

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu ulicy Kobiałka

Dokumenty z zakresu planowania przestrzennego sporządza się zgodnie z określonym dla nich zakresem oraz trybem.

Prace dotyczące sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami¹). Sporządzenie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej uchwały nr XCIV/2813/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka oraz uchwały nr LXI/1673/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 lipca 2013 roku zmieniającej uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka. Niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. z późniejszymi zmianami².

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy uchwalonego uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 roku (z późn. zm.).

Głównym celem przystąpienia do sporządzenia planu było skoordynowanie i zharmonizowanie rozwoju tych obszarów z potrzebami i celami rozwoju miasta, stworzenie podstaw formalno-

¹ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. 2004 r. nr 6, poz. 41, nr 92, poz. 880, nr 141, poz. 1492; z 2005 r. nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087; z 2006 r. nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635; z 2008 r. nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413; z 2010 r. nr 24, poz. 124, nr 75, poz. 474, nr 106, poz. 675, nr 119, poz. 804, nr 130, poz. 871, nr 149, poz. 996, nr 155, poz. 1043; z 2011 r. nr 32, poz. 159, nr 153, poz. 901; z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133; z 2015 r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 189; z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; z 2017 r. poz. 730, poz. 1566; z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815; z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378; z 2021 r. poz. 11, poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986; z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747; z 2023 r. poz. 553, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739.

² Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało zmienione uchwałą nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uchwałą nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., uchwałą nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7.10.2010 r., uchwałą nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r., uchwałą nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10. 2014 roku, uchwałą nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 1.03.2018 r. i uchwałą nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.08. 2021 r.

prawnych do wydawania decyzji administracyjnych prowadzących do ewentualnych przekształceń z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i z dostosowaniem do lokalnych uwarunkowań. Zapisy mpzp mają umożliwić zrównoważony rozwój tego rejonu miasta charakteryzującego się jeszcze dość niskim stopniem urbanizacji i posiadającym nieliczne obiekty usługowe, uwzględniając olbrzymie połacie nieużytków zagrożonych postępowaniem zabudowy łanowej. Istotne jest też zapewnienie infrastruktury dla zagwarantowania właściwego rozwoju miasta oraz komfortu życia mieszkańców przy uwzględnieniu aspektów ochrony środowiska, takich jak ochrona wydmy, terenów lasu sosnowego i rzeki Długiej (kanału Markowskiego) oraz innych cieków wodnych, a także wartości krajobrazowych. Uchwalenie planu miejscowego umożliwi uniknięcie nadmiernego nacisku na istniejące w granicach planu obszary rolnicze, a także zabezpieczyć odpowiednie tereny zieleni publicznej w mieście i ekstensywny charakter zabudowy, wydzielając funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz ustalając lokalizacje zabudowy usługowej. Zatem w planie przewidziano zachowanie istniejącego układu przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz uzupełnienie zabudowy oraz wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej lub usługowej w miejscach predystynowanych do centrów lokalnych. Ponadto w planie ustala się zasady uporządkowania układu komunikacyjnego (doprowadzenie do przekrojów zgodnych z aktualnymi przepisami z zakresu dróg publicznych) wraz z formułowaniem zasad organizacji miejsc parkowania.

Obszar opracowania położony jest w północnej części m.st. Warszawy, graniczy z gminą Nieporęt, obejmuje teren pomiędzy ulicami: Kobiałka, Ruskowy Bród, Mańkowską oraz rzeką Długą. Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem planu wynosi łącznie około: 162 ha. Omawiany obszar przedstawia wyraźnie krajobrazowy charakter tego rejonu dzielnicy Białołęka (rzeka Długa, wydma, las, niezurbanizowane tereny o walorach przyrodniczych, strefa wspomagająca System Przyrodniczy Warszawy). Obecnie jednak dominuje wyraźna tendencja do zmiany użytkowania gruntów z celów rolniczych na zabudowę mieszkaniową, pod wpływem rosnących potrzeb rynku mieszkaniowego i niskiej opłacalności produkcji rolnej, szczególnie na małych działkach i słabych glebach (w Białołęce gleby są na ogół słabe, dominują grunty IV i V klasy (aż 80,5% użytków rolnych) i grunty klasy VI (10,8%)). Obserwujemy, że na terenie opracowania użytki rolne, które nie zostały jeszcze przeznaczone pod budownictwo, nie są w pełni wykorzystywane. Część obszaru nadal stanowią tereny uprawne i nieużytki. Jest to rejon o stosunkowo niskim stopniu urbanizacji. Tereny zabudowane występują głównie w północnej części obszaru – w rejonie ulicy Kobiałka i Mochtyńska oraz wzdłuż ulic Ruskowy Bród i Mańkowska. Zainwestowanie to stanowią zasadniczo domy „starszego zasiedlenia” czyli zabudowania: - dawnej wsi Kobiałka, w rejonie skrzyżowania z ul. Mochtyńską i generalnie domy po zachodniej stronie ul. Mochtyńskiej, - dawnej wsi Mańki – Wojdy

przy ul. Mańkowskiej aż do ul. Ruskowy Bród, - dawnej wsi Augustówka przy ul. Ruskowy Bród. W ciągu ostatniej dekady obserwuje się wzmożone zabudowywanie domami jednorodzinnymi, a ostatnimi laty na obszarze planu zauważalny jest intensywny ruch inwestycyjny w zakresie budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego, powstającego chaotycznie, mając na uwadze spójność całości układu przestrzennego omawianego rejonu miasta, na zbyt ciasnych działkach. Taki sposób budownictwa nie tworzy kwartałów zabudowy wydzielających przestrzenie publiczne, lecz raczej wyróżniające się swymi przeskalowanymi gabarytami intensywne wyspy bloków wśród zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. Uchwalenie planu miejscowego uporządkowałoby tę sytuację przyczyniając się do ujednolicenia krajobrazu tego jeszcze „zielonego” i mimo wszystko ekstensywnego terenu oraz do zachowania istniejących walorów przyrodniczych.

W obszarze opracowania znajdują się dwa obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Mochtyńska-Kobiątka w gminie Warszawa Białołęka** - uchwała nr XXXVII/498/97 Rady Gminy Warszawa Białołęka z dnia 27 czerwca 1997 roku. Południowa część obszaru planu zostanie zmieniona niniejszym planem miejscowym rejonu ulicy Kobiątka. Tereny te w większości są przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o wysokiej intensywności MNi, o niskiej intensywności MN oraz tereny zabudowy usługowej U. We wschodniej części planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej i zieleni o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 60% oraz tereny zieleni Z. Wzdłuż ulicy Kobiątka wyznaczono rejon preferowanej lokalizacji usług.

- oraz **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71 - część I, w gminie Warszawa - Białołęka**, uchwała Nr XLII/552/01 Rady Gminy Warszawa Białołęka z dnia 25 maja 2001 r. Obowiązujący plan miejscowy obejmuje południową część obszaru projektu planu w rejonie ulicy Kobiątka oraz tereny przylegające od strony południowej, zachodniej i w części północnej. Dla obszaru objętego planem rejonu ulicy Kobiątka obowiązują następujące ustalenia: - tereny na wschód od ul. Mochtyńskiej wyznaczone zostały jako obszary mieszkaniowe (M), dla których ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niska wraz z usługami I stopnia obsługi z zakresu: handlu, usług bytowych i publicznych. Dla obszarów tych ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 12m od poziomu terenu (do 3,5 kondygnacji), dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji, dla obiektów usługowych do 3 kondygnacji. W centralnej części obszaru wyznaczono ciąg przyrodniczy wzdłuż istniejącego cieku wodnego (na osi północ- południe); - tereny na zachód od ulicy Mochtyńskiej w północnej części zostały wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową M, od strony rzeki Długiej z min. pow. biologicznie czynną wynoszącą

80% (na przeważającej części terenu), zaś w części południowej – pod obszary wód otwartych z min. pow. biologicznie czynną wynoszącą 80%.

W obowiązującym **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy** (uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. z późn. zm.³) teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiątka, zlokalizowany jest w ramach strefy przedmieść i jednocześnie obszarów rozwojowych wskazanych do przekształceń. Przeważająca część obszaru planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem M2, dla którego Studium ustala priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych. Wskaźnik intensywności zabudowy brutto na terenie M2 Studium ustala jako 0,6 a kategorię wysokości zabudowy 12 m. Dodatkowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić 60% powierzchni terenu. Dopuszczane jest lokalizowanie funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie. W rejonie ulicy Ruskowy Bród wskazany jest teren ZL o przeznaczeniu pod zieleni leśną, gdzie Studium ustala zakaz zabudowy oraz zasadę zagospodarowania zgodnie z planami urządzania lub planami ochrony lasu. Studium ustala dla terenów ZL obowiązek określenia w planach miejscowych szerokości lizjery leśnej wzdłuż granic lasów, odpowiadającej lokalnym warunkom przyrodniczym, gdzie obowiązywać ma zakaz zabudowy, wprowadzania ogrodzeń i innych form zagospodarowania ograniczających dostęp do lasów. Na obszarze tym istnieje możliwość rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.

Wzdłuż rzeki Długiej wskazany jest niewielki teren ZP1 o przeznaczeniu pod zieleni urządzonej, gdzie Studium ustala ochronę i utrzymanie funkcji, zakaz zmniejszania powierzchni terenu, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej (PBC) minimum 70%. Dopuszcza się modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (kawiarnie, cukiernie), gospodarczą (oranżerie, cieplarnie), dekoracyjną (altany, pergole, groty) oraz komunikacyjną (schody, ścieżki, mostki), urządzenia wodne (fontanny, studnie, stawy), urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjna (boiska), a także obiekty pamiątkowe i ogrodzenia. Dopuszcza się również zachowanie, remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

³ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało zmienione uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 kwietnia 2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7 października 2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r., uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 października 2014 r., uchwałą Nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2018 r. oraz uchwałą Nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Dodatkowo Studium wskazuje cały teren objęty projektem planu miejscowego jako obszar wspomagający System Przyrodniczy Warszawy SPW będący wybranym terenem zurbanizowanym, o udziale powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% oraz wybranym terenem zieleni urządzonej i leśnej. Obszary wspomagające SPW, na które składają się tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, uzupełniają strukturę obszarów podstawowych i zachowują ich ciągłość przestrzenno-funkcjonalną.

Zgodnie ze Studium tereny wzdłuż rzeki Długiej wskazane są jako potencjalnie zagrożone powodzią. W rejonie tym wprowadza się strefę wdrażania systemów antypowodziowych. Zasięg terenów szczególnego zagrożenia powodzią w projekcie planu zweryfikowano w oparciu o później wykonane mapy zagrożenia powodziowego.

W Studium przewidywany jest nowy przebieg ulicy Mańkowskiej w klasie ulicy zbiorczej – jako przedłużenie istniejącej ulicy do ulicy Płochocińskiej z przejazdem przez rzekę Długą i Kanał Żerański. Poza tą drogą Studium nie przewiduje nowych ulic ponadlokalnych w obszarze objętym planem. W bezpośrednim sąsiedztwie, po stronie wschodniej, planowana jest Trasa Olszynki Grochowskiej w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego. Połączenia obszaru planu z TOG odbywać się mają poprzez ulice zbiorcze: Kobiałka i Mańska.

Tereny wzdłuż rzeki Długiej wydzielono jako tereny wspomagające strefę przyrodniczą z minimalnym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 80%.

Należy również wspomnieć, iż w 2006 roku (w momencie uchwalenia Studium) obszar Kobiałki był w zdecydowanej większości terenem rolniczym o minimalnym udziale zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdza się zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu uwzględniono **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**. Przeznaczenie terenów oraz potencjalny sposób zagospodarowania zostały ustalone w projekcie planu z uwzględnieniem interesu publicznego oraz interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W projekcie planu, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego obszaru została zapewniona poprzez:

- wyznaczenie strefy wymagającej specjalnego opracowania nawierzchni,
- wyznaczenie pierzei eksponowanych od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych,

- ustalenie zasady lokalizowania głównych wejść do budynków usługowych od strony terenów publicznie dostępnych oraz dróg publicznych,
- wyznaczenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,
- zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
- wyznaczenie terenów dróg,
- określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów, w tym ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów.
- wyznaczenie rejonu lokalizacji rzędu drzew.

W zakresie wymogów ochrony środowiska w projekcie planu ustalono m.in.: udział powierzchni biologicznie czynnej (możliwie jak najwyższy dla poszczególnych funkcji), docelowe podłączenie zabudowy do sieci miejskich z dopuszczeniem realizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i indywidualnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych i tymczasowo dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do czasu stworzenia możliwości do podłączenia do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej. W celu całkowitego wyeliminowania emisji szkodliwych pyłów z urządzeń grzewczych – ustalono zasilanie ich m.in. z sieci gazowej lub sieci elektroenergetycznej, dopuszczono zaopatrzenie terenu w ciepło z sieci ciepłowniczej. projekcie planu wykluczono lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz lokalizację usług uciążliwych. Na terenach zabudowy wprowadzono zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych służących poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców, inwestycji zgodnych z ustaleniami planu oraz zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na całym obszarze planu.

Ponadto, wskazano drzewa i grupy drzew do zachowania.

W zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- ustalono ochronę wartościowego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zachowanie cennych drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazanych na rysunku planu jako wartościowe drzewa objęte ochroną w planie,
- zachowanie i kształtowanie zieleni miejskiej przebiegającej wzdłuż ujścia rzeki Długiej inaczej zwanej kanałem Markowskim,
- wyznaczono rejon lokalizacji rzędu drzew, dla którego nakazano zachowanie, uzupełnienie lub nasadzenie rzędów drzew,
- ustalono dla poszczególnych terenów wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalono odpowiednią kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem. Dostosowano dopuszczalny zakres funkcji zabudowy do występujących uciążliwości hałasowych, co szczegółowo omówiono w prognozie oddziaływania na środowisko.

W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym nakazano stosowanie rozwiązań dla tablic i urządzeń reklamowych świetlnych niepowodujących nadmiernej emisji światła i nie uciążliwych dla ludzi i zwierząt.

W zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu dopuszczono na całym obszarze planu realizację rozwiązań służących retencji wód opadowych lub roztopowych.

W zakresie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej tzn. wpisane do rejestru zabytków (czyli chronionych z mocy ustawy o ochronie zabytków). Natomiast występują wpisane do gminnej ewidencji zabytków – stanowiska archeologiczne – objęte ochroną w planie miejscowym.

Struktura własności gruntów:

Grunty położone w obszarze opracowania w większości stanowią własność prywatną – osób fizycznych, instytucji, firm. Ważniejsze ulice stanowią własność miasta lub są przez nie zarządzane (wtedy miasto jest władającym, a właściciel nieznany). Niestety główne ulice w obszarze opracowania nie spełniają parametrów (są za wąskie), stąd konieczne będą wykupy gruntów pod ich poszerzenie. Również układ ulic dojazdowych wymaga wykupu. Do miasta należą ulice dojazdowe jedynie w północnej części obszaru oraz ulica Aroniowa. Pozostałe dojazdy są drogami wewnętrznymi i stanowią własność prywatną. Miasto posiada częściowo grunty pod realizację przedłużenia ulicy Mańkowskiej w klasie drogi zbiorczej – konieczne będą wykupy po tę drogę w zachodniej części.

Ulica Frachtowa (po południowej stronie ul. Kobiałka) oraz północna część ul. Leśny Potok stanowią własność Skarbu Państwa, natomiast zasobem gospodaruje Prezydent m.st. Warszawy.

Tereny zajęte przez rzekę Długą stanowią własność Skarbu Państwa we władaniu Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Miasto dysponuje jednak działkami możliwymi do sprzedaży, dzięki czemu będzie można obniżyć koszty realizacji planu.

Obszar planu jest położony poza granicami obowiązywania Dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) z dnia 26 października 1945 r.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**. Przewidywane powiązania przestrzenne planu umożliwiają dostęp mieszkańców, pracowników i użytkowników terenu do publicznego transportu zbiorowego (autobus). W planie wprowadzono także ułatwienia dla pieszych i rowerzystów poprzez ustalenia w zakresie ruchu pieszego oraz w zakresie ruchu rowerowego oraz nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów oraz budynków użyteczności publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przeznaczenie terenów oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nich zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia **interesu publicznego** i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uchwalenie planu spowoduje utratę mocy dwóch obowiązujących planów miejscowych w zakresie objętym opracowywanym projektem planu miejscowego. Umożliwi to lepszą ochronę ładu przestrzennego, poprzez uszczegółowienie rodzaju parametrów i wskaźników dopuszczanej zabudowy, w tym m.in. wprowadzenie definicji małego domu mieszkalnego określonego jako budynek mieszkalny wielorodzinny o nie więcej niż 14 lokalach mieszkalnych oraz dostosowanie układu komunikacyjnego i parametrów zabudowy do ustaleń Studium i do obowiązujących przepisów prawa (ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych, zlokalizowanych na obszarze, zabezpieczono ich lokalizację poprzez stosowne zapisy w treści uchwały planu.

Przeznaczenie terenów oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nich zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka **zapewniono udział społeczeństwa**. Przebieg procedury w formie ogłoszenia Prezydenta o terminie zbierania wniosków (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) był publikowany również na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy. Prezydent m.st. Warszawy ogłosił termin o zbieraniu wniosków do planu, które można było składać do dnia 15 listopada 2014 r. Wpłynęło 90 wniosków formalnych do planu, które zostały rozpatrzone na etapie projektu planu. Projekt planu został przedłożony do uzgodnień i opiniowania po raz pierwszy od marca do sierpnia 2016 r. i uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie, z wyjątkiem RZGW, który odmówił uzgodnienia dwukrotnie – w sierpniu 2016 r. i lutym 2019 r., m.in. z uwagi na brak map powodziowych i ustalonego obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na etapie przed ustawowym opiniowaniem i uzgadnianiem, projekt planu był dodatkowo udostępniony wielu jednostkom miejskim, w tym Burmistrzowi Dzielnicy Białołęka a także instytucjom, które mogą mieć wpływ na ustalenia planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka jest opracowywany w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739). Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ww. ustawy. Projekt planu jest przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506). Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że prognozowane skutki oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko są mało znaczące w skali całego projektu planu, a także w stosunku do stanu istniejącego.

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z wykonanymi przez Prezydenta Miasta ocenami aktualności studium i planów miejscowych oraz uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XIV/284/2015 z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która m.in. stwierdza potrzebę aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 ze zm.) ze względu na złą jakość prawną tych planów jako przepisu prawa miejscowego.

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego (drogi), terenów usług publicznych, terenów usług sportu i rekreacji. Równocześnie w wyniku jego uchwalenia mogą się pojawić roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla powstania po stronie właściciela nieruchomości uprawnienia do rekompensaty niezbędne będzie ujawnienie, że uchwalony plan w porównaniu z poprzednim stanem prawnym wprowadza takie zmiany w sferze wykonywania prawa własności, które uniemożliwiają lub istotnie ograniczają wykorzystanie nieruchomości w sposób określony w planie miejscowym z poprzednich lat.

Środki finansowe na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy. Proces

realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

W związku z § 4 ust. 3a. Zarządzenia nr 4392/2010 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 31 marca 2010 r. wyjaśnia się, że w zał. nr 2 do przedmiotowego projektu uchwały, zawarte tam dane osobowe zamieszczone są jedynie w zakresie niezbędnym, wynikającym z przepisów prawa ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 17. pkt 11 i 14 oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wzór wykazu uwag), uwzględniającym imiona i nazwiska osób fizycznych składających uwagi w celu identyfikacji uwag przez osoby fizyczne składające uwagi. Jednocześnie wskazać należy, że dane osobowe nie są zbierane przypadkowo tylko podawane są dobrowolnie przez osoby składające uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonego uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.) i może być przedstawiony do dalszego etapu procedowania zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.