschód i na południe od obszaru opracowania.

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 XXXVIII/384/14 z dnia 3 lutego 2014 roku Rady Miasta Kobyłka oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 roku dla obszaru objętego opracowaniem przewidziano częściowe zachowanie dotychczasowej funkcji – rolnych i leśnych oraz częściowe przekształcenie obecnych terenów rolnych położonych wzdłuż ulicy Ketlinga na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Skrajem południowo-zachodniej i północno-zachodniej granicy obszaru planu w Studium wyznaczono projektowaną drogę główną, zaś istniejącą ulicę Marecką wskazano, jako drogę publiczną klasy zbiorczej. 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 2018 r. poz. 1945, 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 2018 r. poz. 2081 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, nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Natomiast dla części użytków leśnych wystąpiono o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nie leśne.

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 Ketlinga 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 2018 r. poz. 1945, ze zm.), uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ład u 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 nowych budynków; w granicach działek budowlanych dopuszczono każdorazowo realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym: placów zabaw dla dzieci, basenów, obiektów małej architektury; w zakresie (wykańczania) elewacji budynków nakazano stosowanie tynków w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, beżowego, oraz dopuszczono: szkło (za wyjątkiem refleksyjnego), metal, drewno (na więcej niż na 30% powierzchni każdej z elewacji budynku), cegły ozdobne, kamień naturalny i sztuczny oraz tworzywa sztuczne (za wyjątkiem sidingu); w zakresie dachów dopuszczono stosowanie pokryć dachowych w kolorze czarnym lub odcieniach: ceglatego, brązu, szarego oraz z wykorzystaniem szkła i metalu w kolorach naturalnych;
- 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, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg; 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; wskazano, że cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i ustalono, że w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody i przedmiotowego obszaru objętego ochroną; zakazano działań, które mogłyby przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód gruntowych oraz nakazano utrzymanie i ochronę zadrzewień, krzewów, oczek wodnych i bagien towarzyszących ekosystemom łąkowym, a wprowadzanie innej niż rolnicza formy użytkowania wymaga podporządkowania jej funkcji przyrodniczej i krajobrazowej danego obszaru. **Wymagania ochrony gruntów rolnych** zostały pominięte w przedmiotowym planie z uwagi na lokalizację nieruchomości objętych planem w granicach administracyjnych miasta, zaś część **gruntów leśnych** została pozostawiona w dotychczasowym użytkowaniu, a dla tych, co, do których przyjęto inne przeznaczenie terenu, wystąpiono o uzyskanie stosownych zgód na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne (uzyskano następujące zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

- Decyzja nr 9/2019 z dnia 13 lutego 2019 r. i Decyzja nr 49/2019 z dnia 24 czerwca 2019 r. Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa

- Decyzja DL-NL.4130.40.2019.KB z dnia 6 listopada 2019 r. Ministra Środowiska w sprawie przeznaczenia gruntów leśnych stanowiące własność Skarbu Państwa będące w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Drewnica);

3) wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały w przedmiotowym planie 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, a także poprzez wprowadzenia zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie technicznej wyznaczonej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV. 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 Miasta Kobyłka 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 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 22.11.2019 r. do 13.12.2019 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. 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 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.

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 2018 r. poz. 1945, ze 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 i jednocześnie wskazuje na aktualizację i weryfikację polityki przestrzennej miasta zgodnie ze złożonymi wnioskami.

W ww. dokumencie teren objęty planem wskazany jest jako obszar priorytetowy do sporządzenia planu miejscowego.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe dla Miasta w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, tj. dróg publicznych, infrastruktury technicznej, obiektów użyteczności publicznej, których budowa należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Ketlinga, uchwalenie tegoż planu przełoży się na dochody budżetu gminy pochodzące głównie z renty planistycznej i podatku od nieruchomości.

Koszty jakie Miasto poniesie na skutek uchwalenia planu dotyczą realizacji nowych dróg oraz infrastruktury technicznej

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

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