

PODSUMOWANIE WRAZ Z UZASADNIENIEM

do przyjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 15 marca 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXXV/296/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 37,2 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 zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. Przedmiotowy obszar w ww. studium znajduje się na terenach oznaczonych symbolami:

- część wschodnia oznaczona symbolem MN1 to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- część zachodnia, położona w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczona dwoma symbolami MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ZN – teren zieleni nieurządzonej.

Ponadto na przedmiotowym obszarze wskazano dwa pomniki przyrody oraz drogę klasy zbiorczej wraz z bezkolizyjnym przejazdem nad linią kolejową.

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka – osiedla Kobyłak - Turów - Uchwała Nr VIII/63/99 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 20 kwietnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 1999 r. Nr 52, poz. 1990).

Zgodnie z ww. planem część wschodnia jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową i usługową, a część zachodnia stanowi strefę zagospodarowania ekstensywnego, na której ustalono utrzymanie funkcji rolniczej z zakazem wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej. Ponadto przewidziano przebieg drogi klasy głównej do przejazdu bezkolizyjnego nad linią kolejową.

Obszar opracowania znajduje się częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz na fragmentach występują grunty leśne.

Mając na uwadze powyższe, sporządzony plan ustala przeznaczenie większości obszaru pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w tym w części wschodniej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej jako funkcji uzupełniającej lub na wybranych terenach jako funkcji równorzędnej. Ponadto zgodnie z ww. studium w części zachodniej zachowano

w dotychczasowym użytkowaniu zieleni nieurządzoną i lasy położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ponadto wskazano układ komunikacyjny uwzględniający realizowaną drogę zbiorczą z przejazdem bezkolizyjnym nad linią kolejową, istniejące drogi oraz planowane w oparciu o zapoczątkowane przekształcenia geodezyjne. Pozostałe zaprojektowane drogi dostosowano do aktualnych potrzeb obsługi komunikacyjnej określonych przez dysponentów terenu.

Rozwiązania alternatywne rozpatrywane w trakcie procedowania dokumentu dotyczyły układu komunikacyjnego związanego z obsługą działek budowlanych położonych w centralnej części, w tym nieposiadających obecnie bezpośredniego dostępu do dróg publicznych. W skali planu modyfikacje układu komunikacyjnego miały charakter niewielki, 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, w tym kulturowego.

INFORMACJA O ZAKRESIE UWZGLĘDNIONYCH USTALEŃ ZAWARTYCH W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na obszarze planu obowiązywał wcześniej uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Oddziaływanie opisane w prognozie zostało zatem przeanalizowane w stosunku do aktualnego użytkowania terenu oraz stanu prawnego.

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 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) lub pozytywny, negatywny słaby, lub w jednostkowych przypadkach silny i 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. W granicach planu, występuje strefa zwykła Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W granicach tej strefy w planie wyznaczone zostały tereny dróg publicznych klasy lokalnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także tereny zieleni nieurządzonej i lasy. Zagospodarowanie tego obszaru spełnia wymagania Rozporządzenia Nr 3 Wojewody

Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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 przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:*
 - *dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,*
 - *obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym 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 zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne 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 i MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- strefę ochronną wokół pomników przyrody o średnicy 15 m od pnia drzewa, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
 - zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
 - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
 - zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
 - nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nieuszkodzenie układu korzeniowego drzewa,
 - w przypadku zdjęcia ochrony z pomnika przyrody strefa ochronna przestaje obowiązywać.

Ponadto plan:

- ustala zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady budowy systemów komunikacji;
- zakazuje lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- ustala zasady realizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- ustala minimalne powierzchnie biologicznie czynne i maksymalne powierzchnie zabudowy;
- ustala docelowe zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- ustala docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- nakazuje podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich zrzutem do odbiornika,
- dopuszcza realizację zbiorników na gaz płynny;
- ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z dopuszczeniem stosowania pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
- uwzględnia ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala zasady gospodarki odpadami.

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 2022 r., poz. 1029, 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 zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko bez uwag, w piśmie z dnia 11.03.2022 r. znak ZNS.470.61.3.2022.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie zaopiniował pozytywnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w piśmie z dnia 08.07.2022 r. znak WOOŚ-III.410.149.2022.JD, wskazując kilka niespójności w treści planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnych opinii ww. organów został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26.08.2022 r. do 16.09.2022 r. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 5 września 2022 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło trzy uwagi, z których dwie zostały uwzględnionych przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

Uwagę nieuwzględnioną rozstrzygnięto w sposób następujący:

W dniu 13 września 2022 r. złożono wniosek o uwzględnienie pierwotnych założeń projektu wg uchwały z 1999 r., tj. dojazdu do dz. nr 30 i 31 obręb 43 wzdłuż działek nr 30, 33/3 i 34/3, który w obecnym projekcie został pominięty.

Uwaga nieuwzględniona. Do projektu planu w wyniku złożonych uwag wprowadzono inne rozwiązanie komunikacyjne niż wskazane w ww. wniosku, które uwzględnia również dojazd do działek nr 30 i 31 obr. 43.

W związku z wprowadzonymi zmianami wynikającymi z uwzględnienia uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28.10.2022 r. do 21.11.2022 r. W dniu 14 listopada 2022 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

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 2022 r., poz. 1029, 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 PRZEWODZANIA 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 2022 r., poz. 503, 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).

W prognozie zalecono, aby 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, uznano monitorowanie polegające na:

- pomiarach poziomów hałasu w obrębie wydzielonych funkcji, głównie komunikacyjnych (szczególnie w rejonie drogi powiatowej – ul. Ks. J. Poniatowskiego oraz linii kolejowej) – 2 razy w roku w okresie najintensywniejszego użytkowania terenu,

- pomiarach emisji pyłów oraz stanu powietrza w rejonie dróg, w szczególności przy drodze powiatowej – ul. Ks. J. Poniatowskiego i linii kolejowej,
- kontrole stanu jakości gleb w obrębie wydzielonych dróg i terenów usługowych,
- monitoring stanu powietrza w sezonie grzewczym w obrębie terenów zabudowy.

Podkreślono, iż planowanie przestrzenne jest procesem cyklicznym, który ma za zadanie bieżącą analizę potrzeb inwestycyjnych w mieście, stanu zagospodarowania oraz uwarunkowań przyrodniczych. W związku z powyższym, Miasto Kobyłka powinno monitorować skutki realizacji ustaleń planu. Takie zadanie nakładają na gminę przepisy odrębne zgodnie, z którymi do zadań gminy należy okresowe monitorowanie postępów realizacji uchwalonego planu miejscowego (np. corocznie) i konfrontowanie ich z aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów oraz stanem i jakością środowiska przyrodniczego (poprzez monitorowanie zagospodarowania terenu gminy oraz analizowanie wniosków). 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 gminę poddany monitoringowi (monitoring jakości poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego) realizowanemu cyklicznie (np. corocznie).

BURMISTRZ



Edyta Zbieć