

PODSUMOWANIE WRAZ Z UZASADNIENIEM

do przyjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Gospodarczej w Kobylce

Podsumowanie wraz z uzasadnianiem sporządzono na podstawie art. 55 ust. 3 oraz art. 42 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.).

Obszar objęty planem jest położony przy węźle drogi ekspresowej S-8 w północno-zachodniej części Kobylki, graniczy z gminą Radzymin. Jego powierzchnia wynosi 3,4 ha. Przedmiotowy obszar obejmuje teren zieleni nieurządzonej oraz fragment ulicy Gospodarczej. W sąsiedztwie obszaru planu występuje zabudowa usługowo-magazynowa. Obszar posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej. Ponadto jest on położony w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka Warszawska, 215A Subniecka Warszawska (część centralna). W jego granicach nie występują formy ochrony przyrody, złoża, obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zabytki. Obszar jest objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobylce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8, przyjętym Uchwałą Nr XIV/129/15 z dnia 23 listopada 2015 r. Zgodnie z nim obszar jest wskazany pod: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oraz drogę publiczną klasy głównej. Zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr XLVII/407/2022 Rady Miasta Kobylka z dnia 28 marca 2022 r. zmiana obowiązującego planu polega na dostosowaniu ustaleń do planowanej inwestycji, korzystnej dla budżetu gminy oraz będzie polegać na zmianie klasy drogi głównej na drogę klasy zbiorczej.

Politykę przestrzenną miasta wyraża Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobylka, zwane dalej studium (przejęte Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobylka z dnia 23 sierpnia 2021 r. i zamienione Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobylka z dnia 26 kwietnia 2023 r.). Studium badany obszar wskazuje pod: tereny produkcyjno-usługowe (P/U) oraz drogę klasy zbiorczej. Ponadto niewielki fragment obszaru (obecnie włączony w układ drogowy) jest w zasięgu terenów usługowo-produkcyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (P/U1), miejsc obsługi podróżnych i parkingi – KS. Studium określa, że:

- 1) zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie – stanowią jedynie wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione,
- 2) zakłada się możliwość wytyczania nowych dróg lokalnych i dojazdowych na etapie sporządzania planów miejscowych.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej jego sporządzenie, kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w studium i nie naruszają jej ustaleń.

Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych

Rozpatrując rozwiązania alternatywne w analizowanym dokumencie rozważano zakres dopuszczonych przeznaczeń terenu. Ostatecznie zrezygnowano z możliwości realizacji zabudowy produkcyjnej. Dla terenów komunikacyjnych nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych, uwzględniono ich stan istniejący.

Informacja o zakresie uwzględnionych ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

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 planu są poprawne w odniesieniu do obowiązków z zakresu ochrony środowiska – gospodarki wodno-ciekowej, ochrony powietrza, ochrony przed hałasem, ochrony wód podziemnych, ochrony przyrody. W prognozie określono przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania.

Wskazane kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta nie wpłyną 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 lub pozytywny, w pozostałym zakresie nieznacznie negatywny. Nie przewiduje się oddziaływań znacząco negatywnych tj. powodujących zasadniczą zmianę określonych parametrów jakości środowiska, zagrożenia dla liczebności i bioróżnorodności gatunków, istotnych barier dla migracji, zagrożenia dla obszarów cennych przyrodniczo, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralności tego obszaru. Powyższe stwierdzenia są uwarunkowane wypełnieniem wszystkich nakazów i zakazów planu. Zastopowanie się do wskazanych ustaleń planu 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. Podsumowując, plan uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju, warunki równowagi przyrodniczej i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska.

Podstawowymi środkami minimalizującymi negatywne oddziaływanie planu są jego ustalenia ochronne. W zakresie ochrony środowiska procedowany planu ustala,

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
- 2) ochronę wód podziemnych poprzez: ustalenie odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych, regulacje zasad zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w tym m.in.:
 - a) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych, roztopowych i drenażowych z terenu oznaczonego symbolem 1U-INS do rowu odwadniającego, przy spełnieniu warunków:

- zrzut jednostkowy wód opadowych i roztopowych z terenu do rowu odwadniającego nie może przekroczyć wartości właściwej dla odpływu naturalnego wód opadowych z powierzchni nieutwardzonych zlewni objętej siecią odwodnienia - nie więcej niż 6,0 l/s,
 - w czasie opadu deszczu nawalnego nadmiar wód odprowadzanych należy retencjonować w zbiorniku retencyjnym lub w projektowanych kanałach ze studniami kontrolnymi na własnym terenie, przy założeniu retencji wód dla występowania deszczu nawalnego o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=10$, natężeniu 170 l/s/ha i o czasie trwania 20 minut,
 - zaprojektowana sieć odwodnienia powinna zapewnić opóźnienie spływu wód deszczowych do rowu oraz ich retencję w czasie podniesionego stanu wody w rowie,
- b) nakazuje się kształtowanie terenów utwardzonych w sposób zabezpieczający sąsiednie działki przed powierzchniowym spływem z tych terenów wód opadowych i roztopowych,
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i zabudowanych na działkach budowlanych na tereny dróg publicznych,
- 3) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) 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,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:
- a) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - f) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych,
 - g) geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów,
 - h) zasad obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania,
 - i) zasad realizacji infrastruktury technicznej.

Generalnie celem minimalizowania uciążliwości funkcji wyznaczonych w sporządzonym planie należy stosować przy ich realizacji najnowsze dostępne technologie oraz wysokiej jakości urządzenia i materiały. Celem uzyskania pewności, że funkcja nie oddziałuje

negatywnie na środowisko jest ustalenie obowiązku monitoringu (rozdział 15). Ewentualne negatywne oddziaływanie (których wykrycie na etapie prognozy nie było możliwe) nowo wprowadzonych czy też zintensyfikowanych funkcji na poszczególne komponenty środowiska można będzie ograniczyć poprzez wprowadzenie następujących działań:

- 1) stosowanie urządzeń proekologicznych i dbałości o utrzymanie ich sprawności i właściwego funkcjonowania,
- 2) maskowanie zielenią elementów dysharmonijnych lub ich usuwanie,
- 3) stosowanie sprawnych technicznie maszyn i środków transportu podczas etapu budowy,
- 4) zabezpieczenie (uszczelnienie) terenów zapleczy budowy,
- 5) chronienie teren przed zanieczyszczeniami substancjami ropopochodnymi i smarami używanymi w urządzeniach mechanicznych i pojazdach, poprzez zastosowanie mas bitumicznych oraz innych (właściwych) materiałów budowlanych,
- 6) wyposażanie systemów odprowadzania wód opadowych w osadniki, piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych,

Zastosowanie się do wszystkich ustaleń planu i powyższych propozycji powinno wystarczająco ograniczyć negatywne oddziaływanie ustaleń planu na środowisko.

Informacja o sposobie uwzględnienia opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego

Zgodnie z art. 53 ustawy o udostępnianiu informacji środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta Kobyłka wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu do: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (RDOŚ) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (PPIS). Zakres prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń przedmiotowego planu uzgodnił:

- PPIS pismem z dnia 23.11.2022 roku, znak ZNS.902-1.39.2022 SW 4447A/2022,
- RDOŚ pismem z dnia 24.03.2023 roku, znak WOOŚ-III.411.389.2022.JDR.

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

- PPIS zaopiniował pozytywnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (pismo z dnia 19 kwietnia 2023 r., znak: ZNS.902-1.12.2023 SW 1657/2023).
- RDOŚ zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (pismo z dnia 20 czerwca 2023 r., znak: WOOŚ-III.410.277.2023.JDR) z następującą uwagą: w projekcie planu brak jest jednoznacznych zapisów dopuszczających realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, co może skutkować brakiem możliwości stwierdzenia zgodności z mpzp inwestycji takich jak budowa sieci kanalizacji sanitarnej czy sieci wodociągowej na terenach dróg, tym samym brakiem możliwości wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Przedmiotowa opinia została wydana po terminie. Uwaga jest bezzasadna, ponieważ

regulacje dotyczące możliwości realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na każdym terenie reguluje §11 ust. 1 pkt. 9 uchwały.

Informacja o sposobie uwzględnienia uwag i wniosków wynikających z udziału społeczeństwa

Procedura sporządzania projektu 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 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa, składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą. W ramach procedury sporządzania projektu planu nie złożono wniosków od osób fizycznych i prawnych.

W dniach od 9 czerwca 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 20 czerwca 2023 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu nie złożono uwag.

Informacja o transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

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

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Planowanie przestrzenne jest procesem cyklicznym, który ma za zadanie bieżącą analizę potrzeb inwestycyjnych, stanu zagospodarowania oraz uwarunkowań przyrodniczych. Dlatego też, miasto powinno monitorować skutki realizacji ustaleń planu w kontekście ich oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska, zdrowie i życie ludzi, zarówno w obszarze miasta, jaki jej najbliższego sąsiedztwa. W ramach przeprowadzanej analizy dopuszcza się wykorzystanie danych z państwowego monitoringu środowiska. Jednakże należy mieć na uwadze, że dane użyte do przedmiotowej oceny powinny odnosić się do terenu poddanego analizie. W przypadku braku takich informacji należy składać indywidualne zamówienia na dane niezbędne do przeprowadzenia przedmiotowej analizy. Jak mówi art. 32 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta (w tym skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu) co najmniej raz w czasie kadencji. Mając na uwadze powyższe, uznaje się za zasadne przeprowadzenie w ramach ww. analizy również badania dotyczącego wpływu ustaleń planu na środowisko, w tym zmian zachodzących w jakości monitorowanych poszczególnych komponentów środowiska. Przy sporządzaniu analizy skutków realizacji postanowień przedmiotowego dokumentu należy corocznie kontrolować jakość wód płynących w rowie, do którego plan dopuszcza odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych.

Z up. BURMISTRZA

Joanna Śmiecińska

Kierownik

Wydziału Gospodarki Przestrzennej