

PODSUMOWANIE

do przyjętego uchwałą Nr XXXIII/278/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25.01.2021 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 17 czerwca 2019 r. podjęła Uchwałę Nr XI/92/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 100 ha, położony w południowo-zachodniej części miasta.

UZASADNIENIE WYBORU PRZYJĘTEGO DOKUMENTU W ODNIESIENIU DO ROZPATRYWANYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 3 lutego 2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r. Przedmiotowy teren w Studium został wskazany w większości jako tereny oznaczone symbolem MN – tereny mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Na niewielkich fragmentach w północnej części wskazano tereny mieszkaniowe jednorodzinne na działkach leśnych (ML), które objęte są zgodami na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, uzyskane w ramach wcześniejszych procedur sporządzania planów miejscowych dla tego obszaru. W granicach opracowania znajduje się teren oznaczony symbolem U1 – teren usług sakralnych, na którym dopuszcza się również usługi publiczne oraz zieleń urządzoną. Ponadto w studium wskazano niewielkie kompleksy leśne oznaczone symbolem ZL, głównie wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu miejscowego, które mają swoją kontynuację poza obszarem opracowania. Na układ komunikacyjny składają się drogi klasy lokalnej (ul. Szeroka, część ul. Wesołej, ul. Czereśniowa i ul. Podleśna), droga klasy zbiorczej (ul. Spacerowa) oraz droga klasy głównej (ul. Marecka i Dworkowa).

W granicach opracowania obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce - Uchwała Nr XXIV/238/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 listopada 2004 r. (Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 305, poz.8851 z dnia 13.12.2004 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowej części osiedla Maciołki, pomiędzy ulicami: Ceramiczną i Szeroką, obejmującego działki ew. nr 169/1, 169/2, 169/3 z obrębu 11 oraz część działek nr 100/3, 100/4, 161, 165 z obrębu 11 w Kobyłce – Uchwała Nr XL/411/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 09.04.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r., poz. 5257),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Wesołej w Kobyłce – Uchwała Nr XXII/205/16 z dnia 27.06.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r., poz. 7546).

Zgodnie z planem z 2004 r. większość terenów jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe. Ponadto wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oraz tereny usług nieuciążliwych. Plan z 2014 r. w swoich granicach zawiera teren usług sakralnych położony przy ul. Szerokiej oraz usług publicznych i zieleni urządzonej od strony ul. Ceramicznej, natomiast plan z 2016 r. dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych położonych między ul. Wesołą i Spacerową.

Mając na uwadze powyższe, sporządzony plan ustala na większości terenów przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe. Przeważającą formą zabudowy są budynki wolno stojące, natomiast jej intensywniejsze typy przewidziano jedynie na terenach z istniejącą taką zabudową oraz na terenach stanowiących jej uzupełnienie na zasadzie kontynuacji i wypełniania luk. Ponadto utrzymano przeznaczenie pod usługi sakralne i usługi publiczne, a także uwzględniono ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i położenie części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Istniejące enklawy leśne pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu. Biorąc pod uwagę, że obszar opracowania jest w dużej mierze zagospodarowany a stan prawny utrwalony wieloletnim obowiązywaniem aktów planistycznych, rozwiązania alternatywne dotyczyły jedynie szczegółowych rozwiązań odnoszących się do parametrów i klas dróg oraz delimitacji obszarów z różnymi typami zabudowy mieszkaniowej. Przyjęty dokument uwzględnia dotychczasowe zasady zagospodarowania i dostosowuje prawo miejscowe do zaistniałych przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, co przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju.

INFORMACJA O ZAKRESIE UWZGLĘDNIONYCH USTALEŃ ZAWARTYCH W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Obszar objęty planem jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Oddziaływanie opisane w prognozie zostało zatem przeanalizowane w stosunku do aktualnego użytkowania terenu oraz stanu prawnego. Zgodnie z „Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce stwierdzono, że *na przestrzeni czasu zmieniły się możliwości lokalizowania budynków od terenów leśnych, obecny plan wskazuje linie zabudowy 25 m od granicy lasu, obecnie jest to odległość 12,0 m. Sporządzenie nowego planu pozwoli na zmianę klasy dróg zgodnie ze studium oraz uszczegółowienie parametrów projektowanych inwestycji*. Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyeliminowanie ww. barier rozwoju oraz dostosowanie prawa miejscowego do aktualnego stanu prawnego, w tym kierunków rozwoju wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka (Uchwała Nr XLIV/447/10

Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r.

Prognoza wykazała, że w planie uwzględnione zostały cele i zasady ochrony środowiska szczebla krajowego i międzynarodowego (w tym wspólnotowego) i nie wykazała drastycznych sprzeczności wynikających z unormowań prawnych wymagających radykalnych zmian projektu dokumentu. Zapisy projektu uchwały są poprawne w odniesieniu do obowiązków z zakresu ochrony środowiska – gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza, ochrony przed hałasem i ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony przyrody (zagrożenie powodziowe oraz obszary ochronne rzek na tym terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują).

Projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego poszczególnych obszarów planu nie wpłynie znacząco na pogorszenie stanu środowiska – nie prognozuje się przekroczeń określonych prawem standardów jakości środowiska. Nie stwierdza się też transgranicznych oddziaływań ustaleń planu. W wyniku przeprowadzonych analiz i ocen stwierdzono, iż zaprojektowane w planie funkcje będą miały w przewadze wpływ neutralny (brak wpływu, wpływ umiarkowany), słaby, lub umiarkowany. Nie przewiduje się oddziaływań znacząco negatywnych tj. powodujących zasadniczą zmianę określonych parametrów jakości środowiska, zagrożenia dla liczebności i bioróżnorodności gatunków, istotnych bariery dla migracji, zagrożenia dla obszarów przyrodniczo cennych, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralności tego obszaru. Plan nie znajduje się w obszarze Natura 2000. Powyższe stwierdzenia są uwarunkowane wypełnieniem wszystkich nakazów i zakazów planu. Efektywne i pełne wdrożenie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi, przyszłymi zmianami w środowisku przyrodniczym, a celem uzyskania pewności, że projektowane funkcje nie oddziałują negatywnie na środowisko jest ustalenie obowiązku monitoringu.

Podstawowymi środkami minimalizującymi negatywne oddziaływanie planu są jego ustalenia ochronne. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu plan ustala:

- zakaz lokalizowania większości przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - ściśle określone zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych;
 - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
 - ściśle określone zagospodarowanie ścieków,
- ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,

- realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- ochronę przed hałasem poprzez:
 - obowiązek określenia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U i UKR dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu oznaczonego symbolem UP/ZP zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów domów opieki społecznej, stosownie do zrealizowanej funkcji określonej w planie.

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

Zgodnie z art. 53 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 2020 r., poz. 283, z późn. zm.). Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 54 ust. 1 ww. ustawy, Burmistrz Miasta Kobyłka skierował wnioski do ww. organów o wydanie opinii w sprawie przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie w piśmie z dnia 06.07.2020 r. znak: ZNS.470.116.22.2020; SW 2166/2020 zaopiniował pozytywnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko bez uwag.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie z dnia 04.09.2020 r. znak WOOŚ-III.410.436.2020.MM.2 zaopiniował pozytywnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z uwagą dotyczącą zasadności zapisu w planie o braku występowania krajobrazów priorytetowych. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przedmiotowy zapis stanowi potwierdzenie aktualnego stanu prawnego w tym zakresie i odnosi się tym samym do obligatoryjnego zakresu planu miejscowego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnych opinii ww. organów został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16.10.2020 r. do 06.11.2020 r. W dniu 27.10.2020 r. została zorganizowana publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono jedną uwagę, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Kobyłka, a jej rozstrzygnięcie przedstawiono poniżej.

W dniu 20 listopada 2020 r. współwłaściciel działek nr 26/3, 32/3 i 32/5 obr. 0010 złożył uwagę składającą się z trzech części stanowiących wnioski o:

- 1) możliwości wykonania budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dachami płaskimi,
- 2) rozszerzenie obszaru planu o wschodnią część działki nr ew. 26/3,
- 3) uwzględnienie aktualnych pomiarów i rzędnych zgodnie z załączoną mapą geodezyjną.

Uwagi nie uwzględniono.

Uwaga w punkcie 1 nieuwzględniona. Dachy płaskie na budynkach mieszkalnych są niezgodne z krajobrazem kulturowym i poza pojedynczym przypadkiem taka forma nie występuje w granicach planu. Biorąc pod uwagę, że teren w granicach opracowania jest w przeważającej części zagospodarowany, za nieuzasadnione uznaje się dopuszczenie dachów płaskich, które mogłyby wystąpić na niewielkich, rozproszonych w skali osiedla fragmentach stanowiących uzupełnienie luk w zabudowie. Forma dachów płaskich została dopuszczona na budynkach usługowych, które z uwagi na funkcję mogą stanowić akcenty urbanistyczne w przestrzeni osiedla. Mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego uwagi nie uwzględnia się.

Uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona. Granice planu zostały określone zgodnie z uchwałą intencyjną, tj. Uchwałą Nr XI/92/2019 Rady Miasta Kobyłka z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce. Zmiana granic obszaru opracowania wykracza poza procedurę sporządzania przedmiotowego planu miejscowego.

Uwaga w punkcie 3 nieuwzględniona. Zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się szereg przedsięwzięć związanych z rowem odwadniającym takich jak: przebudowa, przykrycie, zastąpienie urządzeniami podziemnymi, itd. Mając na względzie powyższe stwierdza się, że przedstawione zmiany w zagospodarowaniu nieruchomości nie kolidują z ustaleniami planu, natomiast pomiary geodezyjne nie stanowią podstawy do wprowadzenia stosownych zmian w planie miejscowy. Ponadto rzędne terenu nie są przedmiotem ustaleń planu i ich aktualizacja wykracza poza jego zakres.

Ww. 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 2020 r., poz. 283, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą.

INFORMACJA O TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

PROPOZYCJE DOTYCZĄCE METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZPRAWADZANIA MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU

Metody i częstotliwość przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu zostały określone w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta (w tym skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu).

Do metod analizy skutków realizacji postanowień planu należeć może:

- prowadzenie rejestru miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- rejestrowanie wniosków o sporządzenie miejscowych planów lub ich zmianę i gromadzenie materiałów z nimi związanych;
- rejestrowanie wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne bądź zmiany funkcji terenu;
- ocenę zgodności wydanych decyzji i pozwoleń budowlanych z projektem;
- ocena i aktualizacja form ochrony przyrody i najcenniejszych siedlisk przyrodniczych;
- oceny rozwoju gospodarczego (przedsiębiorczości, rozwoju budownictwa, przemian struktury agrarnej, powierzchni urządzonych terenów zieleni i wzrostu lesistości).

Zgodnie z art. 25 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. oraz w celu uniknięcia powielania monitorowania w myśl zasady Dyrektywy 2001/42/WE w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko, wpływ ustaleń projektu tegoż planu na środowisko przyrodnicze w zakresie: jakości poszczególnych elementów przyrodniczych, dotrzymywaniu standardów jakości środowiska, obszarach występowania przekroczeń, występujących zmianach jakości elementów przyrodniczych i przyczynach tych zmian, kontrolowany będzie w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane będą corocznie w Raportach o stanie środowiska, wydawanych w formie ogólnodostępnej publikacji, ale źródłami danych w tym zakresie mogą też być: Wojewódzka Baza Danych (prowadzona przez Marszałka Województwa), źródła administracyjne wynikające z obowiązków sprawozdawczych lub zapisów ustawowych (decyzje, zezwolenia, pozwolenia) czy badania statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego. Ponadto w zakresie monitoringu poszczególnych elementów środowiska odpowiedzialne są: jednostki i instytucje związane z gospodarką wodną, zarządy dróg, starostwa powiatowe, urzędy wojewódzkie, a w zakresie ochrony przyrody Lasy Państwowe, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska oraz inne jednostki wspomagające, zatrudniające ekspertów tej dziedziny (np. IMGW, RZGW).

Zaleca się, by monitorowanie skutków wdrażania i funkcjonowania ustaleń Planu (w zakresach badań nie objętych monitoringiem WIOŚ) prowadzone było przez władze Miasta Kobyłka.

Za najistotniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać monitorowanie polegające na:

- pomiarach poziomów hałasu w obrębie wydzielonych funkcji, głównie komunikacyjnych (szczególnie w rejonie drogi klasy głównej – ul. Dworkowej, po jej zrealizowaniu gdy będzie stanowić dojazd do węzła na trasie S-8) – 2 razy w roku w okresie najintensywniejszego użytkowania terenu,
- pomiarach emisji pyłów oraz stanu powietrza w rejonie dróg, w szczególności przy ww. drodze klasy głównej (ul. Dworkowej) stanowiącej przyszły dojazd do węzła na drodze ekspresowej S-8 oraz obsługującej tereny przemysłowe w północnej części osiedla Maciołki,
- kontrole stanu jakości gleb w obrębie wydzielonych dróg,
- monitoring stanu powietrza w sezonie grzewczym w obrębie terenów zabudowy.

Realizacja postanowień planu odbywa się poprzez uwzględnianie w wydawanych pozwoleniach na budowę zasad zagospodarowania działek i standardów zabudowy, jakie zostały zapisane w planie miejscowym. Stan środowiska przyrodniczego powinien być przez Miasto poddany monitoringowi (monitoring jakości poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego) realizowanemu cyklicznie (np. corocznie).

BURMISTRZ

Edyta Zbieć
Edyta Zbieć

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki Przestrzennej
Joanna Smęcińska
Joanna Smęcińska