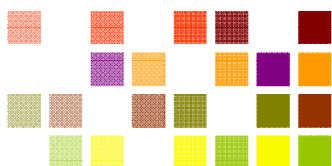


BURMISTRZ MIASTA KOBYŁKA

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA
ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO
POMIĘDZY ULICAMI: ORŁĄT LWOWSKICH,
NADARZYŃSKĄ, HUSARII W KOBYŁCE – OBSZAR B**



Opracowanie wykonano w:
PRACOWNI URBANISTYCZNEJ SP. Z O.O.
ul. Filtrowa 67D lok. 111, 02-055 WARSZAWA
przez:
mgr inż. arch. krajobrazu Karinę Konarzewską

Warszawa, 2012 rok

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA PRAWNA	3
2. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI I GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU PLANU	3
3. INFORMACJE O POWIĄZANIACH PROJEKTU PLANU Z OBOWIĄZUJĄCYMI DOKUMENTAMI 5	
4. METODOLOGIA.....	8
5. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU ORAZ PROPOZYCJE CZĘSTOTLIWOŚCI ICH PRZEPROWADZANIA.....	9
6. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	11
7. OCENA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM NA ŚRODOWISKO W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ PLANU	16
8. OCENA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTU PLANU W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH.....	17
9. OCENA CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONYCH NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM, KRAJOWYM ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTU PLANU ORAZ STOPIEŃ ICH UWZGLĘDNIENIA.....	18
10. OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W PRZYPADKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU	20
11. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU	26
12. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE PLANU	26
13. ODDZIAŁYWANIE TRANSGRANICZNE	26
14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	27

1. PODSTAWA PRAWNA

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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, której głównym dokumentem jest prognoza oddziaływania na środowisko. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko określa art. 51 przedmiotowej ustawy, który ma swoje odzwierciedlenie w poszczególnych rozdziałach niniejszego opracowania.

Przedmiotowa prognoza została wykonana w procedurze sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce - obszar B. Podstawą przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego była Uchwała Nr III/24/11 podjęta przez Radę Miejską w Kobyłce w dniu 27 stycznia 2011 r. oraz uchwała nr XXI/212/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 4 października 2012 r. zmieniającą uchwałę nr III/24/11 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce. Obowiązek przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego powstał po uchwaleniu Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka, w którym to dokumencie teren został przeznaczony na cele usług nieuciążliwych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. INFORMACJE O ZAWARTOŚCI I GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU PLANU

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowej części miasta, bezpośrednio przy granicy z gminą Wołomin (miejscowość Turów). Granicę opracowania stanowią: od południowego - wschodu ul. Nadarzyńska, będąca jednocześnie granicą administracyjną miasta; od zachodu ul. Husarii, zaś od północy ul. Orłąt Lwowskich. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 15 ha.

Obecnie dla omawianego terenu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka – osiedla Kobyłak – Turów uchwalony 20 kwietnia 1999 roku. W przedmiotowym planie dominującą funkcją jest rzemiosło produkcyjne i drobna wytwórczość wraz z funkcją mieszkaniową. W rejonie ulicy Orłąt Lwowskich teren przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ulicę Nadarzyńską zaprojektowano jako główną ruchu przyspieszonego, zaś Husarii jako lokalną. Wewnątrz terenu zaprojektowano drogi lokalne i dojazdowe do obsługi działek budowlanych. Ustalenia planu nie zostały dotychczas zrealizowane, a teren nadal nie jest zabudowany.

W opracowywanym projekcie planu, teren niemalże w całości przeznaczono na cele zabudowy usług nieuciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (**UC/U-3**). Działki ewidencyjne nr 110/2, 110/3, 110/4 i 111 (o powierzchni 3800 m²) przeznaczono na cele zabudowy usług nieuciążliwych (**U-2**), zaś działki ewidencyjne nr 106/12, 104/8, część działki 105/2 przeznaczono na cele parkingu dla samochodów osobowych (**KP-1**). Ulicę Nadarzyńską zaprojektowano jako drogę publiczną klasy głównej, zaś ulicę Husarii pozostawiono jako lokalną. Zrezygnowano z projektowania pozostałych dróg.

Na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 oprócz przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 22 i 30 m od linii rozgraniczającej z ul. Nadarzyńską (zgodnie z rysunkiem planu), 10 m od ul. Orłąt Lwowskich, graniczącą od północy z obszarem planu, 10 m od terenu zabudowy usług nieuciążliwych (**U-2**); 40 m od linii rozgraniczającej z ulicą Husarii. Na terenie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą tereny **UC/U-3** i ulicę Husarii, a nieprzekraczalną linią zabudowy od tej ulicy ustalono realizację zieleni izolacyjnej.

Na rysunku planu jako informację wskazano: granicę administracyjną miasta Kobyłka, istniejący rów melioracyjny, proponowany przebieg rowu melioracyjnego w kanale, linie rozgraniczające dróg poza obszarem planu.

Tekst uchwały składa się z ustaleń ogólnych, szczegółowych i końcowych. W ustaleniach szczegółowych zawarte są wszystkie warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla wszystkich terenów ustalono:

- zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz blach i odpadów metalowych,

- nakazano realizację ekranów akustycznych o minimalnej wysokości 4 m w odległości 30 m od linii rozgraniczającej z ulicą Husarii, w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej od uciążliwości ze strony wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- dla terenu **U-2** nakazano realizację od strony dróg publicznych ogrodzeń ażurowych minimum w 40% wypełnień ogrodzenia,
- zakazano realizacji wszelkich nośników reklamowych, szyldów, reklam za wyjątkiem szyldów reklamowych na terenie **KP-1**, zabroniono realizacji nośników reklamowych na terenach dróg, zaś na terenach przeznaczonych na cele usług dopuszczono: dla terenu **U-2** szyldy i szyldy reklamowe w formie tablic o maksymalnej powierzchni do 0,5 m²; dla terenów **UC/U-3** reklamy świetlne od ulicy Nadarzyńskiej, maszty reklamowe o maksymalnej wysokości do 14 m, nośniki reklamowe, szyldy i szyldy reklamowe umieszczane na ścianach zewnętrznych budynków o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 25% powierzchni ścian zewnętrznych budynku,
- nakazano realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako podziemnych oraz dopuszczono obiekty radiokomunikacyjne, radiolokacyjne i radionadawcze emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz, w których równoważna moc promieniowania izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi maksymalnie 500W i tylko w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej (lub uzupełniającej dla terenu **U-2**); dla terenu **KP-1** i dróg publicznych lokalizacji takich urządzeń nie dopuszczono.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- zakazano realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: dla terenu **KP-1** i **U-2** parkingów dla samochodów osobowych oraz infrastruktury technicznej; dla terenu **UC/U-3** centr handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wszelkiej zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w tym kin, teatrów i obiektów sportowych, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji paliw dla samochodów osobowych,
- zakazano składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
- zakazano realizacji elektrowni wiatrowych,
- nakazano utrzymanie dopuszczalnych poziomów promieniowania elektromagnetycznego w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla istniejącego rowu melioracyjnego, w przypadku zachowania jako rowu otwartego, nakazano utrzymanie dostępności do rowu na całej jego długości (pas terenu o szerokości 4 m od górnej jego krawędzi), w celu konserwacji rowu,
- dla terenu **UC/U-3** dopuszczono wykorzystanie istniejącego drzewostanu jako elementu zieleni komponowanej.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dla terenu **KP-1** zakazano realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, dopuszczono parking jednopiętrowy naziemny, nakazano utrzymanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%,
- dla terenu **U-2** dopuszczono zabudowę usługową wolnostojącą, nakazano utrzymanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej, dopuszczono maksymalną powierzchnię zabudowy 40% powierzchni terenu, a minimalną 15%, wskaźnik intensywności zabudowy ustalono na poziomie 0.75, maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 12 m (trzy kondygnacje nadziemne), ustalono kształty i pokrycia dachu oraz warunki wykończenia elewacji zewnętrznych budynków,
- dla terenu **UC/U-3** dopuszczono: obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², budynki usługowe, parkingi samochodowe, w tym podziemne, drogi wewnętrzne, zieleni komponowaną, przy czym dopuszczono realizację szpalerów drzew od strony ul. Nadarzyńskiej; minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustalono na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej, minimalną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej 10%, zaś maksymalną – 60% jej powierzchni, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0.8, maksymalną wysokość zabudowy 14 m z dominantą o wysokości 17 m, ustalono, że zabudowa ma mieć dachy wyłącznie płaskie i określono zasady wykańczania elewacji zewnętrznych; w pasie zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Husarii nakazano realizację szpalerów drzew o naturalnej wysokości powyżej 5 m, dopuszczono realizację ciągów pieszych i placów z nawierzchniami przepuszczalnymi, niekubaturowych obiektów sportowych i placów zabaw dla dzieci; dopuszczono przebudowę rowu melioracyjnego zabraniając

przerywania jego ciągłości i ograniczania dostępności w celu konserwacji, dopuszczono skanalizowanie istniejącego rowu z nakazem rozbudowy systemu drenażowego.

Dla wszystkich terenów wskazano, że położone są one w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, gdzie wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a w szczególności obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do gruntu i warstw wodonośnych.

Ustalono warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej i polityki parkingowej.

W zakresie obsługi w media nakazano: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów biologicznie czynnych do ziemi i retencjonowanie ich nadmiaru w zbiornikach retencyjnych; odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów docelowo siecią kanalizacji deszczowej, a tymczasowo po podczyszczeniu do rowu melioracyjnego i dalej do rzeki Długiej; odprowadzanie ścieków bytowych miejską siecią kanalizacyjną; zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej; zaopatrzenie w energię z sieci energetycznej lub alternatywnych źródeł energii; zasilanie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła zasilanych energią elektryczną, gazem ziemnym, olejem niskosiarkowym lub paliw stałych spalanych w piecach niskoemisyjnych. Nakazano wydzielenie miejsca gromadzenia odpadów dla poszczególnych działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, ze stworzeniem warunków do segregacji odpadów.

Zakazano tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego lub zgodnego ze stanem istniejącym, zakazano realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nakazano realizację zieleni izolacyjnej nie później niż w terminie oddania do użytkowania przynajmniej jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **UC/U-3**.

Dla dróg publicznych ustalono minimalne szerokości w ich liniach rozgraniczających, oraz elementy pasa drogowego, które obowiązkowo muszą być zrealizowane w poszczególnych drogach.

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest przede wszystkim dostosowanie go do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka oraz do zamierzeń inwestycyjnych obecnych właścicieli terenu.

3. INFORMACJE O POWIĄZANIACH PROJEKTU PLANU Z OBOWIĄZUJĄCYMI DOKUMENTAMI

W myśl przepisów prawa, projekt planu musi być zgodny z obowiązującymi dokumentami sporządzanymi na poziomie lokalnym (gminnym) jak i ponadlokalnym (wojewódzkim, krajowym).

Jak już wspomniano powyżej, przedmiotowy projekt planu dotyczy stosunkowo małego areалу, obejmującego obszar o powierzchni około 15 ha. Również lokalizacja terenu zasadniczo ma znaczenie wyłącznie dla miasta Kobyłka i ewentualnie gmin sąsiednich (ze względu na położenie przy drodze wojewódzkiej). W związku z powyższym najistotniejsze będą tu powiązania z dokumentami obowiązującymi na poziomie gminnym, ewentualnie na poziomie ponadlokalnym w odniesieniu do gminy Wołomin, z którą obszar objęty planem graniczy od południowego - wschodu.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 roku poz. 647) rada gminy uchwała projekt planu stwierdzając jednocześnie o tym, iż nie narusza on ustaleń studium.

W obowiązującym **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce Nr XXXII/233/01 z dnia 29 maja 2001 roku, zmienionym Uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce Nr XLIV/447/10 z dnia 25 maja 2010 roku** wskazano konkretne kierunki przekształcania przestrzeni dla poszczególnych obszarów.

Analizując rysunek Studium, dla terenu objętego planem, dokument ten przewiduje rozwój kierunkowy terenów usług nieuciążliwych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ulicę Nadarzyńską klasyfikuje jako główną, ul. Husarii jako lokalną. Wskazano również przebieg istniejącego rowu.

W ustaleniach dla terenu oznaczonego na rysunku Studium symbolem **U-3** czytamy, że głównym przeznaczeniem terenu są: usługi handlu, z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej itp., do zdefiniowania w mpzp. Maksymalną wysokość zabudowy ustalono na poziomie 13 m (trzy kondygnacje nadziemne), a dla zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego do 14 m z dopuszczeniem dominanty wysokościowej do 17 m. Minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustalono na poziomie 20%, przy czym nakazano realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 30 m po zachodniej stronie terenu. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być: mieszkanie w budynku przeznaczenia podstawowego, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępne tereny zieleni. W pasie zieleni izolacyjnej dopuszczono realizację urządzeń sportu i rekreacji. W pasie terenu o szerokości 75 m wzdłuż ulicy Husarii dopuszczono również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W zakresie ochrony przyrody w Studium nakazano: kształtowanie układu zieleni w mieście powiązanego z terenami rekreacyjno-sportowymi, lasami, obszarami dolin rzecznych poprzez ciągi zieleni przyulicznej, ciągi piesze i rowerowe, zachowanie zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych, określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów inwestycyjnych, ochronę naturalnej rzeźby terenu (wydm). Zaś w zakresie ochrony środowiska nakazano: unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących uciążliwości dla środowiska, prowadzenie gospodarki na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami – sukcesywną rozbudowę kanalizacji na terenach zabudowy oraz rozwój selektywnej zbiórki odpadów, nakaz sukcesywnego podłączania obiektów budowlanych do sieci infrastruktury technicznej, podczyszczanie wód opadowych, określenie przynależności hałasowej poszczególnych terenów.

Projekt planu w pełni respektuje postanowienia dokumentu kierunkowego jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka.

Strona 6

znaczeniu ponadlokalnym będącymi zadaniami rządowymi lub samorządowymi. W strukturze przestrzennej województwa miasto Kobylka zostało zaliczone do aglomeracji warszawskiej w strefie największych jej wpływów, jednak ze względu na wielkość miasta nie zostało wyróżnione w planie województwa. Należy więc założyć, że będzie ono nadal pełniło dotychczasową funkcję wspomagającą osadnictwo w aglomeracji warszawskiej. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym związane z realizacją planu zagospodarowania województwa będą głównie związane z budową drogi krajowej S8 Via Baltica.

W zakresie infrastruktury technicznej, jednym z podstawowych celów, które mogą dotyczyć obszaru objętego opracowaniem jest wspieranie rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Wyposażenie w sieci kanalizacji deszczowej terenów zurbanizowanych, głównie tras komunikacyjnych.

W zakresie ochrony środowiska, plan województwa ustala: ochronę korzystnych warunków aerosanitarnych, racjonalizację gospodarki wodnej, ochronę gleb, porządkowanie gospodarki odpadami, poprzez następujące działania:

- ograniczenie emisji pyłów i gazów do atmosfery z istniejących źródeł – instalacja urządzeń redukcyjnych oraz modernizacja technologii,
- wprowadzenie technologii zmierzających do wykorzystywania odnawialnych źródeł energii,
- stosowanie proekologicznych inwestycji w miejskich systemach transportowych,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń poprzez rozwój zbiorczej sieci ciepłowniczej,
- dążenie do zmiany paliw stałych na paliwa gazowe i olejowe;
- zwiększenie retencji wodnej oraz ograniczenie spływu powierzchniowego i unikania przesuszania terenów;
- rozdzielenie kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację sanitarną i kanalizację deszczową;
- przywracanie użytkowej wartości gruntem zdegradowanym.

W zakresie gospodarki odpadami, w planie ustalono: uporządkowanie i stworzenie spójnego systemu gospodarki odpadami na terenie województwa; prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów.

W Planie województwa mazowieckiego nie przewiduje się na tym terenie utworzenia żadnych form ochrony przyrody ani ochrony środowiska kulturowego.

Reasumując projekt planu respektuje politykę gospodarki przestrzennej zapisaną na poziomie ponadlokalnym.

W zakresie ochrony środowiska podstawowymi dokumentami, z którymi plan miejscowy jest powiązany są: opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, gminny program ochrony środowiska, gminny plan zagospodarowania odpadami.

Najistotniejszym opracowaniem będzie tu opracowanie ekofizjograficzne, gdyż skupia ono wytyczne planów i programów w zakresie ochrony środowiska.

Dla przedmiotowego terenu wykonano **Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla całego obszaru miasta (w skali 1:5000)**. W podsumowaniu do opracowania ekofizjograficznego wskazano w 45 punktach zalecenia mające na celu ochronę przyrody, środowiska, zdrowia i życia ludzi. W odniesieniu do obszaru opracowania na uwagę zasługują:

- 1) nakaz uzbrajania w sieci wodociągowe i kanalizacyjne obszarów przeznaczonych pod zabudowę,
- 2) nakaz ujmowania i oczyszczania wód opadowych z terenów dróg oraz parkingów wielostanowiskowych,
- 3) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych z pozostałych terenów do gruntu w granicach działek,
- 4) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych w zagospodarowaniu działek,
- 5) ograniczenie realizacji nowych, indywidualnych ujęć wód,
- 6) nakaz utrzymania i poprawy jakości wód powierzchniowych poprzez ich oczyszczanie i ochronę przed zanieczyszczeniem,
- 7) nakaz ograniczenia wygradzania i obudowywania zbiorników wodnych, w tym rowów melioracyjnych,
- 8) nakaz stosowania w indywidualnych źródłach ciepła rozwiązań proekologicznych,
- 9) nakaz realizacji wzdłuż ciągów komunikacyjnych szpalerów drzew i krzewów złożonych z gatunków odpornych na zasolenie,
- 10) nakaz dążenia do zapewnienia zorganizowanych miejsc postojowych przy terenach usługowych,
- 11) nakaz rozbudowy układu ścieżek rowerowych,
- 12) nakaz dążenia do osiągnięcia przez drogi publiczne właściwej przepustowości,
- 13) nakaz separacji obiektów uciążliwych od terenów mieszkaniowych,

- 14) nakaz realizacji napowietrznych i naziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z krajobrazem,
- 15) nakaz kablowania linii elektroenergetycznych,
- 16) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na terenach inwestycyjnych na poziomie minimum 30-40%,
- 17) nakaz tworzenia połączonych ze sobą systemów zieleni na terenie miasta,
- 18) nakaz selektywnej zbiórki odpadów,
- 19) nakaz ustalenia ujednoliconych wytycznych architektonicznych dla zabudowy.

Teren wzdłuż rowu melioracyjnego wskazano jako lokalny ciąg ekologiczny. Generalnie tereny oceniono jako przydatne do zabudowy.

W projekcie planu, wskazania zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym zostały w większości uwzględnione.

Program ochrony środowiska zakłada również ograniczenie stosowania palenisk wysokoemisyjnych na rzecz niskoemisyjnych opalanych odnawialnymi źródłami energii.

Plan gospodarki odpadami dla miasta Kobyłka zakłada zbiórkę odpadów z poszczególnych sektorów zabudowy w systemie selektywnym.

Plan miejscowy musi być zgodny również ze strategią rozwoju gminy, w tym przypadku ze strategią określoną do 2025 roku. Cele zawarte w strategii rozwoju miasta Kobyłka, a mające przełożenie na zagospodarowanie przestrzenne to: bezrobocie ograniczone do minimum, wysoki stopień bezpieczeństwa mieszkańców, dobry stan zdrowia mieszkańców, dostępność różnych form opieki dla osób potrzebujących, szeroki dostęp do kultury i bazy rekreacyjno-sportowej, społeczeństwo aktywne i obywatelskie, czyste środowisko, pełna infrastruktura techniczna, rozwinięty układ komunikacyjny w mieście i w otoczeniu, wysoki poziom ładunku przestrzennego i estetyki, właściwy standard i stan techniczny bazy oświatowej, wysoki poziom dochodów własnych w budżecie miasta, rozwinięta działalność małych i średnich firm.

Reasumując, planowane przeznaczenie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, odpowiada wytycznym planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, a także uwzględnia wymogi lokalnych planów i programów w zakresie ochrony przyrody i środowiska naturalnego, ochrony zdrowia i życia ludzi.

4. METODOLOGIA

Niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce sporządzono w oparciu o przepisy 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 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

W pracach nad prognozą wykorzystano dane i wnioski pochodzące z następujących opracowań i dokumentów:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka (2001 rok) zmienione (2010 rok);
2. Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla gminy miejskiej Kobyłka (2006 rok);
3. Aktualizację Gminnego Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Kobyłka na lata 2010-2013 z perspektywą na lata 2014-2017 uchwalonego uchwałą Nr II/16/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2010 roku;
4. Gminnego Planu Gospodarki Odpadami dla Gminy Kobyłka na lata 2010-2013 z perspektywą na lata 2014-2017 uchwalonego uchwałą nr XLIV/438/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 24 maja 2010 roku;
5. Strategii Miasta Kobyłka na lata 2012-2024 uchwalonego uchwałą nr XVI/173/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 26 kwietnia 2012 roku;
6. Uzgodnionego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Dane o istniejącym zagospodarowaniu terenu objętego opracowaniem uzyskano w wyniku prac terenowych na etapie przystąpienia do opracowywania projektu planu.

Dane dotyczące stanu istniejącego i funkcjonowania środowiska naturalnego zaczerpnięto głównie z opracowania ekofizjograficznego podstawowego.

Następnie przeanalizowano wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska, zdrowie i życie ludzi, biorąc za punkt odniesienia stan istniejący określony w opracowaniu ekofizjograficznym oraz w trakcie inwentaryzacji terenu i wizji w terenie.

Dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie miejscowym liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu oceniono rodzaje oddziaływań, a następnie zbilansowano te oddziaływania, w wyniku czego powstał obraz oddziaływania niekorzystnego, zrównoważonego, korzystnego.

W dalszej części prognozy przedstawiono zabiegi łagodzące negatywne oddziaływanie wywołane realizacją ustaleń planu.

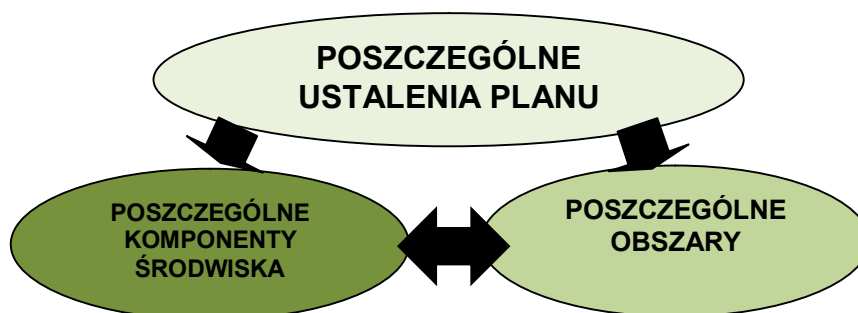
Integralną częścią prognozy jest załącznik graficzny, stanowiący część kartograficzną prognozy (rysunek prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce w skali 1:1000).

5. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU ORAZ PROPOZYCJE CZĘSTOTLIWOŚCI ICH PRZEPROWADZANIA

W przypadku przedmiotowego projektu planu wskazania co do zagospodarowania terenu są stosunkowo jednoznaczne. W zasadzie do przewidzenia jest ostateczny obraz tego terenu, przy założeniu, że ustalenia zawarte w planie zostaną zgodnie z nim zrealizowane w całości. Istotą rzeczy jest w jakim terminie poszczególne ustalenia planu będą realizowane i w jakiej kolejności, oraz jakie będą skutki dla środowiska fazy przejściowej od stanu istniejącego do stanu projektowanego.

Na te pytania powinien odpowiedzieć monitoring skutków realizacji postanowień planu po jego wejściu w życie.

Badając wpływ skutków realizacji postanowień planu na środowisko należy analizować wpływ poszczególnych ustaleń na poszczególne komponenty środowiska przy jednoczesnym odniesieniu do poszczególnych obszarów oraz przy uwzględnieniu ich fizjonomii. Należy bowiem założyć, że te same postanowienia planu mogą w różnym stopniu wpływać na poszczególne komponenty środowiska w odniesieniu do różnych fizjonomicznie terenów, i różne może być znaczenie tych samych skutków dla różnych obszarów, w zależności od ich wartości przyrodniczej.



Rys. nr 2. Zależności między poszczególnymi ustaleniami planu a środowiskiem.

Jeśli chodzi o postanowienia planu, schemat badań może przyjąć formę od ogółu do szczegółu. Nie mniej wszelkie badania i analizy należałoby rozpocząć od przeanalizowania rozstrzygnięć przestrzennych:

- które tereny i w jakiej ilości (procent powierzchni, powierzchnia) przeznaczono pod zabudowę
- ↔ które tereny i w jakiej ilości pozostawiono jako przestrzeń otwartą; czy przyjęte struktury prawidłowo funkcjonują?
- struktura funkcjonalno-przestrzenna terenów przeznaczonych pod zabudowę
- ↔ różnorodność i spójność terenów otwartych – również czy struktury przestrzenne prawidłowo funkcjonują?
- dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania terenu w tym intensywność zabudowy na terenach zurbanizowanych ↔ ochrona integralności i wartości przyrodniczych zachowanych terenów otwartych – czy przyjęte zagospodarowanie terenu w wystarczający sposób chroni cenne elementy przyrodnicze i umożliwia integralność terenów otwartych w strukturach wewnętrznych i zewnętrznych?
- dopuszczone formy zabudowy ↔ uciążliwości i zagrożenia dla zdrowia ludzi i środowiska naturalnego – czy dopuszczone formy zagospodarowania terenu mają wpływ na zdrowie i życie ludzi oraz środowisko naturalne i jakie?

Powyższe analizy już na etapie sporządzania planu pozwolą na symulację skutków realizacji ustaleń tego dokumentu na środowisko pod kątem:

- zmniejszenia/zwiększenia/zachowania powierzchni otwartych w strukturach przestrzennych,

- pogorszenia/polepszenia/zachowania integralności terenów otwartych w strukturach wewnętrznych terenu, a także w relacjach zewnętrznych,
- pogorszenie/polepszenie/zachowanie warunków przebywania czasowego i stałego ludzi w różnych terenach obszaru objętego planem.

Symulacja ta będzie odznaczała się dużym stopniem wiarygodności, przy założeniu że przeznaczenie terenu zostanie skonsumowane.

Najmniej wiarygodne symulacje będą dotyczyć funkcji usługowej, na terenie **U-2**, gdyż nie określono konkretnych rodzajów działalności gospodarczej. Trudno bowiem na etapie sporządzania planu stwierdzić jaki rodzaj działalności gospodarczej zaistnieje na tych terenach, a co za tym idzie jaki będzie miała ona wpływ na środowisko lub na poszczególne jego składowe. Znacznie bardziej wiarygodne symulacje dotyczyć będą głównego terenu **UC/U-3**, gdzie zamierzenia inwestycyjne właściciela są rozpoznane na podstawie złożonego przez niego wniosku.

Kolejnym elementem analiz wpływu skutków realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, winny być rozstrzygnięcia dotyczące ustaleń z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności:

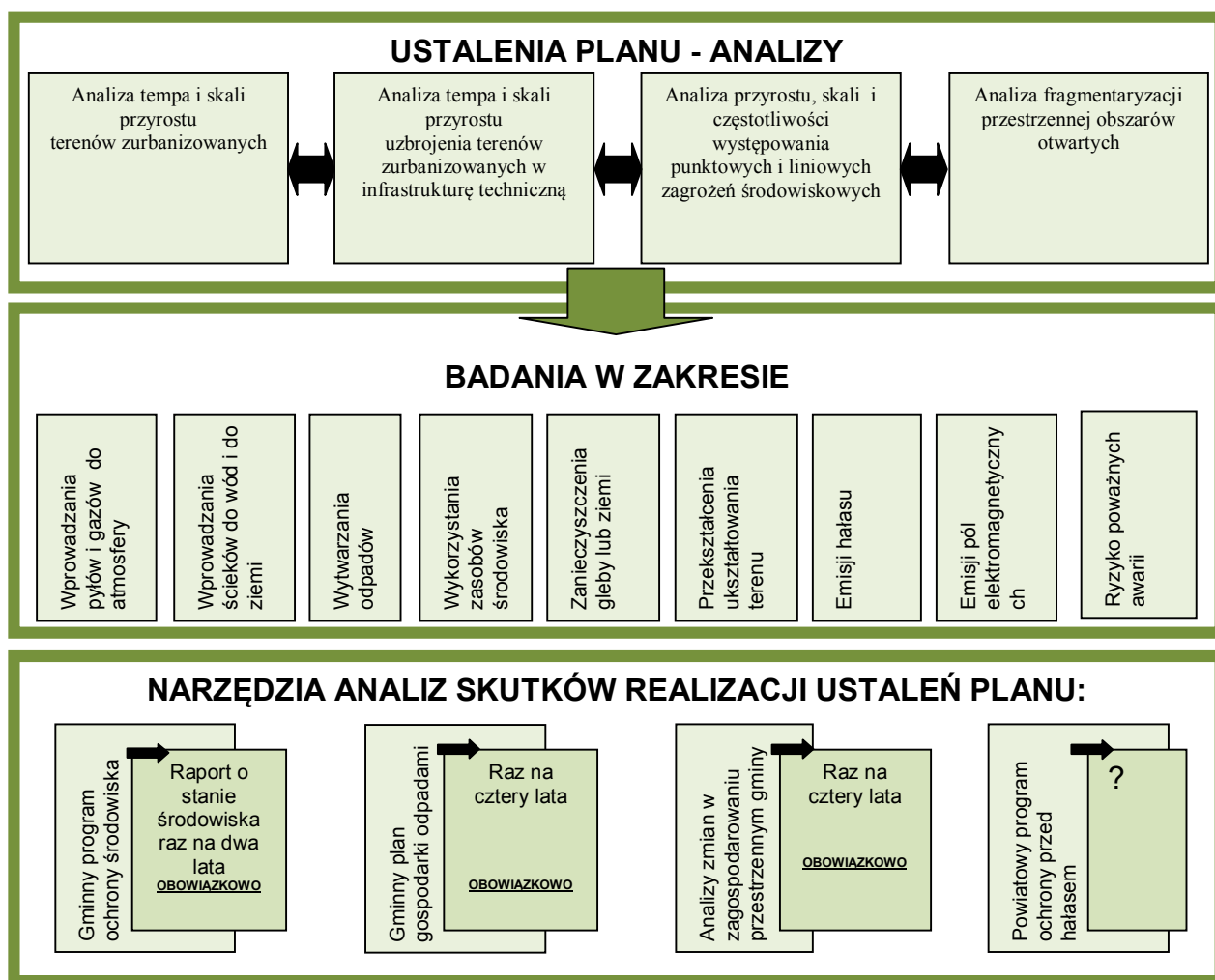
- rozstrzygnięcia dotyczące zaopatrzenia w wodę,
- rozstrzygnięcia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków bytowych i ich utylizacji,
- rozstrzygnięcia dotyczące zaopatrzenia w ciepło,
- rozstrzygnięcia dotyczące gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
- rozstrzygnięcia dotyczące lokalizacji urządzeń i sieci nadawczych i przesyłowych emitujących pola elektromagnetyczne. Ponieważ to właśnie uzbrojenie terenu ma decydujący wpływ na jakość środowiska naturalnego w obszarach zurbanizowanych. W przypadku rozstrzygnięć dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, skutki realizacji ustaleń planu można przedstawić w formie symulacji na etapie sporządzania planu, przy założeniu jego pełnej realizacji. Ponieważ teren obecnie nie jest jeszcze w pełni uzbrojony, a dalsze uzbrajanie terenów urbanizowanych w media często postępuje z dużym opóźnieniem w stosunku do zabudowy, skutki wpływu ustaleń planu w tym zakresie mogą być różne na różnych etapach jego realizacji.

Z powodu braku obszarów i obiektów chronionych w obszarze objętym planem, nie będzie podstaw do monitorowania stanu środowiska w tych obszarach, ani stanu obiektów chronionych.

Badanie skutków realizacji postanowień planu winno dotyczyć takich składowych środowiska jak: różnorodność biologiczna, ludzie, zwierzęta, rośliny, woda, powietrze, powierzchnia ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne.

Skutki dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu, powodowane są zwłaszcza: wprowadzaniem pyłów i gazów do atmosfery, wytwarzaniem odpadów, wprowadzaniem ścieków do wód lub do ziemi, wykorzystaniem zasobów środowiska, zanieczyszczeniem gleby lub ziemi, niekorzystnym przekształceniem ukształtowania terenu, emitowaniem hałasu, emitowaniem pól elektromagnetycznych, ryzykiem poważnych awarii przemysłowych oraz zagrożeniem powodziowym.

Proponuje się następujący schemat analiz skutków realizacji ustaleń planu na środowisko i ich częstotliwości za pomocą dostępnych narzędzi prawnych:



Rys. nr 3. Schemat analiz skutków realizacji ustaleń planu na środowisko.

Na potrzeby niniejszego opracowania dokonano jednorazowej analizy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, przyjmując za stan wyjściowy obecny stan przestrzeni i środowiska przy założeniu, że wszystkie ustalenia zawarte w planie, które mogą mieć wpływ na środowisko zostaną skonsumowane.

6. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Oceny istniejącego stanu środowiska dokonano na podstawie opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego dla obszaru miasta Kobyłka, wizji w terenie, a także na podstawie obowiązujących planów i programów w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody. Oceny istniejącego stanu środowiska dokonano w aspekcie poszczególnych jego komponentów, które zgodnie z rozdziałem 5, podlegają badaniom skutków realizacji ustaleń planu na środowisko. Niniejszy rozdział stanowi więc próg wyjściowy do oceny skutków realizacji ustaleń planu na środowisko, przy założeniu jego całkowitego wdrożenia.

1) Różnorodność biologiczna:

- a) **stan istniejący** – Teren objęty opracowaniem, choć posiada niewielką powierzchnię, nadal pełni dość istotną rolę w kształtowaniu bioróżnorodności na terenie miasta Kobyłka. Wpływają na to trzy zasadnicze czynniki. Po pierwsze, obszar ten jest obszarem peryferyjnym, graniczącym z terenami wiejskimi gminy Wołomin, gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie występują duże obszary łąkowo-polne oraz nieużytki porolne. Po drugie, obszar objęty planem jest położony w bardzo bliskim sąsiedztwie zwartej kompleksu leśnego pełniącego funkcje wspomagające, a przez teren przebiega rów melioracyjny połączony z rzeką Długą, stanowiący lokalny ciąg ekologiczny. Po trzecie, w granicach opracowania występują tereny niezabudowane, na których naturalna sukcesja w kierunku leśnym lub zaroślowym dość

intensywnie postępuje. Pierwsze dwa czynniki korzystnie wpływają na zasilanie biologiczne obszaru opracowania. Ostatni czynnik warunkuje utrzymanie tego zasilania w obszarze planu.

Z drugiej strony teren jest izolowany poprzez istniejące ciągi komunikacyjne, w szczególności drogę wojewódzką. Ma to znaczenie z punktu widzenia migracji zwierząt.

Na obniżenie jakości bioróżnorodności wpływa przede wszystkim brak cennych i zróżnicowanych siedlisk i zbiorowisk roślinnych i zwierzęcych.

- b) **zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu** – Zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu mogą przyjąć dwa scenariusze. Mniej realny, to taki w którym utrzyma się istniejący stan zagospodarowania terenu. Nie będzie powstawać nowa zabudowa, w skutek czego działki nie będą wygradzane, a powierzchnie biologicznie czynne nie będą się kurczyły. Tereny nieużytków będą w wyniku naturalnej sukcesji dążyć do odtworzenia się lasu. Przy tym scenariuszu brak planu wpłynie korzystnie na bioróżnorodność biologiczną. Jednak należy pamiętać, że dla przedmiotowego obszaru obowiązuje już plan miejscowy, który przesądził o jego urbanizacji. Należy przyjąć scenariusz bardziej realistyczny w warunkach miejskich, tzn.: że działki będą jednak stopniowo zagospodarowywane i zabudowywane. Należy więc założyć, że wprowadzenie ustaleń planu będzie miało istotne przełożenie na jakość bioróżnorodności, ale stan ten na dzień dzisiejszy został już przesądzony.

2) Ludzie:

- a) **stan istniejący** – Jak powyżej wspomniano, obszar objęty planem obecnie nie jest zagospodarowany, a ponieważ jest to zarastający nieużytek porolny jest więc stosunkowo mało atrakcyjny, żeby był wykorzystywany dla celów rekreacyjnych. W sąsiedztwie dopiero powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa. Omawiany obszar stanowi więc swego rodzaju izolację od strony ul. Nadarzyńskiej, która jest tu głównym źródłem uciążliwości hałasowej i emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
- b) **zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu** – W przypadku braku realizacji ustaleń planu, na omawianym terenie sukcesja naturalna będzie dalej postępowała, w skutek czego z czasem wytworzą się tu zbiorowiska leśne. Las będzie stanowił jeszcze lepszą ochronę przed hałasem komunikacyjnym i ograniczał rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń. W naturalny sposób stanie się też miejscem, z którego okoliczni mieszkańcy będą korzystali w celach rekreacyjnych. Z drugiej jednak strony obszary zarastających nieużytków porolnych stanowią często miejsce dzikiego składowania odpadów, co pogarsza jakość krajobrazu i warunków rekreacyjnych takich obszarów. Dzikie wysypiska śmieci i wylewiska nieczystości nie tylko szpecą krajobraz, ale mogą być źródłem emisji odorów uciążliwych dla otoczenia. Należy jednak pamiętać, że wariant pozostawienia terenu bez zabudowy jest mało prawdopodobny, gdyż dla omawianego obszaru obowiązuje plan miejscowy, który przeznacza nieruchomości na cele budowlane, w związku z czym wcześniej czy później obszar zostanie zabudowany.

3) Zwierzęta:

- a) **stan istniejący** – W związku ze stosunkowo korzystnym, jak na warunki miejskie położeniem i zagospodarowaniem terenu, a w szczególności położeniem w sąsiedztwie terenów otwartych, w tym lasu, a także znacznym udziałem terenów niezabudowanych, w tym terenów leśnych, obszar objęty planem wciąż sprzyja bytowaniu tu różnych zwierząt. Są to gatunki, które przystosowały się do życia w sąsiedztwie siedzib ludzkich lub na granicy terenów otwartych i zurbanizowanych. Najliczniejszą grupę kręgowców stanowią ptaki. Oprócz przedstawicieli gatunków synantropijnych, które chętnie bytują w sąsiedztwie siedzib ludzkich, jak: wrony, gawrony, kawki, sroki, gołębie grzywacze i sierpówki, szpaki, kosy, wróble, sikory, można tu spotkać zalatujące z przyległych terenów otwartych: kuropatwy, bażanty, kukułki, jaskółki, dzięcioły, a także jastrzębie i myszołowy. Znacznie mniejszą grupę stanowią ssaki, wśród których dominują gryzonie. Oprócz tego zdarzają się: jeże, kuny, tchórze, zające lub dzikie króliki, krety, rzadziej sarny lub lisy. Najliczniejszą grupę stanowią bezkręgowce. Płazy i gady sporadycznie można spotkać w rejonie rowu melioracyjnego. Są to głównie rodzime gatunki żab i ropuch (znacznie rzadziej) oraz zaskrońce.
- b) **zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu** – W przypadku braku realizacji ustaleń planu, teren będzie dalej podlegał naturalnej sukcesji, aż do wykształcenia się zbiorowisk leśnych i zaroślowych. Wówczas skład gatunkowy przebywających tu zwierząt ulegnie zmianie. W szczególności wyparte zostaną niektóre gatunki synantropijne przestrzeni otwartych, jak: wrony, gawrony, sroki, szpaki, wróble, jaskółki, natomiast chętniej będą gniazdować gatunki typowo leśne. Częściej będą tu przebywały również ssaki, których naturalnym środowiskiem jest las, jednak ze względu na powierzchnię terenu, zmiany w ilości i składzie gatunkowym ssaków raczej nie ulegną zasadniczym zmianom, a tylko częstotliwość ich występowania wzrośnie. Z drugiej strony dzikie wysypiska śmieci i wylewiska będą

stanowiły zagrożenie dla bytujących i żerujących tu zwierząt. Wzmożona penetracja terenu przez ludzi i zwierzęta domowe (koty, psy) spowoduje płoszenie dzikich zwierząt, lub wręcz będą one kłusowane przez zwierzęta domowe. Jak już powyżej wspomniano, należy przyjąć jednak, że teren z czasem zostanie zabudowany. Jeśli zabudowa zostanie zrealizowana zgodnie z obowiązującym planem, to pojawi się tam zabudowa usługowo-produkcyjno-mieszaniowa. Znacząco zmniejszą się powierzchnie biologicznie czynne, drzewostan obecnie istniejący ulegnie znacznej likwidacji, tereny zostaną powygradzane, a także znacząco wzrośnie hałas w środowisku w związku z przebywającymi tu ludźmi.

4) Rośliny:

- a) **stan istniejący** – teren objęty opracowaniem niemalże w całości stanowią nieużytki porolne, w stosunkowo zaawansowanym stadium sukcesji naturalnej. Występują tu głównie gatunki liściaste: brzoza brodawkowata, dąb szypułkowy, topola osika, topola czarna i biała, olcha (wzdłuż rowu melioracyjnego). Jedynym gatunkiem iglastym jest tu sosna pospolita, stosunkowo rzadko występująca. Powierzchnie pomiędzy zadrzewieniami pokrywa roślinność synantropijna ze znacznym udziałem traw oraz roślin zielnych. W składzie gatunkowym szczególnie widoczne są płaty nawłoci i wrotycza. Można stwierdzić, że istniejąca szata roślinna pod względem fitosocjologicznym jest wciąż stosunkowo uboga, ale w wyniku naturalnej sukcesji wciąż ulega poprawie. Roślinność synantropijna w wyniku sukcesji wtórnej zostaje stopniowo wypierana przez drzewa i krzewy oraz wieloletnie ziołorośla.
- b) **zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu** – Podobnie jak w przypadku zwierząt, zmiany w środowisku życia roślin jak i w samej ich strukturze należy rozpatrywać w dwóch wariantach. Wariant korzystny, w którym powierzchnie życiowe roślin nie ulegają kurczeniu się, istniejące drzewostany zostają zachowane, i rozwijają się aż do fazy lasów mieszanych, w których w fazie dojrzałej dominują liściaste gatunki długowieczne, głównie dąb. Wariant ten możliwy jest wyłącznie w przypadku braku rozwoju zabudowy. Drugi wariant, zakładający wprowadzenie zabudowy zgodnie z obowiązującym dla tego obszaru planem miejscowym, spowoduje znaczny spadek powierzchni biologicznie czynnej, w większości wycince ulegną istniejące drzewa, zahamowana zostanie postępująca naturalna sukcesja. Wariant ten jest mniej korzystny dla szaty roślinnej.

5) Wody:

- a) **stan istniejący** – Wody dzielą się na powierzchniowe i podziemne. Wody powierzchniowe w obszarze opracowania występują w postaci rowu melioracyjnego przecinającego obszar opracowania z północnego - wschodu na południowy - zachód. Rów ten na terenie gminy Zielonka wpada do rzeki Długiej. Prowadzi on wody pozaklasowe zbierane z południowej części miasta. Wody podziemne są tu reprezentowane w postaci Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”. Poziom wód podziemnych ulega stałemu obniżeniu się na terenie całej aglomeracji warszawskiej. Jednakże wody te są dość dobrej jakości i są dobrze izolowane.
- b) **zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu** – brak realizacji ustaleń planu nie zmieni jakości ani stanu wód powierzchniowych i podziemnych. Jedynie można się spodziewać, że w przypadku pojawiania się dzikich wysypisk odpadów i wylewisk lokalnie wody gruntowe mogą być zanieczyszczane. Zupełnie inny będzie skutek realizacji ustaleń obowiązującego planu. Przede wszystkim znaczne ograniczenie powierzchni zasilania wodami opadowymi i roztopowymi w skali lokalnej ograniczy zasilanie wód gruntowych. W przypadku braku realizacji sieci kanalizacyjnej, ścieki bytowe będą odprowadzane do szamb. Jeśli szamba te będą nieszczelne, zanieczyszczenia przedostaną się do wód podziemnych. W przypadku braku właściwego monitoringu może się zdarzać, że ścieki będą zrzucane wprost do rowu zanieczyszczając wody powierzchniowe.

6) Powietrze:

- a) **stan istniejący** – Stan powietrza na terenie gminy jest dobry. W ostatnich latach nie zaobserwowano przekroczenia stężeń dwutlenku siarki ani dwutlenku azotu. Natomiast obserwuje się stale utrzymujące się wysokie stężenie pyłów zawieszonych. W rejonie opracowania stężenie pyłu może być nieco niższe z uwagi na niski stopień zainwestowania w tym rejonie miasta i wciąż jeszcze duże tereny otwarte o dość dobrym przewietrzaniu. Jednak można się tego jedynie domyślać, gdyż badania zanieczyszczenia powietrza są prowadzone na obszarze Kobyłki w układzie powiatowym. Natomiast w rejonie ulicy Nadarzyńskiej występuje podwyższony poziom hałasu komunikacyjnego oraz stężenia zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego.
- b) **zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu** – W przypadku braku realizacji ustaleń planu, jakość powietrza atmosferycznego nie ulegnie zasadniczej zmianie. Z czasem, kiedy

zadrzewienia przekształcą się w las, będą one stanowiły jeszcze lepszą izolację pomiędzy drogą wojewódzką, a zabudową mieszkaniową na terenach sąsiednich. Jednakże, jeśli teren zostanie zabudowany zgodnie z obowiązującym planem, w środowisku lokalnie wzrośnie poziom hałasu komunikacyjnego i społecznego. Sezonowo w okresie grzewczym mogą pojawić się zanieczyszczenia związane z tzw. niską emisją, jeśli oczywiście do ogrzewania będą używane paliwa stałe spalane w paleniskach wysokoemisyjnych. W związku z zabudową usługowo-produkcyjną mogą pojawić się oddziaływania trudne do zidentyfikowania na etapie projektu planu, jak: hałas, promieniowanie elektromagnetyczne, emisja odorów i tym podobne.

7) Powierzchnia ziemi:

- a) **stan istniejący** – Obszar objęty opracowaniem jest zupełnie płaski. Jedynymi sztucznymi formami ukształtowania terenu jest tu rów melioracyjny oraz rowy przydrożne. Występujące tu gleby nie mają większego znaczenia dla rolnictwa. Gleba lokalnie jest zanieczyszczana w skutek osadzania się i wplukiwania w jej głąb zanieczyszczeń, głównie pochodzenia komunikacyjnego. Dotyczy to w szczególności terenów wzdłuż ulicy Nadarzyńskiej. Ponieważ teren nie jest i nie był zabudowany, naturalny profil glebowy nie uległ zasadniczym zmianom.
- b) **zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu** – Jeśli przyjąć scenariusz, że stan istniejący zostaje utrzymany na dotychczasowym poziomie, jakość powierzchni ziemi i gleby nie ulegnie zasadniczym zmianom. Tylko w przypadku pojawienia się dzikich wysypisk śmieci i wylewisk, do ziemi mogą być wplukiwane zanieczyszczenia, powodujące jej skażenie. Natomiast w przypadku realizacji ustaleń obowiązującego planu, należy się spodziewać, że znacząco ubędzie powierzchni nieutwardzonych, co ograniczy zasilanie w wody opadowe i roztopowe i doprowadzi do przesychania ziemi. W przesuszonej glebie procesy chemiczne będą znacznie wolniej zachodziły lub w ogóle ustaną. W wyniku robót ziemnych profil glebowy ulegnie wymieszaniu i w miejscu naturalnych gleb powstaną jeszcze mniej wartościowe urbariozemy. Podobnie jak w przypadku wód podziemnych, do ziemi mogą się przedostawać zanieczyszczenia z nieszczelnych szamb oraz zanieczyszczenia wplukiwane z parkingów i dróg.

8) Krajobraz:

- a) **stan istniejący** – Jakość zagospodarowania terenu wpływa bezpośrednio na jakość krajobrazu miasta. W przedmiotowym przypadku, teren jest niezabudowany, a na obecnym etapie sukcesji naturalnej, kiedy jeszcze występują znaczne powierzchnie pokryte roślinnością synantropijną, przestrzeń nie odznacza się zbyt wysoką wartością.
- b) **zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu** – W przypadku braku realizacji ustaleń planu z czasem, jeśli wykształci się tu dojrzała forma lasu, krajobraz naturalny ulegnie znacznej poprawie. Z drugiej strony pozostawienie terenu jako nieużytku może zachęcać do składowania tu śmieci na dzikich wysypiskach, co pogorszy jakość przestrzeni. Natomiast w przypadku realizacji ustaleń obowiązującego planu, jakość przestrzeni będzie zależała od jakości zrealizowanej tu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych.

9) Klimat:

- a) **stan istniejący** - Klimat to zespół zjawisk pogodowych na danym obszarze w ujęciu wieloletnim. Na kształtowanie klimatu wpływają czynniki naturalne, a przede wszystkim położenie geograficzne, ukształtowanie terenu, wody, szata roślinna, jak również czynniki antropogeniczne, przekształcenie środowiska naturalnego, osuszanie terenów, zabudowa, emisja zanieczyszczeń do atmosfery. Ponieważ teren opracowania jest niewielki, klimat należy rozpatrywać w szerszym odniesieniu. Występujący tu klimat posiada cechy klimatu umiarkowanego kontynentalnego. Szczególny wpływ na kształtowanie klimatu ma aglomeracja warszawska. Dla omawianego terenu dodatkowo jest to topoklimat terenów otwartych na pograniczu z terenami zabudowy.
- b) **zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu** – Warunki topoklimatyczne będą się nieznacznie zmieniać w wyniku ewentualnego wykształcenia zbiorowisk leśnych. W szczególności będzie to dotyczyło zwiększenia lokalnego uwilgocenia terenu, zmniejszenia dobowej temperatury powietrza, ograniczenia siły wiatru, zalegania mgieł i śniegów. Będą to zmiany w mikroskali. Natomiast w przypadku zabudowy tego terenu nieznacznie może wzrosnąć temperatura dobową powietrza oraz zmniejszyć się jego uwilgocenie.

10) Zasoby naturalne:

- a) **stan istniejący** – Zasoby naturalne są to elementy przyrody mające znaczenie dla bytowania i gospodarki człowieka. W szczególności są to gleby, surowce mineralne, lasy, wody, zwierzęta. Ponieważ w niniejszym rozdziale omówiono już stan istniejący środowiska w odniesieniu do gleb, wody, zwierząt i szaty roślinnej, w niniejszym punkcie oceniono wyłącznie ich stan jako zasobów. Zasoby dzielą się na odnawialne i nieodnawialne. Do zasobów

odnawialnych zalicza się bez wątpienia woda, która krąży w cyklu hydrologicznym. W przypadku omawianego terenu najistotniejsze są tu wody głębinowe Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i wody powierzchniowe odprowadzane do rzeki Długiej. Kolejnym zasobem odnawialnym jest gleba, która mimo częściowej degradacji jest w stanie odbudować procesy glebotwórcze, choć w znacznie dłuższym cyklu niż cykl hydrologiczny. Zasoby naturalne w postaci kopalin czy lasów na tym terenie nie występują.

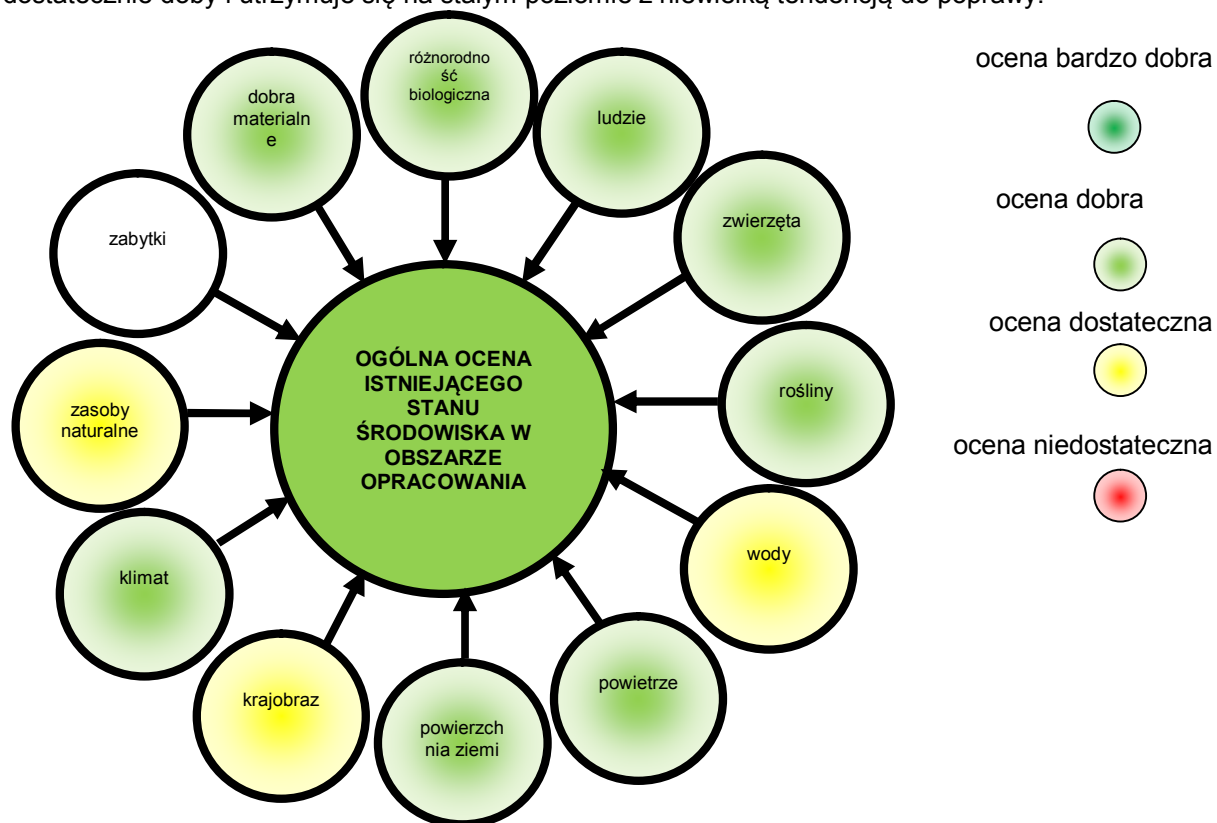
- b) **zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu** – Najistotniejszym dobrem naturalnym w ramach przedmiotowego terenu jest woda. Jednakże na jakość wód podziemnych istotny wpływ ma oddziaływanie całej aglomeracji warszawskiej. Tak nieznaczny obszar bez względu na scenariusz jego dalszego zagospodarowania nie wpłynie istotnie za Zbiornik Wód Podziemnych. Nie mniej będzie składową szerokiej skali oddziaływania. Zapewne ubytek terenów otwartych i nieutwardzonych przyczyni się do pogorszenia warunków zasilania, a przyrost zabudowy zwiększy spływ zanieczyszczeń do wód podziemnych. Drugim, ważniejszym dobrem naturalnym, które tu należy ocenić są lasy. W wyniku naturalnej sukcesji na przedmiotowym terenie mają szansę wykształcić się formacje leśne, jednak ze względu na niewielką powierzchnię terenu, nie będą miały one większego znaczenia jako lasy gospodarcze. Pozostałe dobra naturalne w obszarze planu nie mają większego znaczenia.

11) **Zabytki:** w obszarze planu nie występują.

12) **Dobra materialne:**

- a) **stan istniejący** – Ocena stanu istniejącego środowiska pod kątem dóbr materialnych to przede wszystkim ocena zagrożeń dla tych dóbr ze strony czynników przyrodniczych. W tej ocenie najważniejszymi zagrożeniami są: gwałtowne czynniki pogodowe, powódzie, susze, osuwanie się mas ziemnych. Zjawiska powódzie i osuwania się mas ziemnych nie występują na omawianym terenie. Gwałtowne zjawiska pogodowe: jak burze, huragany, trąby powietrzne, długotrwałe opady lub susze, długotrwałe upały lub mrozy zagrażają w takim samym stopniu jak w innych częściach regionu.
- b) **zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu** – Bez względu na scenariusz zmian, stan dóbr materialnych w obszarze planu nie ulegnie zmianom.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy stan środowiska naturalnego na terenie opracowania jest dostatecznie dobry i utrzymuje się na stałym poziomie z niewielką tendencją do poprawy.



Rys. nr 4. Ocena istniejącego stanu środowiska.

Analizując potencjalne zmiany w środowisku przyrodniczym, w przypadku braku realizacji ustaleń planu należy stwierdzić, że dla środowiska przyrodniczego taki scenariusz przyniesie pozytywne skutki. Jest to głównie związane z brakiem zabudowy i możliwością postępowania wtórnej sukcesji. Należy jednak jeszcze raz podkreślić, że scenariusz ten jest mało prawdopodobny i należy założyć, że teren wcześniej czy później zostanie zabudowany.

7. OCENA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM NA ŚRODOWISKO W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ PLANU

Obiekty mogące znacząco oddziaływać na środowisko zostały skatalogowane w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397.). Obiekty te dzielą się na: mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla drugiej grupy stopień oddziaływania na środowisko jest określany na podstawie oceny oddziaływania na środowisko wykonywanej dla konkretnej inwestycji, w momencie kiedy znane są już jej parametry i rodzaj, czyli na etapie projektowania tejże inwestycji. Na etapie planu miejscowego istnieje jeszcze zbyt duża ogólność by można było precyzyjnie określić czy dany obiekt będzie oddziaływał na środowisko, czy nie.

Jeśli chodzi o obiekty mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w projekcie planu dopuszczono wyłącznie instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej. Czytając jednak przepisy ww. Rozporządzenia i tekst uchwały, można stwierdzić, że obiekty takie tu nie zaistnieją.

Natomiast znacznie większe jest prawdopodobieństwo powstania obiektów z katalogu mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Spośród nich w uchwale dopuszczono:

- centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
- zabudowę usługową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w tym: kina, teatry i obiekty sportowe,
- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz towarzyszącą im infrastrukturą,
- instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej,
- stacje paliw dla samochodów osobowych.

Analizując ustalenia planu, można stwierdzić że obiekty mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczono na wszystkich terenach, ale w szczególności na terenie oznaczonym symbolem **UC/U-3**. Jak wynika z zebranych dokumentów, na przedmiotowym terenie najprawdopodobniej powstanie centrum handlowe, wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą. Jeśli powstaną tu dopuszczone obiekty, takie jak: kina, teatry, obiekty sportowe to w powiązaniu z obiektem centrum handlowego. Garaże, parkingi samochodowe, zespoły garaży powstaną niewątpliwie, gdyż są niezbędne do obsługi centrum handlowego. Jeśli powstaną tu inne obiekty usługowe to raczej jako towarzyszące usługi nieuciążliwe.

Dla obszaru niezabudowanego, powstanie jakiegokolwiek zabudowy będzie się wiązało z uciążliwością dla środowiska naturalnego. Pierwszy zespół uciążliwości wystąpi na etapie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu. W tej fazie zniszczona zostanie szata roślinna, a zwierzęta zostaną przepłoszone i stracą swoje siedliska. W skutek robót ziemnych profil glebowy zostanie trwale naruszony i wymieszany, a czasami nawet zanieczyszczony. Emitowany będzie hałas oraz zwiększy się zapylenie w środowisku. Na etapie porealizacyjnym największe oddziaływanie będzie się wiązało z znaczną utratą powierzchni biologicznie czynnych. W planie dopuszczono utwardzenie i zabudowanie 80% terenu, co daje wielkość około 9,4 ha przy prawie 12 hektarowej działce budowlanej. Utwardzenie i zabudowanie terenu będzie miało bezpośrednie przełożenie na elementy biotyczne środowiska. Znacznemu zubożeniu ulegnie szata roślinna (w kwestii ilościowej), a co za tym idzie i świat zwierzęcy. Znaczne powierzchnie utwardzone ograniczą zasilenie ziemi w wody opadowe i roztopowe. Z jednej strony może dochodzić do zwiększonego spływu powierzchniowego, z drugiej do lokalnego obniżania się wód gruntowych i przesychania gleby, w wyniku czego dojdzie do zahamowania procesów glebotwórczych. Duże powierzchnie zabudowane i utwardzone będą przyczyną zwiększonego nagrzewania się powietrza, co doprowadzi do lokalnego wzrostu temperatury i obniżenia wilgotności powietrza. Obiekty handlowe przyciągają dużą liczbę ludzi, oraz konieczność transportu towarów samochodami o wysokich tonażach, w związku z czym zwiększy się hałas komunikacyjny i socjalny. Przy zwiększonym ruchu samochodowym wzrośnie zapylenie i zanieczyszczenie powietrza spalinami.

Jak widać znaczna część oddziaływań po realizacji dopuszczonych tu obiektów jest nie do uniknięcia. Jednakże w planie zastosowano szereg zabezpieczeń mających na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania dla środowiska i otoczenie, w szczególności w zakresie ochrony przed zanieczyszczaniem ziemi i wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza w tym przed hałasem.

Jeśli chodzi o dopuszczoną tu stację benzynową dla samochodów osobowych, może ona powstać niezależnie od centrum handlowego lub w powiązaniu z nim. Jej obecność, oprócz uciążliwości wymienionych powyżej będzie się wiązała z głębokimi wykopami, emisją odorów i hałasu do atmosfery, ale przede wszystkim przechowywaniem substancji niebezpiecznych. Magazynowane na stacjach benzynowych paliwa nie tylko grożą wybuchem i pożarem, ale również w przypadku awarii zbiorników lub przewożących je pojazdów mogą skażić glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne. Nie mniej awarie takie zdarzają się niezmiernie rzadko, a teren położony jest z dala od ujęć wód pitnych, dlatego nie ma większych przeciwwskazań dla lokalizacji tu stacji paliw. Nie mniej należałoby jednak ustalić rejon lokalizacji stacji paliw w części wschodniej terenu, z dala od osiedli mieszkaniowych.

Obiektami, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, są niektóre obiekty infrastruktury technicznej. Mogą to być między innymi:

- obiekty radiokomunikacyjne, radiolokacyjne i radionadawcze emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz, w których równoważna moc promieniowania izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi maksymalnie 500 W i tylko w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej. Ich uciążliwość będzie polegała na emisji promieniowania elektromagnetycznego w środowisku;
- gazociągi o ciśnieniu większym niż 0,5 MPa,
- magistrale wodociągowe,
- sieci kanalizacyjne o długości powyżej 1 km.

Z wymienionych tu obiektów najbardziej prawdopodobne jest powstanie sieci kanalizacyjnej, zarówno sanitarnej jak i deszczowej. Jej oddziaływanie będzie się wiązało z głębokimi wykopami i wymieszaniem gruntu, a w przypadku sieci kanalizacji deszczowej oprowadzaniem wód opadowych i roztopowych poza teren ich opadu, lecz większe znaczenie dla środowiska będzie miało ich korzystne oddziaływanie, czyli odprowadzanie ścieków do miejsc ich oczyszczania.

Reasumując, przy dopuszczonych tu obiektach, nie do uniknięcia będzie występowanie oddziaływań negatywnych, ale zastosowano tu szereg zabezpieczeń mających na celu ich ograniczenie.

8. OCENA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTU PLANU W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują żadne formy ochrony przyrody czy środowiska kulturowego, chociaż na terenie samego miasta Kobyłka jak i gmin sąsiednich (Wołomin, Zielonka) takie obszary i obiekty istnieją.

Najbliższym w stosunku do omawianego terenu obszarem chronionym jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Jego granica przebiega w odległości około 800 m od ulicy Husarii stanowiącej zachodnią granicę obszaru opracowania. Pomiędzy obszarem opracowania a Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu istnieją znaczne tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedli Maciołki i Kobyłak.

Natomiast, w kierunku północno-wschodnim w stosunku do obszaru opracowania, w odległości około 1,5 km znajduje się Rezerwat przyrody „Grabicz”. Również tu przestrzeń pomiędzy terenem objętym planem miejscowym i Rezerwatem wypełniają obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na terenie gminy Wołomin i Zielonka, w sąsiedztwie obszaru opracowania nie występują obszary i obiekty chronione. Na mocy ustawy o ochronie przyrody.

Obszar objęty opracowaniem nie jest powiązany funkcjonalnie i przestrzennie z terenem rezerwatu. Planowane przeznaczenie terenu nie będzie miało więc znaczenia dla dalszego funkcjonowania rezerwatu. Natomiast, jeśli chodzi o Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu to istnieje tu słabe powiązanie wzdłuż rowu melioracyjnego, ciągnące się od lasu na osiedlu Nadarzyn do ujścia rzeki Długiej. Powiązanie to zostanie przerwane, jednak nie będzie miało to większego znaczenia dla dalszego funkcjonowania obszaru chronionego. Natomiast izolacji ulegnie kompleks leśny na osiedlu Nadarzyn.

Najbliżej położonym obszarem NATURA 2000 jest obszar specjalnej ochrony siedlisk PLH 140034 Poligon Rembertów, zlokalizowany w odległości około 2 km od obszaru opracowania w kierunku południowym. Zagospodarowanie terenu objętego opracowaniem nie będzie miało żadnego znaczenia dla funkcjonowania obszaru NATURA 2000.

Należy zauważyć, że cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”. Szczególne znaczenie dla tego obszaru ma gospodarka wodno-ściekowa. W projekcie planu zastosowano właściwe zapisy odnośnie zaopatrzenia w wodę (z sieci wodociągowej), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi – nakaz zatrzymywania

w ramach terenów biologicznie czynnych, zbierania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej i ich podczyszczanie przed zrzutem, odprowadzanie ścieków bytowych wyłącznie za pomocą sieci kanalizacji sanitarnej (zbiorczej).

9. OCENA CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONYCH NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM, KRAJOWYM ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTU PLANU ORAZ STOPIEŃ ICH UWZGLĘDNIENIA

W projektach planów miejscowych należy uwzględnić priorytety w zakresie ochrony środowiska wynikające z dokumentów przyjętych na szczeblu krajowym i samorządowym oraz porozumień międzynarodowych, a także dokumentów i dyrektyw Unii Europejskiej.

Dla przedmiotowego terenu najważniejsze umowy międzynarodowe, które należy brać pod uwagę przy sporządzaniu dokumentów to:

- Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimat sporządzona w Nowym Jorku dnia 9 maja 1992 roku – w której Polska zobowiązuje się do podjęcia działań zmierzających do ograniczenia emisji antropogenicznych gazów cieplarnianych;
- Protokół z Kioto w sprawie zmian klimatu z dnia 11 grudnia 1997 roku, w którym Polska zobowiązuje się podjąć działania zmierzające do ograniczenia i redukcji emisji gazów cieplarnianych, obejmujące w szczególności: energię (spalanie paliw, emisje lotne z paliw), procesy przemysłowe, zużycie rozpuszczalników i innych produktów, rolnictwo, odpady;
- Konwencja o różnorodności biologicznej sporządzona w Rio de Janeiro dnia 5 czerwca 1992 roku;
- Konwencja Berneńska o ochronie gatunków dzikiej flory i fauny europejskiej oraz siedlisk przyrodniczych z 1979 roku (ratyfikowana przez Polskę w 1982 roku);

Obszar prawa Unii Europejskiej w zakresie ochrony środowiska dotyczy około 79 dyrektyw. Działania Wspólnoty w zakresie ochrony środowiska dotyczą zapobiegania, likwidacji szkód, w szczególności u źródła, pokrywania kosztów przez sprawcę. Najważniejsze dyrektywy UE to:

- Dyrektywa Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979r. w sprawie ochrony dzikich ptaków;
- Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992r. w sprawie ochrony naturalnych siedlisk oraz dzikiej fauny i flory;
- Dyrektywa Rady 96/62/WE z dnia 27 września 1997 roku w sprawie oceny i zarządzania jakością otaczającego powietrza;
- Z zakresu ochrony wód obowiązuje wiele dyrektyw z których najważniejsza to Dyrektywa Rady 76/464/WE z dnia 4 maja 1976 roku w sprawie zanieczyszczenia spowodowanego przez niektóre substancje niebezpieczne odprowadzane do środowiska wodnego Wspólnoty;
- Ogólne zasady systemu gospodarowania odpadami zostały ujęte w Dyrektywie Rady 75/442/EWG w sprawie odpadów zmienionej Dyrektywą Rady 91/156/EWG;
- Dyrektywy 96/61/WE z 24 września 1996r. w sprawie zintegrowanego zapobiegania zanieczyszczeniom i kontroli, zwana popularnie IPPC;
- Dyrektywa Rady 2000/14/WE z 8 maja 2000 roku w sprawie emisji hałasu.

Dokumenty i dyrektywy Wspólnotowe mają swoje odzwierciedlenie w polskim prawodawstwie.

Cele ochrony środowiska na szczeblu krajowym są ściśle powiązane z celami Unijnymi i mają swoje odzwierciedlenie w polskim prawodawstwie, a także w przyjętych planach i programach w szczególności:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (j. Dz. U. z 2008 roku Nr 25 poz. 150 ze zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2009 Nr 151 poz. 1220 ze zm.);
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2012 poz.);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (t. j. Dz. U. z 2010 Nr 185 poz. 1243 ze zm.);
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 Nr 163 poz. 981 ze zm.);
- Ustawa z dnia 29 września 1991 roku o lasach (t. j. Dz. U. z 2011 Nr 12 poz. 59 ze zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 roku nr 121 poz. 1266 ze zm.)
- Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009 – 2012 z perspektywą do roku 2016;
- Program Ochrony Środowiska dla Województwa Mazowieckiego na lata 2007 – 2010 z perspektywą do roku 2014;
- Program Ochrony Powietrza dla Województwa Mazowieckiego;

- Aktualizacja Gminnego Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Kobyłka na lata 2010-2013 z perspektywą na lata 2014-2017 ;
- Gminny Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Kobyłka na lata 2010-2013 z perspektywą na lata 2014-2017.

W omawianym projekcie planu wprowadzono szereg ustaleń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności:

- 1) W całym obszarze planu wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej (których raczej nie należy się tu spodziewać).
- 2) Z katalogu mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczone tylko kilka: centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, kina, teatry, obiekty sportowe, parkingi, garaże, zespoły parkingów, stacje paliw dla samochodów osobowych, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej. Tu należy się spodziewać, że większość z nich zostanie zrealizowana w obszarze planu.
- 3) Wprowadzono zakaz składowania wszelkich odpadów w tym zakazano składowania odpadów niebezpiecznych. W obszarze planu dopuszczono wyłącznie zbieranie odpadów, które zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (t. j. Dz. U. z 2010 Nr 185 poz. 1243 ze zm.) polega na umieszczaniu w pojemnikach odpadów, segregowaniu, magazynowaniu, które ma na celu ich przygotowanie przed transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania. Jednocześnie nakazano selektywną zbiórkę odpadów.
- 4) Wprowadzono ustalenia z zakresu ochrony akustycznej dla sąsiadującej z terenem przeznaczonym na cele centrum handlowego, zabudowy mieszkaniowej. W tym celu wprowadzono pas zieleni komponowanej o szerokości 30 m, nakazując jego zagospodarowanie zielenią o rozbudowanej strukturze pionowej, z obowiązkiem wykonania szpaleru drzew o naturalnej wysokości powyżej 5 m. Dodatkowo ustalono wykonanie równoległe do ulicy Husarii ekranu akustycznego o minimalnej wysokości 4 m przystosowanego do pokrycia go roślinnością pnącą. Przed powstawaniem hałasu chroni również zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
- 5) Ustalono obowiązek ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów promieniowa elektromagnetycznego w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi i dodatkowo dopuszczono obiekty radiolokacyjne, radiokomunikacyjne i radionadawcze emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300 000 MHz, w których równoważna moc promieniowania izotropowo wyznaczona dla pojedynczej anteny wynosi maksymalnie 500W i tylko w powiązaniu z obiektami funkcji podstawowej.
- 6) Ustalenia z zakresu zasad remontów, budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej istotnie wpłyną na ochronę środowiska:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę wyłącznie ze zbiorczej, miejskiej sieci wodociągowej korzystnie wpłynie na gospodarowanie wodami podziemnymi,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej ograniczy przenikanie zanieczyszczeń do gleby i wód podziemnych,
 - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i zabudowanych do sieci kanalizacji deszczowej i nakaz ich podczyszczania przed zrzutem do odbiornika ograniczy przenikanie zanieczyszczeń komunikacyjnych do gleby i wód podziemnych, a nakaz retencjonowania wód przed zrzutem do odbiornika ograniczy ryzyko spływu powierzchniowego oraz zalewania terenu,
 - d) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni biologicznie czynnych do ziemi wpłynie korzystnie na zasilanie wód podziemnych i ograniczy procesy przesychania gruntu,
 - e) nakaz stosowania w indywidualnych źródłach ciepła paliw takich jak energia elektryczna, gaz, olej niskosiarkowy, paliwa stałe spalane w piecach niskoemisyjnych wpłynie korzystnie na ochronę powietrza, w szczególności ograniczy tzw. „niską emisję”,
 - f) nakaz realizacji sieci elektroenergetycznych i telefonicznych jako podziemnych oraz stacji transformatorowych jako wewnątrzowych w znaczny sposób ograniczy promieniowanie elektromagnetyczne w środowisku.

W celu jeszcze lepszej ochrony zdrowia i życia ludzi oraz środowiska naturalnego należało by:

- 1) nakazać w ramach pasa zieleni izolacyjnej wykonanie nasadzeń z udziałem gatunków zimozielonych (np. iglastych) w minimum 30% pokrycia powierzchni,
- 2) wskazać rejon lokalizacji stacji paliw w części wschodniej terenu lub pomiędzy budynkiem centrum handlowego/ innych usług, a ul. Nadarzyńską,

- 3) nakazać wykonanie nawierzchni parkingów naziemnych z materiałów przepuszczalnych, lub nakazać wykonania nasadzeń drzew, których powierzchnia koron docelowo będzie stanowiła minimum 30% powierzchni zajętej na cele parkingu naziemnego,
- 4) dopuścić lub nakazać wykorzystanie wierzchnich warstw gleby zebranych w trakcie robót ziemnych do wykonania wałów ziemnych w ramach terenów zieleni izolacyjnej stanowiących dodatkowe zabezpieczenie przed hałasem i poprawiających jakość krajobrazu miasta,
- 5) wprowadzić ustalenia w zakresie gospodarki ściekowej dla terenu **KP-1** jak dla innych parkingów.

10. OCENA PRZEWIDYWANEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W PRZYPADKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU

Analiza przewidywanego oddziaływania na środowisko w przypadku realizacji ustaleń planu obejmuje poszczególne elementy środowiska: bioróżnorodność, ludzi, świat zwierząt, świat roślin, wody powierzchniowe i podziemne, glebę, powietrze, klimat, środowisko kulturowe, dobra naturalne i materialne.

W przedstawionej poniżej tabeli wskazano przewidywane rodzaje oddziaływań, z uwzględnieniem oddziaływań: negatywnych, pozytywnych, krótkoterminowego, średnioterminowego, długoterminowego, bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, stałego, chwilowego w odniesieniu do poszczególnych komponentów środowiska na poszczególnych terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolem terenu.

W tabeli poniżej zastosowano następujące skróty oznaczające:

N- oddziaływanie negatywne

P- oddziaływanie pozytywne

K- oddziaływanie krótkoterminowe

Ś- oddziaływanie średnioterminowe

D- oddziaływanie długoterminowe

B- oddziaływanie bezpośrednie

P- oddziaływanie pośrednie

W – oddziaływanie wtórne,

SK – oddziaływanie skumulowane

S – oddziaływanie stałe

CH – oddziaływanie chwilowe

x – oznaczono występowanie oddziaływania

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Symbol terenu	element	Rodzaj oddziaływania	oddziaływanie										
			N	P	K	Ś	D	B	P	W	SK	S	CH
KP-1	bioróżnorodność	– spadek powierzchni biologicznie czynnych o 80% i możliwe szczelne utwardzenie nawierzchni spowoduje spadek przestrzeni życiowej roślin i zwierząt	x				x		x		x	x	
		– ogrodzenie terenu ograniczy możliwości migracji zwierząt co wpłynie na skład ilościowy i gatunkowy	x				x		x			x	
	ludzie	– hałas komunikacyjny i odory oraz zanieczyszczenie powietrza spalinami w okresie użytkowania parkingu będą oddziaływać na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej	x				x	x			x		x
	zwierzęta	– utwardzenie znacznych powierzchni spowoduje utratę siedlisk bytowania zwierząt	x				x	x				x	
		– hałas komunikacyjny, ruch pojazdów i ludzi będą płoszyć zwierzęta oraz mogą bezpośrednio zagrażać ich życiu	x				x	x					x
	rośliny	– spadek powierzchni biologicznie czynnej ograniczy w zasadniczym stopniu przestrzeń życiową roślin	x				x	x				x	
	wody	– w skutek utwardzenia znacznych powierzchni ograniczone zostanie zasilanie warstw wodonośnych	x				x	x				x	
		– zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do ziemi i warstw wodonośnych spowoduje obowiązek właściwego zagospodarowywania tych ścieków		x			x	x				x	
	powietrze	– parking samochodowy będzie źródłem powstawania hałasu oraz zanieczyszczeń powietrza spalinami i pyłem	x				x	x					x
	powierzchnia ziemi	– w skutek utwardzenia znacznych powierzchni gleba będzie podlegała lokalnemu przesuszaniu, co niekorzystnie wpłynie na zachodzące w niej naturalne procesy chemiczne	x				x		x				x
		– zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do ziemi uchroni glebę przed wpłukiwaniem do niej zanieczyszczeń		x			x	x				x	
	klimat	<i>Brak oddziaływania w tej skali</i>											
	krajobraz	– zastosowane zapisy w zakresie kształtowania ładu przestrzennego w wystarczający sposób wpłyną na właściwe kreowanie krajobrazu miasta		x			x	x			x	x	
	dobra naturalne i materialne	<i>Jak opisano powyżej.</i>											

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Symbol terenu	element	Rodzaj oddziaływania	oddziaływanie										
			N	P	K	S	D	B	P	W	SK	S	CH
U-2	bioróżnorodność	– spadek powierzchni biologicznie czynnych o 80% i możliwe szczelne utwardzenie nawierzchni oraz częściowe ich zabudowanie spowoduje spadek przestrzeni życiowej roślin i zwierząt	x				x		x		x	x	
		– ogrodzenie terenu ograniczy możliwości migracji zwierząt co wpłynie na skład ilościowy i gatunkowy zwierząt	x				x		x			x	
	ludzie	– w zależności od rodzaju usług jakie tu powstaną, mogą z tym wiązać się różnego rodzaju uciążliwości, np.: wzmożony hałas, zanieczyszczenia powietrza – oddziaływania niemożliwe do przewidzenia na tym etapie	x				x	x			x		x
	zwierzęta	– na etapie realizacji zabudowy szata roślinna zostanie zniszczona, a pracujące maszyny i ludzie będą powodować hałas, który będzie płoszył zwierzęta	x		x			x			x		x
		– utwardzenie znacznych powierzchni spowoduje utratę siedlisk bytowania zwierząt	x				x	x				x	
		– hałas komunikacyjny, ruch pojazdów i ludzi będą płoszyć zwierzęta oraz mogą bezpośrednio zagrażać ich życiu	x				x	x					x
	rośliny	– na etapie realizacji inwestycji szata roślinna ulegnie całkowitej lub częściowej likwidacji	x				x	x				x	
		– spadek powierzchni biologicznie czynnej ograniczy w zasadniczym stopniu przestrzeń życiową roślin	x				x	x				x	
	wody	– w skutek utwardzenia znacznych powierzchni ograniczone zostanie zasilanie warstw wodonośnych	x				x	x				x	
		– zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do ziemi i warstw wodonośnych, a dodatkowo nakaz zagospodarowywania tych wód w ramach własnych rozwiązań retencyjno-rozrączkowych spowoduje obowiązek właściwego zagospodarowywania tych ścieków		x			x	x				x	
	powietrze	– usługi, w zależności od ich rodzaju mogą być źródłem hałasu, odorów, zapylenia i innych zanieczyszczeń powietrza – nie do przewidzenia na etapie planu	x				x	x					x
	powierzchnia ziemi	– na etapie robót budowlanych profil glebowy ulegnie wymieszaniu	x				x	x				x	
		– w skutek utwardzenia znacznych powierzchni gleba będzie podlegała lokalnemu przesuszaniu, co niekorzystnie wpłynie na zachodzące w niej naturalne procesy chemiczne	x				x		x				x
		– zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do ziemi uchroni glebę przed wpłukiwaniem do niej zanieczyszczeń		x			x	x				x	
	klimat	<i>Brak oddziaływania w tej skali</i>											
	krajobraz	– zastosowane zapisy w zakresie kształtowania zabudowy i ład u przestrzennego w wystarczający sposób wpłyną na właściwe kreowanie krajobrazu miasta		x			x	x			x	x	
	dobra naturalne i materialne	<i>Jak opisano powyżej.</i>											

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Symbol terenu	element	Rodzaj oddziaływania	oddziaływanie										
			N	P	K	Ś	D	B	P	W	SK	S	CH
UC/U-3	bioróżnorodność	– spadek powierzchni biologicznie czynnych o 80% i szczelne utwardzenie nawierzchni oraz częściowe ich zabudowanie spowoduje znaczny spadek przestrzeni życiowej roślin i zwierząt	x				x		x		x	x	
		– w wyniku zabudowy i zagospodarowania terenu, a w szczególności w wyniku skanalizowania rowu melioracyjnego przerwaniu ulegnie lokalny ciąg ekologiczny	x				x	x				x	
	ludzie	– na etapie realizacyjnym emitowany będzie hałas, zanieczyszczenia powietrza, w szczególności: lokalnie wzrośnie zapylenie i stężenie spalin	x		x			x			x		x
		– obiekty kultury i sportu jakie tu mogą powstać będą służyły rekreacji mieszkańców miasta i gmin sąsiednich		x			x	x				x	
		– na etapie eksploatacyjnym wzrośnie poziom hałasu komunikacyjnego i społecznego związanego z użytkowaniem obiektu	x				x						x
		– w przypadku lokalizacji stacji paliw powstanie ryzyko pożaru lub wybuchu	x				x	x					x
	zwierzęta	– na etapie realizacji zabudowy szata roślinna zostanie zniszczona, a pracujące maszyny i ludzie będą powodować hałas, który będzie płoszył zwierzęta	x		x			x			x		x
		– hałas komunikacyjny, ruch pojazdów i ludzi będą płoszyć zwierzęta oraz mogą bezpośrednio zagrażać ich życiu	x				x	x					x
		– w przypadku skanalizowania rowu melioracyjnego utracone zostaną siedliska fauny związanej ze środowiskiem wodnym i przywodnym oraz wodopój	x				x	x			x	x	
	rośliny	– na etapie realizacji zabudowy likwidacji ulegnie znaczna część istniejącej szaty roślinnej	x				x	x				x	
		– część szaty roślinnej zostanie odtworzona (z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu) w obrębie terenów biologicznie czynnych		x			x	x				x	
		– obniżenie poziomu wód gruntowych w wyniku utwardzenia znacznych powierzchni pogorszy warunki życiowe roślin (zasychanie w okresie długotrwałych suszy)	x				x	x					x
	wody	– znaczne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnych spowoduje spadek stopnia zasilania warstw wodonośnych	x				x	x				x	
		– przyjęte w planie rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej właściwie będą zabezpieczały wody powierzchniowe i podziemne przed ewentualnym skażeniem		x			x	x				x	
		– w przypadku lokalizacji stacji paliw, istnieje ryzyko skażenia wód podziemnych w przypadku awarii zbiorników lub środków transportu	x				x	x					x
	powietrze	– na etapie realizacyjnym wystąpi podwyższony poziom hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych	x		x			x			x		x
		– na etapie porealizacyjnym wzrośnie poziom hałasu społecznego i komunikacyjnego, a także zanieczyszczenie powietrza spalinami	x				x	x			x		x

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Symbol terenu	element	Rodzaj oddziaływania	oddziaływanie										
			N	P	K	S	D	B	P	W	SK	S	CH
		– nakaz stosowania szpalerów zieleni izolacyjnej i ekranów dźwiękochłonnych ograniczy oddziaływanie hałasu na pobliskie osiedla mieszkaniowe		x			x	x				x	
		– nakaz stosowania proekologicznych źródeł ciepła do ogrzewania budynków ograniczy tzw. niską emisję do atmosfery		x			x	x					x
	powierzchnia ziemi	– na etapie realizacyjnym naruszona zostanie struktura gruntu, zwłaszcza przy lokalizacji parkingów podziemnych oraz podziemnych części budynków i sieci infrastruktury technicznej	x				x	x				x	
		– na etapie porealizacyjnym pozostaną masy ziemi pochodzące z wykopów, które trzeba będzie zagospodarować lub właściwie zeszkładować	x			x	x					x	
		– w wyniku utwardzenia i zabudowania znacznych powierzchni ziemi obniży się zasilenie w wody opadowe i roztopowe, co ograniczy zachodzenie procesów chemicznych w glebie	x				x	x				x	
		– przyjęte w planie rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej właściwie będą zabezpieczały gleby przed ewentualnym skażeniem		x			x	x				x	
		– w przypadku lokalizacji stacji paliw, istnieje ryzyko skażenia gleby w przypadku awarii zbiorników lub środków transportu	x				x	x					x
	klimat	– w wyniku utwardzenia i zabudowania znacznych powierzchni wzrośnie temperatura powietrza oraz spadnie wilgotność powietrza	x				x	x				x	
	krajobraz	– zastosowane zapisy w zakresie kształtowania zabudowy i ładunku przestrzennego w wystarczający sposób wpłyną na właściwe kreowanie krajobrazu miasta		x			x	x			x	x	
	dobra naturalne i materialne	<i>Jak opisano powyżej.</i>											

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

KDG-01, KDL-02	bioróżnorodność	– ponieważ wymienione tu drogi są obiektami istniejącymi już obecnie stanowią bariery przestrzenne w naturalnych korytarzach ekologicznych	x					x	x				x	
	ludzie	– drogi są emitarami hałasu komunikacyjnego oraz zanieczyszczeń spalinami i zapylenia	x					x	x					x
	zwierzęta	– drogi są emitarami hałasu komunikacyjnego i miejscem intensywnie penetrowanym przez ludzi, co powoduje płoszenie zwierząt	x					x	x					x
		– pojazdy stanowią zagrożenie życia dla migrujących zwierząt	x					x	x					x
	rośliny	– zanieczyszczenia w postaci substancji ropopochodnych, metali ciężkich, pyłów, soli, substancji rozmrażających osiadają na roślinach wzdłuż dróg powodując ich osłabienie, a nawet obumieranie	x					x	x					x
		– nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed ich zrzutem, a docelowo odprowadzanie tych wód siecią kanalizacji deszczowej zabezpieczy roślinność wzdłuż dróg przed nadmiernym oddziaływaniem zanieczyszczeń wpłukiwanych do ziemi						x	x				x	
	wody	– nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed ich zrzutem, a docelowo odprowadzanie tych wód siecią kanalizacji deszczowej zabezpieczy wody podziemne przed przenikaniem zanieczyszczeń komunikacyjnych						x	x				x	
	powietrze	– ruch samochodowy na drogach jest emitorem hałasu, zanieczyszczeń komunikacyjnych, zapylenia	x					x	x					x
	powierzchnia ziemi	– w wyniku przebudowy dróg lub podziemnych sieci infrastruktury technicznej w drogach profil glebowy ulegnie dalszemu wymieszaniu	x					x	x				x	
		– nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych przed ich zrzutem, a docelowo odprowadzanie tych wód siecią kanalizacji deszczowej zabezpieczy glebę przed przenikaniem zanieczyszczeń komunikacyjnych						x	x				x	
	klimat	<i>Brak oddziaływania</i>												
	krajobraz	– zastosowane zapisy w zakresie kształtowania ładu przestrzennego w wystarczający sposób wpłyną na właściwe kreowanie krajobrazu miasta						x	x			x	x	
	dobra naturalne i materialne	<i>Jak opisano powyżej.</i>												

11. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU

Obszar objęty opracowaniem stanowi teren pierwotnie przekształcony przez człowieka na tereny rolne, które obecnie stanowią zarastające nieużytki, dążące do odtworzenia stanu naturalnego. W wyniku naturalnej sukcesji wytworzyły się zbiorowiska roślinności synantropijnej z licznymi podrostami drzew gatunków głównie liściastych. Sukcesja naturalna zmierza do odtworzenia w tym miejscu zbiorowisk leśnych.

Plan, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka, przeznacza teren na cele budowlane, głównie zabudowę usługową z dopuszczeniem usług wielkopowierzchniowego handlu.

W projekcie planu przyjęto szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie lub ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko, które będą związane z realizacją ustaleń planu. Rozwiązania zapobiegawcze i ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko związane są głównie z ustaleniami w zakresie infrastruktury technicznej, ale także zabezpieczeniem sąsiednich osiedli mieszkaniowych przed uciążliwością, szczególnie hałasową ze strony dopuszczonego tu obiektu handlowego.

Najważniejszym ustaleniem wydaje się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z dopuszczeniem jedynie obiektów infrastruktury technicznej), oraz ograniczenie możliwości lokalizacji inwestycji z zakresu mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczając wyłącznie te, które wynikają z przyjętej w Studium polityki przestrzennej miasta.

W planie zabezpieczono wody podziemne i grunt przed zanieczyszczeniami wprowadzając nakaz uzbrojenia terenu w sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej i docelowe podłączenie wszystkich terenów komunikacji i budynków do tych sieci, a także odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków, a w przypadku wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji wcześniejsze podczyszczanie tych wód przed ich zrzutem do odbiornika. Szczególnie korzystne jest unikanie rozwiązań tymczasowych w zakresie gospodarki ściekowo-wodnej.

Dodatkowo w planie wprowadzono zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych, co chroni przed emisją zanieczyszczeń do gruntu, wód podziemnych oraz do atmosfery. Odpady wytwarzane w ramach planowanego zagospodarowania terenu muszą być zgodnie z Regulaminem Utrzymania Porządku i Czystości na terenie Gminy Kobyłka. W planie nakazano również stworzenie warunków do segregacji odpadów.

W zakresie ochrony przed hałasem, w planie nakazano ograniczenie emisji hałasu poprzez stosowanie ekranów dźwiękochłonnych i zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów gdzie może w przyszłości powstać centrum handlowe.

W zakresie ochrony przed emisją zanieczyszczeń do atmosfery najważniejsze ustalenie dotyczy nakazu stosowania do celów grzewczych paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń spalanych w piecach niskoemisyjnych.

Ponieważ środowisko przyrodnicze jest tu stosunkowo ubogo reprezentowane, a teren nie pełni istotnej funkcji wspomagającej prawidłowe funkcjonowanie terenów cennych przyrodniczo, w tym chronionych, nie zachodzi potrzeba stosowania działań kompensacyjnych.

12. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE PLANU

Projekt planu miejscowego opracowano zgodnie z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka oraz w odpowiedzi na bieżące zapotrzebowanie właścicieli nieruchomości. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają w sposób istotny walorów środowiska przyrodniczego, które jest tu wciąż stosunkowo ubogie. Zastosowane ustalenia planu zabezpieczają prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych elementów środowiska, może za wyjątkiem elementów biotycznych, oraz jakoś krajobrazu.

Ponieważ dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan miejscowy, który w całości przeznacza teren na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz rzemiosła produkcyjnego, bez sprecyzowanych rodzajów działalności gospodarczej, a więc i ewentualnej przewidywanej uciążliwości, można stwierdzić, że przeznaczenie terenu na cele centrum handlowego jest rozwiązaniem alternatywnym, o znacznie bardziej przewidywalnym oddziaływaniu.

13. ODDZIAŁYWANIE TRANSGRANICZNE

Ze względu na nieduży zasięg przewidywanych oddziaływań wynikających z realizacji projektu planu, w przypadku omawianego projektu planu nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), w procedurze sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązkowo przeprowadza się procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która ma wykazać między innymi, jaki będzie wpływ ustaleń planu (w przypadku ich realizacji) na środowisko naturalne, zdrowie i życie ludzi, oraz jakie zastosowano zabiegi łagodzące, zapobiegające, ograniczające lub kompensacyjne w przypadku wykazanego negatywnego oddziaływania.

Opracowanie dotyczy terenu o powierzchni około 15 ha, położonego w południowej części miasta Kobyłka pomiędzy ulicami: Nadarzyńską, Orląt Lwowskich oraz Husarii. Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka – osiedla Kobyłak – Turów uchwalony 20 kwietnia 1999 roku. W planie tym tereny w większości przeznaczono na cele rzemiosła produkcyjnego oraz usług wraz zabudową mieszkaniową.

W obecnie sporządzanym planie miejscowym teren w większości przeznaczono na cele zabudowy usług nieuciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Tylko pojedyncze działki zostały przeznaczone na cele usług nieuciążliwych i parkingu dla samochodów osobowych. Obniżono klasę techniczną ulicy Nadarzyńskiej z drogi głównej ruchu przyspieszonego do drogi głównej. Ulicę Husarii pozostawiono jako lokalną. Zrezygnowano również z wewnętrznego układu drogowego. Wzdłuż ulicy Husarii zaprojektowano pas terenu o szerokości 30 m przeznaczony na realizację zieleni izolacyjnej, a na jej zakończeniu nakazano realizację ekranów dźwiękochłonna-izolacyjnych, mających na celu ograniczenie uciążliwości jaką mogą powodować wielkopowierzchniowe obiekty handlowe dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. W tekście uchwały wprowadzono szereg ustaleń mających na celu ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego. Zakazano realizacji obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, natomiast dopuszczono niektóre spośród katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zakazano składowania odpadów w tym niebezpiecznych, nakazano przestrzeganie przepisów w zakresie ochrony przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym. Ustalono szczegółowe warunki realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu oraz obsługi komunikacyjnej, w tym parkingowej i warunki w zakresie wyposażenia działek budowlanych w infrastrukturę techniczną.

Projekt planu miejscowego jest dokumentem powiązany z innymi dokumentami, w tym w szczególności z: planem zagospodarowania przestrzennego województwa, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym, który to z kolei dokument musi uwzględniać postulaty dokumentów specjalistycznych z zakresu ochrony środowiska, jak np.: program ochrony środowiska, plan gospodarowania odpadami, program ochrony powietrza i tym podobne.

W przypadku przedmiotowego projektu planu przeanalizowano w szczególności, czy wypełnia on postulaty zawarte w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kobyłka oraz w Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla miasta Kobyłka, Strategii Rozwoju Miasta Kobyłka do roku 2025. Szczegółowa analiza wykazała, że postulaty zawarte w wymienionych wyżej dokumentach w przeważającej części zostały wypełnione.

Po wejściu w życie dokumentu jakim jest plan miejscowy wskazane jest przeprowadzanie stałego monitoringu zmian zachodzących w środowisku naturalnym, które są efektem realizacji postanowień planu. Obserwacje i monitorowanie środowiska naturalnego powinno dotyczyć zmian w nim zachodzących, spowodowanych w szczególności: wprowadzaniem pyłów i gazów do atmosfery, wytwarzaniem odpadów, wprowadzaniem ścieków do wód lub do ziemi, wykorzystaniem zasobów środowiska, zanieczyszczeniem gleby lub ziemi, niekorzystnym przekształceniem ukształtowania terenu, emitowaniem hałasu, emitowaniem pól elektromagnetycznych, oraz ryzykiem poważnych awarii. Zmiany w środowisku naturalnym wywołane realizacją ustaleń planu mogą być monitorowane poprzez następujące dokumenty, sporządzane obowiązkowo na podstawie przepisów prawa: gminny program ochrony środowiska, gminny plan gospodarowania odpadami, analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, powiatowy program ochrony przed hałasem.

Na potrzeby niniejszej prognozy przeprowadzono ocenę stanu istniejącego środowiska naturalnego, biorąc pod uwagę takie jego elementy jak: bioróżnorodność, ludzie, zwierzęta, rośliny, wody, powietrze, powierzchnie ziemi, klimat, krajobraz, zasoby naturalne i materialne. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że stan środowiska przyrodniczego można ocenić na poziomie dobrym. Brak realizacji ustaleń planu umożliwi dalszą naturalną sukcesję, w wyniku której możliwe jest wykształcenie na tym terenie formacji leśnych. Natomiast należy pamiętać, że dla omawianego

obszaru obowiązuje plan miejscowy, który przeznaczają teren pod zabudowę i tylko kwestią czasu jest jej realizacja. Tak więc należy wykluczyć postępowanie naturalnej sukcesji i wykształcenie się bardziej wartościowych zbiorowisk leśnych.

Jak wynika z ustaleń planu miejscowego, na terenie objętym opracowaniem nie zaistnieją żadne obiekty mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Za to mogą tu zaistnieć niektóre spośród obiektów mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Są to w szczególności: centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, kina, teatry, obiekty sportowe, parkingi, garaże, zespoły parkingów, stacje paliw dla samochodów osobowych, instalacje i urządzenia infrastruktury technicznej. Większość tych obiektów dopuszczono na terenie oznaczonym symbolem **UC/U-3**. Lokalizacja tych obiektów będzie miała znaczny wpływ na niemalże wszystkie elementy składające się na środowisko naturalne, a w szczególności na świat zwierząt i roślin, glebę, wody podziemne, powietrze, nieco mniej na ludzi. Należy jednak zaznaczyć, że zastosowano szereg zapisów mających na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko obiektów już po ich realizacji.

W obszarze planu nie występują żadne obszary ani obiekty chronione, poza Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”, który jest właściwie chroniony ustaleniami planu w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Najbliższym obszarowi opracowania leży Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (800 m), z którym teren słabo jest powiązany ciągiem ekologicznym wzdłuż rowu. Ciąg ten zostanie przerwany po realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Natomiast realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczenia dla funkcjonowania rezerwatu przyrody „Grabcz” oraz obszaru NATURA 2000 Poligon Rembertów.

Plan miejscowy musi uwzględniać między innymi wszelkie obowiązujące przepisy prawa w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w stopniu w jakim mogą one być następnie egzekwowane na podstawie planu. Z przeprowadzonej analizy ustaleń projektu planu wynika, że zastosowano szereg zapisów mających na celu ochronę: bioróżnorodności, wód, powietrza, powierzchni ziemi, krajobrazu, zdrowia i życia ludzi oraz zapobiegających degradacji środowiska w warunkach miejskich. Wskazano jedynie możliwość zastosowania dodatkowych rozwiązań polegających na wprowadzeniu zieleni zimozielonej w pasie zieleni izolacyjnej, zadrzewień w ramach parkingów naziemnych, nawierzchni przepuszczalnych na parkingach, wałów ziemnych do dodatkowej ochrony przed hałasem w ramach terenu przeznaczanego na zieleni izolacyjną.

W rozdziale 10 prognozy przeanalizowano i oceniono rodzaje oddziaływań na środowisko i ludzi w przypadku realizacji ustaleń planu. W tabelach wskazano przewidywane rodzaje oddziaływań, z uwzględnieniem oddziaływań: negatywnych, pozytywnych, krótkoterminowego, średnioterminowego, długoterminowego, bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, stałego, chwilowego w odniesieniu do poszczególnych komponentów środowiska na poszczególnych terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolem terenu. Z przeprowadzonej analizy wynika, że wystąpią oddziaływania zarówno negatywne jak i pozytywne, co jest nie do uniknięcia w przypadku urbanizacji terenu.

W Prognozie oddziaływania na środowisko wykazano, że w projekcie planu zastosowano szereg ustaleń mających na celu ochronę, ograniczenie lub zapobieganie w przypadku wystąpienia negatywnego oddziaływania na środowisko, zdrowie i życie ludzi, w zakresie jaki jest możliwy dla terenów zurbanizowanych lub przeznaczonych do urbanizacji w granicach dużych miast. Ponieważ środowisko przyrodnicze będzie podlegało intensywnym przekształceniom, w szczególności w zakresie jego biotycznych elementów, zabiegi ochronne i zapobiegawcze koncentrują się wokół ochrony elementów abiotycznych środowiska, jak: wody, powietrze, gleby, ale przede wszystkim na ochronie zdrowia i życia ludzi oraz poprawie warunków bytowych ludzi.

Ponieważ przyjęte rozwiązania w projekcie planu nie wykazały w zasadzie znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko, poszukiwanie dodatkowych rozwiązań alternatywnych nie jest w tym wypadku konieczne. Nie wykazano również oddziaływań transgranicznych.