

## Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXIV/624/23 Rady Miasta Zielonka z dnia 19 grudnia 2023 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 1-2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzających możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej wzdłuż dróg publicznych. Określa się maksymalną wysokość zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu oraz zakazującym przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki, oraz dobra kultury współczesnej, z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest poprzez istniejące drogi publiczne – ul. Podleśną oraz ul. Ceramiczną na terenie gminy Kobyłka oraz projektowaną drogę wewnętrzną łączącą ul. Podleśną z ul. Ceramiczną;
- prawo własności – nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy przeznacza tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną realizując potrzeby mieszkaniowe w gminie Zielonka, umożliwia również lokalizację zabudowy usługowej jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych poprzez zbieranie uwag, spotkanie otwarte i dyżur projektanta. Wersja elektroniczna i papierowa projektu planu udostępniona była w Urzędzie Miasta

Zielonka, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, przyjętej uchwałą nr LXIV/624/23 Rady Miasta Zielonka z dnia 19 grudnia 2023 r., oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej, oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla rejonu ul. Podleśnej;
- w procedurze planistycznej wpłynęły 2 wnioski, które częściowo zostały uwzględnione;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- udostępnił na BIP-ie w rejestrze projektów planów miejscowych projekt planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków;
- ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych na 28 dni w okresie od 11 grudnia 2024 r. do 8 stycznia 2025 r., przez publikację ogłoszenia w prasie, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie urzędu, udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu i Bip-ie, projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- wyznaczył termin zbierania uwag do 8 stycznia 2025 r., oraz w dniu 30 grudnia 2024 r. zorganizował spotkanie otwarte i dyżury projektanta w dniach 18 grudnia 2024 r. i 2 stycznia 2025 r.;
- podczas konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wniesiono/nie wniesiono ..... uwag. Wprowadzono/nie wprowadzono zmian do projektu planu wynikających z przeprowadzonych konsultacji;
- udostępniono w rejestrze projektów planów miejscowych na stronie BIP urzędu projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych,
- potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie zapisów o zakazie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, czy poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący posiada tytuł prawny;
- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - poprzez dokonanie szczegółowej analizy na etapie inwentaryzacji i ustaleniem, że cały obszar planu znajduje się na terenie przemysłowych oraz w obszarze gruntów

rolnych nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Ustalono, że teren posiada niskiej klasy bonitacyjnej użytki rolne.

Ustalając zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ rozważył przede wszystkim interes publiczny, zmierzający do realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej uwzględniając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniem użytkownika terenu w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Przedmiotowy obszar planu to w większości teren przemysłowy obecnie w większości niezagospodarowany. Przyjęte rozwiązania określające parametry zabudowy i zagospodarowania uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, gdyż opierają się na istniejącym dostępie do dróg publicznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpłynąć na budżet gminy poprzez wzrost podatków od gruntu i nieruchomości. Natomiast koszty mogą wynikać z konieczności realizacji projektowanych fragmentów dróg publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan miejscowy uchwała rada miasta, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia i dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Zielonka niniejszej uchwały jest uzasadnione.