

PODSUMOWANIE

wynikające z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dn. 7 listopada 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.)

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską i Husarii w Kobyłce – obszar B

przyjętego uchwałą Nr XXIII/235/12 Rady Miejskiej w Kobyłce
w dniu 5 grudnia 2012 roku

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską i Husarii w Kobyłce – obszar B sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały 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 oraz uchwały 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.

Plan został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.). W szczególności projekt planu posiada wszystkie niezbędne, wymagane prawem uzgodnienia i opinie formalne.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 roku.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza dotyczy obszaru objętego planem oraz jego bezpośredniego otoczenia w zasięgu potencjalnych wzajemnych wpływów. Opracowanie prognozy stanowi realizację obowiązku określonego w art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dn. 7 listopada 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie pismem znak **WOŚ-J.411.337.2011.jd** z dnia 18 listopada 2011 roku oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wołominie pismem znak: **ZNS.711/92-08/11** z dnia 28 października 2011 roku.

UZASADNIENIE WYBORU PRZYJĘTEGO DOKUMENTU W ODNIESIENIU DO ROZPATRYWANYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Plan miejscowy opracowano zgodnie z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka oraz w odpowiedzi na bieżące zapotrzebowanie właściciela nieruchomości. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają w sposób istotny walorów środowiska przyrodniczego. Zastosowane ustalenia planu zabezpieczają prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych elementów środowiska, może za wyjątkiem elementów biotycznych, które to elementy w sytuacji zabudowania terenów dotąd niezabudowanych, będą poddane intensywnym przekształceniom.

Ponieważ dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan miejscowy, który w całości przeznaczają 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 handlu wielkopowierzchniowego i usług jest rozwiązaniem alternatywnym, o znacznie bardziej przewidywalnym oddziaływaniu.

W 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 dźwiękochłonoizolacyjnych, 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 znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z obiektami towarzyszącymi. Zakazano składowania odpadów, w tym niebezpiecznych. Zgodnie z przepisami odrębnymi należy przestrzegać 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.

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

INFORMACJA O ZAKRESIE UWZGLĘDNIONYCH USTALEŃ ZAWARTYCH W PROGNOZIE ODDDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Każda ingerencja w środowisko naturalne powoduje w nim zmiany. Jednakże waga tych zmian jest zależna od lokalnych uwarunkowań i wartości środowiskowej poszczególnych obszarów im podlegających.

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 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.

W związku z powyższym prognoza oddziaływania na środowisko nie zawierała zapisów obligujących do wprowadzenia dodatkowych ustaleń do planu, a jedynie propozycję 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 przeznaczonego na zieleni izolacyjną. Żadne z proponowanych rozwiązań nie zostało wprowadzone.

INFORMACJA O SPOSOBIE UWZGLĘDNIENIA OPINII REGIONALNEGO DYREKTORA OCHRONY ŚRODOWISKA W WARSZAWIE I PAŃSTWOWEGO POWIATOWEGO INSPEKTORA SANITARNEGO W WOŁOMINIE ORAZ UWAG I WNIOŚKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) był udostępniony do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom. Ponadto procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dn. 7 listopada 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 27 sierpnia 2012 roku znak WOOS-I.410.422.2012.DC pozytywnie zaopiniował projekt planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zwrócił uwagę na fakt, iż w Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla całego miasta Kobyłka wskazano zalecenia mające na celu ochronę przyrody, środowiska, zdrowia i życia ludzi, w tym: nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na terenach inwestycyjnych na poziomie minimum 30-40%, natomiast projekt planu określał „minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 20%. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie został zmieniony, ponieważ zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Kobyłka dla terenu oznaczonego symbolem U3 może on wynosić minimum 20%. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie pismem z dnia 25 lipca 2012 roku znak ZNS.711/62-12/12 pozytywnie zaopiniował prognozę oddziaływania na środowisko oraz projekt planu.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55

ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z dn. 7 listopada 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonym przepisami.

Na etapie ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru, do Urzędu Miejskiego wpłynęło 13 wniosków z czego jeden od inwestora (właściciela większości działek objętych planem), trzy wnioski osób fizycznych, jeden od parafii pw. bł. Matki Teresy z Kalkuty w Kobylce (treść tych pięciu wniosków znajduje się w tekście poniżej) a pozostałe osiem od instytucji i organów zawiadomionych o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu zgodnie z art. 17 pkt. 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).

Pierwszy wniosek wpłynął w dniu 29 marca 2011 r. od Parafii bł. Matki Teresy z Kalkuty w Kobylce. Wniosek dotyczy:

1. przeznaczenia podstawowe terenu objętego mpzp pod usługi nieuciążliwe z wyłączeniem możliwości lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – nieuwzględniony.
2. przeznaczenia dopuszczalne terenu objętego mpzp pod handel z powierzchnią sprzedaży poniżej 2000 m², urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępnymi terenami zieleni – uwzględniony;
3. przeznaczenia pasa terenu o szerokości 75 m wzdłuż ul. Husarii wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – nieuwzględniony;
4. wprowadzenia zakazu lokalizacji usług uciążliwych, jak również usług spedycji, logistyki oraz gospodarki magazynowej, a ponadto wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa – uwzględniony, za wyjątkiem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m² wraz z obiektami towarzyszącymi;
5. wyłączenia możliwości usytuowania na obszarze objętym mpzp stacji paliw, przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa – nieuwzględniony;
6. dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków oraz budowli trzy kondygnacje, jednakże nie więcej niż 13 m, wliczając w to urządzenia lokalizowane na dachach budynków oraz budowli – nieuwzględniony;
7. dopuszczenia na terenie objętym mpzp możliwości lokalizacji jednej dominanty o wysokości 17 m, której podstawa ma powierzchnię nie większą niż 5% działki na której znajduje się dominanta – uwzględniony w zakresie powierzchni, w zakresie ilości nieuwzględniony.
8. ustanowienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki – nieuwzględniony;
9. wprowadzenia zakazu podwyższania terenu na całym obszarze objętym mpzp – uwzględniony;
10. zakazu zmiany przebiegu rowu „D” (tzw. Cieku Smródka”) poprzez przybliżenie go do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na odległość mniejszą niż 300 m – nieuwzględniony;
11. wprowadzenia obowiązku budowy dojazdu dla pojazdów dostawczych do obiektów usługowych i handlowych jedynie od strony trasy 634 (ul. Nadarzyńska) – nieuwzględniony;
12. ustanowienia na ul. Husarii i Orląt Lwowskich strefy ruchu uspokojonego oraz ustanowienie obowiązku instalacji progów zwalniających na ul. Husarii – nieuwzględniony;
13. nałożenia obowiązku instalacji ekranów dźwiękochłonnych od strony ul. Orląt Lwowskich oraz ul. Husarii – częściowo uwzględniony (od strony ul. Husarii), nieuwzględniony w zakresie ul. Orląt Lwowskich;
14. nałożenia obowiązku utworzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ul. Husarii oraz wzdłuż ul. Orląt Lwowskich o szerokości 30 m² gęsto obsadzonego roślinami o wysokości co najmniej 2 metrów z dopuszczeniem lokalizacji w tym pasie urządzeń sportu i rekreacji - częściowo uwzględniony (od strony ul. Husarii), nieuwzględniony w zakresie ul. Orląt Lwowskich;
15. stanowienia zakazu lokalizacji na terenie objętym mpzp masztów telefonii komórkowej oraz ustanowienie zakazu lokalizacji urządzeń emitujących pole elektromagnetyczne o natężeniu większym niż dopuszczalne dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska – uwzględniony w części dotyczącej wprowadzania ograniczeń, ale nie zakazu;
16. ustanowienia zakazu lokalizacji na terenie mpzp urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – nieuwzględniony;

17. zezwolenia na rozmieszczenie urządzeń i instalacji emitujących drgania i ultradźwięki o znacznym natężeniu w miejscach zapewniających ich tłumienie i w odpowiednich (bezpiecznych) odległościach od terenów mieszkalnych – nieuwzględniony;
18. ustanowienia zakazu lokalizacji pylonów reklamowych oraz innych nośników dla reklam wzdłuż ul. Husarii i ul. Orłąt Lwowskich oraz ustanowienie zakazu lokalizacji reklam świetlnych na tym terenie, dopuszczenie lokalizacji pylonów reklamowych oraz innych nośników dla reklam wzdłuż ul. Nadarzyńskiej - uwzględniony w części dotyczącej reklam świetlnych od strony ul. Husarii i Orłąt Lwowskich, pozostała część wniosku nieuwzględniona.
19. wprowadzenia obowiązku wykonania dodatkowej instalacji wydajnego systemu odwadniającego obejmującego obszar handlu wielkopowierzchniowego wraz z infrastrukturą techniczną – uwzględniony;
20. wprowadzenia zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - uwzględniony za wyjątkiem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m² wraz z obiektami towarzyszącymi;
21. dopuszczenia maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków oraz budowli dwiema kondygnacjami, jednakże nie więcej niż 14m, wliczając w to urządzenia lokalizowane na dachach budynków oraz budowli - uwzględniony częściowo za wyjątkiem urządzeń lokalizowanych na dachach budynków i budowli;
22. wprowadzenia zakazu budowy ramp rozładunkowych dla pojazdów TIR od strony ul. Husarii oraz Orłąt Lwowskich oraz wprowadzenie możliwości budowy ramp dla pojazdów TIR wyłącznie od ul. Nadarzyńskiej – nieuwzględniony;
23. nałożenia na inwestora obiektu wielkopowierzchniowego obowiązku budowy kładki dla pieszych nad ul. Orłąt Lwowskich – nieuwzględniony;
24. przeznaczenia obszaru objętego mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, z uwzględnieniem uwag wskazanych w pkt.4-18 powyżej – nieuwzględniony.

Trzy kolejne wnioski (drugi, trzeci i czwarty) złożone zostały w dniu 30 marca 2011 r. przez osoby fizyczne. Treść tych wniosków jest identyczna z treścią wniosku pierwszego, rozstrzygnięcia również są takie same.

Piąty wniosek został złożony w dniu 1 kwietnia 2011 r. przez osobę prawną. Wniosek dotyczył:

1. wprowadzenia przeznaczenia podstawowego: tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i parkingiem – uwzględniony;
2. wprowadzenia przeznaczenia uzupełniającego: tereny zabudowy usługowej – obsługa komunikacyjna w tym stacje paliw – nieuwzględniony w grudniu 2011 r., uwzględniony w całości w maju 2012 r.
3. wprowadzenie zapisów umożliwiających skanalizowanie lub przełożenie istniejącego i przechodzącego przez nieruchomości wnioskodawcy rowu melioracyjnego – uwzględniony.

W dniu 31 października 2011 r., od grupy mieszkańców Kobyłki, wpłynął jeden wniosek do prognozy oddziaływania na środowisko. Wniosek dotyczył:

1. uwzględnienia w prognozie wpływu planowanych zmian zagospodarowania terenu oznaczonego w SUIKZP miasta Kobyłka symbolem U3 na Rezerwat „Grabicz” położony w sąsiedztwie terenu U3 – uwzględniony;
2. uwzględnienia w prognozie aktualnego sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w studium symbolem U3, który to teren stanowi cenne pod względem przyrodniczym zalesione i zadrzewione obszary łąkowo-bagienne stanowiące siedliska m.in. ptaków, saren i zajęcy, pod względem zasadności przeznaczenia tego terenu pod usługi uciążliwe jakim są wielkopowierzchniowe centra handlowe. Uwzględnienie tego zagadnienia powinno obejmować inwentaryzację flory i fauny znajdującej się na terenie oznaczonym w studium symbolem U3 – uwzględniony, przeanalizowano stan środowiska naturalnego również w zakresie elementów biotycznych.
3. szczególnie wnikliwego, rzetelnego i kompleksowego przeanalizowania w prognozie oddziaływania terenu oznaczonego w studium symbolem U3 na okoliczne tereny mieszkalne – uwzględniony;
4. szczególnie wnikliwego, rzetelnego i kompleksowego przeanalizowania wpływu na stosunki wodne skutków związanych z dopuszczeniem w planie miejscowym realizacji na terenie oznaczonym w studium symbolem U3 inwestycji polegającej na budowie wielkopowierzchniowego centrum handlowego. Analiza ta powinna w szczególności

obejmować zmniejszenie zdolności do odprowadzania wód przez rów „D” znajdujący się na przedmiotowym terenie U3, które to zmniejszenie będzie następstwem dopuszczenia intensywnej zabudowy przedmiotowego terenu poprzez zezwolenie na lokalizację wielkopowierzchniowego centrum handlowego – uwzględniony.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 października do 16 listopada 2012 r. W trakcie wyłożenia projektu planu – w dniu 14 listopada 2012 roku, odbyła się publiczna dyskusja. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło 6 uwag.

Pierwsza uwaga wpłynęła w dniu 14 listopada 2012 r. od osoby prawnej. Uwaga dotyczyła:

1. zmiany definicji maksymalnej wysokości budynku, odnośnie wykreślenia słów „znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku” – uwzględniono uwagę;
2. zmiany definicji powierzchni biologicznie czynnej na definicję terenu biologicznie czynnego zgodnie z §3 pkt 22) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – nie uwzględniono;
3. w definicji powierzchni użytkowej usług propozycja po słowach „z wyłączeniem powierzchni” dopisania „komunikacji wewnętrznej” – nie uwzględniono;
4. w definicji usług nieuciążliwych propozycja wykreślenia „i potencjalnie znacząco” – nie uwzględniono;
5. w punkcie 1) lit. b) tiret czwarty – propozycja po słowach „obiekty transportu samochodowego” dopisać „w tym stacje paliw” – uwzględniono uwagę w celu sprecyzowania przeznaczenia terenu;
6. propozycja wykreślenia punktu 2 lit. a) – nie uwzględniono;
7. propozycja dopisania, po przecinku, na końcu w punkcie 2 lit b) tiret drugi – „i ulicą Orłąt Lwowskich” – nie uwzględniono;
8. propozycja zmiany wysokości reklam z 14m na 17m – nie uwzględniono;
9. w punkcie 2 lit. c) tiret pierwszy - propozycja dodania po średniku „dopuszcza się realizację ogrodzeń z blach wyłącznie od strony zaplecza obiektów handlowych” albo wykreślić słowa „i blach” – nie uwzględniono;
10. w punkcie 2 lit. c) tiret trzeci propozycja zamienienia słów „w odległości 30m” na „w odległości do 30m” – nie uwzględniono;
11. w punkcie 3 lit. e) propozycja wpisania zamiast odległości „minimum 4m” – „minimum 1,5m” – nie uwzględniono;
12. propozycja wykreślenia tiretu trzeciego z punktu 4 lit. e) – nie uwzględniono;
13. w punkcie 4 lit. e) tiret czwarty – propozycja w miejsce „40m” wpisania „30m” – nie uwzględniono;
14. w punkcie 4 lit. j) propozycja zamiast wskaźnika 0,8 wpisać wskaźnik 1,2 – uwzględniono;
15. w punkcie 4 lit. o) tiret pierwszy - propozycja zmiany zapisu na „ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw” – nie uwzględniono;
16. w punkcie 4 lit. o) propozycja zmiany zapisu: zamiast „zakazuje się wykonywania elewacji lub wykańczania z elewacji okładzinami z paneli z tworzyw PCV oraz blachy falistej i trapezowej” skreślić słowa „i trapezowej” albo wpisać „zakazuje się wykonywania elewacji lub wykańczania elewacji w całości okładzinami z paneli z tworzyw PCV oraz blachy falistej i trapezowej” albo na końcu dodać „z wyłączeniem elewacji zaplecza obiektów handlowych” – częściowo uwzględniono, w odniesieniu do rozpatrywanych kolejnych wniesionych uwag przez tego samego wnioskodawcę dopuszczono wykończenie elewacji okładzinami z paneli z tworzywa PCV oraz blachy falistej i trapezowej tylko na zapleczu obiektów handlowych wzdłuż ekranów akustycznych.
17. w punkcie 4 lit. p) propozycja zamiany słowa „oraz” słowami „w tym” oraz słów „zgodnie rysunkiem planu” na „zgodnie z rysunkiem planu” – uwzględniono;
18. w pkt 4 lit. y) zamiast odległości minimum 4 m wpisać odległość minimum 1,5 m – nie uwzględniono;
19. w punkcie 7 lit. b) tiret pierwszy propozycja w miejsce „minimum 40 miejsc postojowych” wpisania „minimum 30 miejsc postojowych” i propozycja zastąpienia wskaźnika 3% miejsc postojowych dla niepełnosprawnych, wskaźnikiem 1% - nie uwzględniono;
20. w punkcie 10 propozycja obniżenia stawki z 30% na 10% - nie uwzględniono.

Druga uwaga wpłynęła w dniu 29 listopada 2012 r. od grupy mieszkańców Kobylki. Uwaga dotyczyła:

1. przeznaczenia pasa terenu o szerokości 75m wzdłuż ul. Husarii wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – nie uwzględniono;
2. wprowadzenia zakazu lokalizacji stacji paliw na całym obszarze objętym planem – nie uwzględniono;
3. ustanowienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru UC/U-3 na poziomie 40% powierzchni działki – nie uwzględniono;
4. wprowadzenia zakazu podwyższania terenu na całym obszarze objętym planem – nie uwzględniono;
5. wprowadzenia zakazu zmiany przebiegu rowu melioracyjnego poprzez przybliżenie go do znajdujących się na zachód od obszaru objętego planem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na odległość mniejszą niż 300m – nie uwzględniono;
6. wprowadzenia zakazu lokalizacji obiektów radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych, i radionadawczych emitujących pole elektromagnetyczne – nie uwzględniono;
7. wprowadzenia obowiązku budowy dojazdu dla pojazdów dostawczych do obiektów usługowych i handlowych jedynie od strony trasy 634 – ul. Nadarzyńskiej – nie uwzględniono;
8. wykreślenia obiektów transportu samochodowego z §7 pkt. 1 lit. b) planu – nie uwzględniono;
9. zastąpienia §7 pkt. 1 lit. b) planu miejscowego pojęcia „urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej” pojęciem „obiekty obsługi technicznej” – uwzględniono w celu ujednolicenia pojęć stosowanych w uchwale;
10. nadania §7 pkt. 3) lit. f) następującego brzmienia „nakazuje się wykorzystania istniejącego drzewostanu, jako element zieleni komponowanej – nie uwzględniono;
11. dodania do §7 pkt. 4) lit. k) zapisu, że w odniesieniu do budynków usługowych i obiektów handlowych dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje – uwzględniono;
12. ustalenia obowiązku budowy na obszarze UC/U-3 ekranów akustycznych (o których mowa w §7 pkt. 2) lit. c) na odcinku od ul. Orłąt Lwowskich do granic obszaru U-2 – nie uwzględniono;
13. zwiększenie minimalnej wysokości ekranów akustycznych o których mowa w §7 pkt. 2) lit. c) do 6m – nie uwzględniono;
14. ustanowienia na ul. Husarii strefy ruchu uspokojonego oraz ustalenie obowiązku instalacji na niej progów zwalniających – uwzględniono w celu zapewnienia bezpieczeństwa drogowego mieszkańców terenów sąsiadujących z terenem oznaczonym symbolem UC/U-3.
15. zezwolenia na rozmieszczenie urządzeń i instalacji emitujących drgania i ultradźwięki o znacznym natężeniu w miejscach zapewniających ich tłumienie i w odpowiednich (bezpiecznych) odległościach od terenów mieszkaniowych – nie uwzględniono;
16. wprowadzenia zakazu budowy ramp rozładunkowych dla pojazdów TIR od strony ul. Husarii oraz wprowadzenie możliwości budowy ramp rozładunkowych dla pojazdów TIR wyłącznie od strony ul. Nadarzyńskiej – nie uwzględniono;
17. wprowadzenia zakazu wjazdów dla pojazdów TIR od strony ul. Husarii – uwaga jest uwzględniona, ponieważ w zapisach planu wprowadzono zapis zakazujący obsługi komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem UC/U-3 z ulicy Husarii;
18. wprowadzenia obowiązku wykonania dodatkowej instalacji wydajnego systemu odwadniającego obejmujący obszar handlu wielkopowierzchniowego wraz z infrastrukturą techniczną – nie uwzględniono;
19. wprowadzenia do §7 pkt. 7) lit. a) obowiązku budowy kładki dla pieszych nad ul. Orłąt Lwowskich – nie uwzględniono;
20. rezygnacji z realizacji skrzyżowania ul. Husarii z drogą serwisową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających ul. Nadarzyńskiej – nie uwzględniono;
21. rezygnacji z jakiegokolwiek połączenia ul. Husarii z drogami dojazdowymi do wielkopowierzchniowego obiektu handlowego – nie uwzględniono;
22. dodania do §7 pkt. 7 lit. a) zapisu, że „zakazuje się zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu UC/U-3 za pośrednictwem drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02 (ul. Husarii) – uwzględniono;
23. wprowadzenia w §7 pkt. 7) lit. a) zapisu, że wjazdy i zjazdy zapewniające obsługę komunikacyjną terenu UC/U-3 z ul. Orłąt Lwowskich muszą znajdować się w odległości min. 150m od skrzyżowania ul. Orłąt Lwowskich z ul. Husarii – nie uwzględniono;
24. wprowadzenia zakazu lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych o wysokości powyżej 4m w pasie terenu o szerokości 50m na wschód od pasa zieleni izolacyjnej w zachodniej części obszaru UC/U-3 – nie uwzględniono;
25. dodania do §7 pkt. 9 lit. c) zapisu, że wykonanie ekranów akustycznych o których mowa w §7 pkt. 2) lit. c) winno nastąpić nie później niż w terminie oddania do użytkowania przynajmniej

jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem UC/U-3 – uwzględniono;

26. dodania do §7 pkt. 9 lit. c) zapisu, że wykonanie kładki dla pieszych winno nastąpić nie później niż w terminie oddania do użytkowania przynajmniej jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem UC/U-3 – nie uwzględniono;

Trzecia uwaga wpłynęła w dniu 29 listopada 2012 r. od dwóch osób fizycznych. Uwaga dotyczyła:

1. rezygnacji z realizacji skrzyżowania z ul. Husarii (KDL-02) z drogą serwisową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających ul. Nadarzyńskiej (KDG-01) – nie uwzględniono;
2. rezygnacji z jakiegokolwiek połączenia ul. Husarii z drogami dojazdowymi do wielkopowierzchniowego obiektu handlu – nie uwzględniono;
3. dodania do §7 pkt. 7) lit. a) zapisu, że „zakazuje się zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu UC/U-3 za pośrednictwem drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-02 (ul. Husarii) – uwzględniono.

Czwarta uwaga wpłynęła w dniu 29 listopada 2012 r. od osoby fizycznej. Uwaga dotyczyła:

1. braku zgody na usytuowanie linii zabudowy jakie zakłada plan w obecnym kształcie, wniosek o przesunięcie linii zabudowy jak najbliżej dróg publicznych tj., jak najbliżej ul. Nadarzyńskiej i Orląt Lwowskich, tak aby interes prawny i gospodarczy został uwzględniony, a możliwość zabudowy obejmowała działki, których dotyczy uwaga – nie uwzględniono;
2. sprzeciwu wobec lokalizacji stacji paliw w granicach terenu UC/U-3, ewentualnie wniosek o wprowadzenie do mpzp stosowanego postanowienia zakazującego usytuowanie stacji paliw w bezpośrednim sąsiedztwie z nieruchomościami, których dotyczy uwaga tj. u zbiegu ulic Nadarzyńskiej i Orląt Lwowskich – nie uwzględniono;
3. braku zgody na wprowadzenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 30%. Wniosek o maksymalne możliwe jej zmniejszenie – nie uwzględniono.

Piąta uwaga wpłynęła w dniu 30 listopada 2012 r. od osoby prawnej. Jej treść była identyczna z treścią uwagi drugiej. Również rozstrzygnięcia tych uwag są identyczne.

Szósta uwaga wpłynęła w dniu 30 listopada 2012 r. od osoby prawnej i dotyczyła:

1. zmiany treści punktu 6) pkt 2) lit c) tiret trzeci – zmiana „w odległości 30 m” na „w odległości minimum 26 m” – nie uwzględniono;
2. zmiany treści 4) lit. o) tiret drugi zamiast „zakazuje się wykonywania elewacji lub wykańczania elewacji okładzinami z paneli z tworzyw PCV oraz blachy falistej i trapezowej” na „zakazuje się wykonywania elewacji lub wykańczania elewacji w całości okładzinami z paneli z tworzyw PCV oraz blachy falistej i trapezowej” albo na końcu dodać „z wyłączeniem elewacji zaplecza obiektów handlowych wzdłuż ekranów akustycznych” – uwzględniono;
3. zmiany wskaźnika miejsc postojowych z 40 na 35 miejsc postojowych i wskaźnika miejsc postojowych dla niepełnosprawnych z 3% na 2% - uwzględniono.

Do prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęła jedna uwaga od osoby prawnej o następującej treści:

1. w punkcie 9, podpunkt 6) litera f) (strona 19) propozycja dopisania możliwości realizacji stacji transformatorowych także w formie obiektów wolnostojących – zgodnie z zapisami planu miejscowego (§7 pkt 8 litera d) tiret drugi);
2. w punkcie 9 dotyczącym ochrony zdrowia i życia ludzi oraz środowiska naturalnego słowa „należało by” zastąpić słowami „sugeruje się” lub „proponuje się”;
3. na rysunku prognozy propozycja rozszerzenia powierzchni możliwej do zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku projektu planu miejscowego;
4. propozycja oznaczenia i opisanie w legendzie „istniejącego rowu melioracyjnego” zgodnie z rysunkiem projektu planu miejscowego.

Uwagi nr 1, 2 i 4 zostały uwzględnione i wprowadzono odpowiednią korektę do tekstu prognozy oraz na rysunku prognozy. Uwaga dotycząca rozszerzenia powierzchni możliwej do zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nie została uwzględniona, ponieważ powierzchnia zabudowy nie jest jednoznaczna z powierzchnią ograniczoną liniami zabudowy. Możliwa powierzchnia zabudowy została oznaczona na rysunku prognozy zgodnie z maksymalną powierzchnią zabudowy określoną w tekście uchwały.

INFORMACJA O TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

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

PROPOZYCJE DOTYCZĄCE METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZPRAWADZANIA MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU

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 i degradacją gleby lub ziemi, niekorzystnym przekształceniem ukształtowania terenu, emitowaniem hałasu, emitowaniem pól elektromagnetycznych, dewastacja krajobrazu oraz dóbr kultury.

W prognozie oddziaływania na środowisko zaproponowano narzędzia analizy skutków realizacji ustaleń planu oraz częstotliwość tych analiz według obowiązujących przepisów prawa: gminny program ochrony środowiska – raport o stanie środowiska obowiązkowo raz na 2 lata, gminny plan gospodarki odpadami – obowiązkowo raz na 4 lata, analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy – obowiązkowo raz na 4 lata oraz powiatowy program ochrony przed hałasem.

Z up. BURMISTRZA

Piotr Grubek
Zastępca Burmistrza