

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki - rejon ulicy Skrajnej, Piłsudskiego, Powstańców sporządzony jest na podstawie *Uchwały Nr VIII/52/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, zmienionej uchwałą Nr XVIII/139/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 7 listopada 2011 r., uchwałą Nr XIX/145/2011 Rady miasta Ząbki z dnia 29 listopada 2011 r., uchwałą Nr XXII/173/2012 Rady Miasta Ząbki z dnia 25 stycznia 2012 r., uchwałą Nr XXXIII/271/2012 Rady Miasta Ząbki z dnia 29 listopada 2012 r., uchwałą Nr XXXV/282/2012 Rady Miasta Ząbki z dnia 17 grudnia 2012 r., uchwałą Nr LIV/489/2014 Rady Miasta Ząbki z dnia 3 kwietnia 2014 r., uchwałą Nr LV/514/2014 Rady Miasta Ząbki z dnia 14 maja 2014 r., uchwałą Nr XXI/171/2016 Rady Miasta Ząbki z dnia 18 stycznia 2016 r. i uchwałą Nr XLVII/452/2017 Rady Miasta Ząbki z dnia 21 września 2017 r.*

Celem sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, rejon ulicy Skrajnej, Piłsudskiego i Powstańców jest ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, rejon ulicy Skrajnej, Piłsudskiego, Powstańców, większość terenów przeznaczają pod użytkowanie mieszkaniowe, w tym ustala przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Istotnym są również tereny zabudowy usługowej. Plan ustala również tereny zieleni: urządzonej. Wyznaczono tereny zabudowy usługowej, a także sportu i rekreacji. Plan wyznacza tereny dróg wewnętrznych i dróg publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki przyjętego Uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r. Przeważająca część obszaru objętego sporządzanym planem położona jest w studium na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obszar objęty planem jest w większości zainwestowany.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Plan sporządzony został z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania oraz wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**
 - a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury; ponadto w porównaniu do planu obowiązującego od 2003 roku na tym terenie wprowadza się wyraźny podział na poszczególne funkcje – nie dopuszczając do mieszania m.in. zabudowy wielorodzinnej z jednorodziną;
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej, to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 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 rozwiązań problemów zabudowy miasta takich jak: gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony urządzeń melioracji i ochrony przed hałasem,
 - b) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeni i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - c) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - d) sporządzany plan miejscowy nie określa zasad ochrony gruntów rolnych chronionych na mocy Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ponieważ tereny takie nie występują;
- 4) **wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na obszarze planu występuje stanowisko archeologiczne, w związku z tym wyznaczono w planie strefę konserwatorską ochrony archeologicznej – prowadzone na niej roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:** sformułowane w planie ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; **potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945):** poprzez ustalenie nakazu realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz **uwzględnienie uniwersalnego projektowania** mające swój wyraz w ustaleniu realizacji nowo lokalizowanych budynków oraz rozbudowy, przebudowy i remontu budynków istniejących, w szczególności obiektów użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego;
 - 6) **uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni:** po wykonaniu analiz istniejącego zagospodarowania w sporządzonym planie miejscowym przeznaczono tereny głównie pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 7) **uwzględnieniem prawa własności:** sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;
 - 8) **uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:** sporządzony plan miejscowy nie narusza 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; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) **uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego:** sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
 - 10) **potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 11) **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; projekt planu będzie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformuje się w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta; w trakcie wyłożenia będzie przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu będzie możliwość składania uwag; po rozpatrzeniu uwag do projektu planu będzie on przedłożony Radzie Miasta Ząbki celem jego uchwalenia;

- 12) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** na każdym etapie sporządzania planu miejscowego jest zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
- 13) **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 i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej oraz pod tereny usług sportu i rekreacji, a także pod tereny zieleni uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających poruszanie się pieszym i rowerzystom, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, i na terenach położonych w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

Sporządzony plan miejscowy zawiera wszystkie wymagane przepisami ustalenia. Procedura planu przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności 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. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko będzie wyłożony do publicznego wglądu.

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i sporządzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ząbki oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz planów miejscowych” Rada Miasta Ząbki uchwaliła Uchwałę Nr V/44/2015 Rady Miasta Ząbki z dnia 10 marca 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Miasta Ząbki.

W uchwale stwierdzono aktualność zarówno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki, przyjętego uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r., jak i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki, uchwalonego uchwałą Nr 90/XVIII/03 Rady Miasta Ząbki z dnia 19 grudnia 2003 r. W przedmiotowej „Analizie...” stwierdzono jednak, że obowiązujący plan miejscowy z 2003 r. wymaga aktualizacji, w szczególności na obszarach

problemowych, na których nie wskazano jednoznacznie funkcji poszczególnych obszarów lub ustalenia planu nie są dostatecznie szczegółowe.

Do obszarów problemowych należy m.in. obszar objęty sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki - rejon ulicy Skrajnej, Piłsudskiego, Powstańców. Zgodnie z „Analizą...” w rejonach problemowych należy podjąć działania mające na celu sporządzenie zmian planu miejscowego porządkujących rozplanowanie poszczególnych funkcji. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon ulicy Skrajnej, Piłsudskiego, Powstańców, stanowi odpowiedź na sformułowane w „Analizie...” wskazanie do sporządzania planów miejscowych na obszarach oznaczonych jako problemowe i jest zgodna z przedmiotową „Analizą...” .

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, jako że dla obszaru objętego sporządzanym planem obowiązują już zapisy planu miejscowego, przyjęcie projektu planu nie spowoduje znaczącego wzrostu wpływów do budżetu Miasta Ząbki z tytułu opłaty planistycznej. Ponadto, ze względu na duży stopień zainwestowania obszaru objętego sporządzanym planem, jedynie dla części terenów możliwy jest wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Uchwalenie planu wiązać się będzie natomiast z koniecznością wydatków Miasta na wykup gruntów pod realizację inwestycji celu publicznego - urządzenie dróg o parametrach wynikających z przepisów o drogach publicznych oraz realizację terenów zieleni urządzonej. Wydatki z budżetu Miasta będą obejmowały również zagospodarowanie tych terenów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, rejon ulicy Skrajnej, Piłsudskiego, Powstańców spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Ząbki do uchwalenia oraz stanowił będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.