

**BURMISTRZ
MIASTA KOBYLKA**

PODSUMOWANIE

**do przyjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka
w Kobyłce**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 28 lutego 2019 r. podjęła Uchwałę Nr VI/44/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 85 ha położony w południowo-wschodniej 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 obszar w Studium w większości stanowią 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 także teren oznaczony symbolem U1 – teren usług sakralnych, na którym dopuszcza się również usługi publiczne oraz zieleń urządzoną. Ponadto w studium wskazano w centralnej części granic opracowania teren oznaczony symbolem U – usługi celu publicznego. Na układ komunikacyjny składają się drogi klasy zbiorczej (ul. Bohaterów Ossowa i ul. Elizy Orzeszkowej) oraz klasy lokalnej (ul. 3 Maja, ul. Królewska i część ul. Gabriela Narutowicza). Ponadto wzdłuż zachodniej granicy opracowania przebiega droga klasy głównej – ul. Nadarzyńska, droga wojewódzka nr 634.

W granicach opracowania obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce - Uchwałą Nr XLIII/312/02 z dnia 26 marca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. Nr 113, poz. 2477),
- zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce – Uchwała Nr XV/160/12 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r., poz. 3357).

Zgodnie z planem z 2002 r. większość terenów jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych. Zmiana ww. planu przyjęta w 2012 roku obejmuje w procedowanym dokumencie jedynie plac położony w centralnej części oraz teren usługi oświaty i usług publicznych przy ul. Elizy Orzeszkowej.

Mając na uwadze powyższe, sporządzony plan ustala na większości terenów przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Na niedużych fragmentach ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Są to tereny, które:

- w ramach poprzednich procedur uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- nieruchomości zabudowane zespołami budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną położona w sąsiedztwie rezerwatu Grabicz.

Plac w centralnej części, oprócz funkcji komunikacyjnej został przeznaczony pod zieleni urządzonej. 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, usługi oświaty i usługi publiczne, a także uwzględniono ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Układ komunikacyjny uwzględnia bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej nr 634 (ul. Nadarzyńskiej) przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy opracowania. Pozostałe drogi utrzymują swój dotychczasowy przebieg z korektami wynikającymi z aktualnej klasy drogi i istniejącego stanu zagospodarowania.

Rozwiązania alternatywne rozpatrywane w trakcie procedowania dokumentu dotyczyły delimitacji obszarów zabudowy mieszkaniowej w jej intensywniejszych formach, w szczególności we wschodniej części obszaru, oraz przebiegu linii rozgraniczających dróg i nieprzekraczalnych linii zabudowy. W skali planu ww. modyfikacje miały charakter marginalny, więc można przyjąć, że z uwagi na kontynuację układu funkcjonalno-przestrzennego dokument w swojej istocie był procedowany w wariantcie optymalnym, którego rozwiązania w sposób zrównoważony godziły potrzeby mieszkańców oraz zasady ochrony środowiska oraz walory krajobrazu kulturowego.

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 Stefanówka

w Kobyłce stwierdzono, że „Plan z 2002 r. wykonano w skali 1 : 5000 na podstawie nieaktualnych już przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Sporządzenie nowego planu pozwoli na doprecyzowanie przebiegu dróg - na załączniku graficznym do planu w skali 1 : 1000 oraz uszczegółowienie parametrów projektowanych inwestycji”.

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 stwierdza się, 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 bowiem:

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - zabudowy mieszkaniowej ustalonej w planie;
- 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 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), 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 MNu, MN/U i UKR dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu oznaczonego symbolem UO/UP 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 2021 r., poz. 247, 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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie z dnia 31.07.2020 r. znak WOOŚ-III.410.435.2020.MM zaopiniował pozytywnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie projekt został zaopiniowany zgodnie z art. 25 ust. 2 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz 741, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnych opinii ww. organów został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19.03.2021 r. do 12.04.2021 r. W dniu 30.03.2021 r. została zorganizowana publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono siedem uwag, z których przez Burmistrza Miasta Kobyłka pięć zostało uwzględnionych w całości a jedna w części. Jedna uwaga nie została uwzględniona. Rozstrzygnięcie uwag nieuwzględnionych i uwzględnionych częściowo jest następujące:

- W dniu 7 kwietnia 2021 r. złożono wniosek o zmianę oznaczenia na działkach nr 61/1 i 61/2 z Bp na B.

Uwaga nieuwzględniona. Wnioskowana zmiana dotyczy klasyfikacji gruntów, która jest prowadzona przez Starostę Wołomińskiego. Uwaga wykracza poza procedurę sporządzania planu miejscowego.

- W dniu 19 kwietnia 2021 r. złożono wniosek o zmianę zapisów szczegółowych dla kwartału oznaczonego na rysunku mpzp symbolem MN-4 poprzez zamianę wskaźników i parametrów zabudowy:

- 1) § 19 pkt 2a) poprzez wykreślenie możliwości zabudowy bliźniaczej i szeregowej, pozostawiając jedynie zabudowę wolnostojącą;
- 2) § 19 pkt 2f) poprzez zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 50% oraz dodanie do § 3 definicji powierzchni biologicznie czynnej definiując ją jako tylko i wyłącznie teren na gruncie rodzimym z wykluczeniem rozwiązań dających możliwość wliczania do bilansu powierzchni na Eco-kratkach lub płyt typu „trawnikowiec”;
- 3) § 19 pkt 2i) poprzez redukcję współczynnika intensywności zabudowy z 1,0 do 0,8;
- 4) § 19 pkt 2j) poprzez dopisanie „w tym poddasze użytkowe” do określonej jako 3 kondygnacji nadziemnej maksymalnej wysokości zabudowy;
- 5) § 19 pkt 2k) redukcję wysokości zabudowy z 12 m do 10 m;
- 6) § 19 pkt 3) poprzez zwiększenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych z 300 m² do 500 m².

Uwaga uwzględniona częściowo. Uwaga uwzględniona w odniesieniu do nieruchomości z istniejącą zabudową wolno stojącą w następującym zakresie:

- 1) uwaga w punkcie 1 uwzględniona;
- 2) uwaga w punkcie 2 uwzględniona częściowo – przyjęto minimalny wskaźnik 40%, tak jak na terenach przyległych oraz zgodnie z ustaleniami w dotychczas obowiązującym mpzp, natomiast nie wprowadzono definicji powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ stanowi ona modyfikację powszechnie obowiązującej definicji terenu biologicznie czynnego określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) uwaga w punkcie 3 uwzględniona;

- 4) uwaga w punkcie 4 nieuwzględniona - poddasze użytkowe stanowi kondygnację nadziemną, a ustalenie jest komplementarne z wysokością zabudowy i kątem nachylenia dachu;
- 5) uwaga w punkcie 5 nieuwzględniona – ustalenie pozostawiono zgodnie z dotychczas obowiązującym planem dla osiedla Stefanówka;
- 6) uwaga w punkcie 6 uwzględniona.

Przyjęcie uwag wymagało ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20.05.2021 r. do 10.06.2021 r. W dniu 07.06.2021 r. została zorganizowana publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W trakcie ponownego wyłożenia oraz w terminie określonym nie złożono uwag do planu.

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 2021 r., poz. 247, 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 PRZPROWADZANIA 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 2021 r., poz. 741, 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;
- ocenę i aktualizację 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. Nadarzyńskiej – droga wojewódzka nr 634 – 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. Nadarzyńskiej) przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy opracowania,
- 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).

B U R M I S T R Z

Edyta Zbieć