

PODSUMOWANIE WRAZ Z UZASADNIENIEM

do przyjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej "II" w Kobyłce

Podsumowanie wraz z uzasadnieniem 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 planu jest położony w południowej części Kobyłki, graniczy z gminą Zielonka. Powierzchnia planu wynosi 0,63 ha. Obsługa komunikacyjna obszaru jest realizowana za pomocą drogi wojewódzkiej nr 634 – ul. Nadarzyńskiej. Większość obszaru planu jest użytkowana jako skup złomu i opału. W północno-zachodniej części planu jest usytuowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. Obszar planu jest położony w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka Warszawska, 215A Subniecka Warszawska (część centralna). W granicach obszaru planu nie występują formy ochrony przyrody, złoża, obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zabytki. Analizowany obszar był wcześniej objęty *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka*, przyjętym *Uchwałą Nr XXXI/276/17 z dnia 30 stycznia 2017 r.* Zgodnie z nim przedmiotowy obszar jest wskazany pod usługi nieuciążliwe, takie jak: handel, gastronomia, biura, finanse, kultura, zdrowie, hotelarstwo, rzemiosło usługowe oraz pod realizację drogi publicznej klasy głównej.

Zgodnie z uzasadnieniem do *Uchwały XLVIII/421/2022 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 kwietnia 2022 r.* zmiana obowiązującego planu zapewni korzystniejsze warunki dla realizacji zamierzenia inwestycyjnego, związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą prywatnego podmiotu. Na powyższym obszarze przewiduje się dopuszczenie zbierania, składowania oraz przetwarzania odpadów nie będących odpadami niebezpiecznymi.

Analiza polityki przestrzennej miasta wyrażona *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka (Uchwała Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r., zmienionym Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2023 r.)* wykazała, że badany obszar przewidziano pod teren usługowo-magazynowy z dopuszczeniem gospodarowania odpadami oznaczony symbolem U/GO-2. Ważnym ustaleniem studium w kontekście obszaru objętego planem jest określenie, że szczegółowe warunki skomunikowania obszaru położonego przy ul. Nadarzyńskiej zostaną określone w planie miejscowym. W graniach przedmiotowego obszaru dopuszcza się rezygnację z lokalizacji drogi klasy lokalnej wskazanej wzdłuż ul. Nadarzyńskiej pod warunkiem skomunikowania obszaru na innych zasadach. Ponadto studium stanowi, że zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie – stanowią jedynie wytyczne do planów miejscowych gdzie zostaną uszczegółowione.

Na podstawie ww. studium w planie ustalano przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – MNW-U;
- 2) teren usług lub niesklasyfikowany – U-N;
- 3) teren drogi głównej – KDG.

Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1U-N została ustalona z ulicy Nadarzyńskiej oznaczonej symbolem 1KDG (drogi wojewódzkiej nr 634 klasy głównej częściowo położonej w graniach planu), co dopuszcza studium. Szerokość tejże drogi została ustalona w oparciu o wytyczne Zarządu Dróg Wojewódzkich. Organ ten uzgodnił plan w zakresie wpływu jego na ruch drogowy oraz drogę wojewódzką nr 634. 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

Ustalone w planie przeznaczenia terenów ozn. symbolami 1U-N, i 1MNW-U są zgodnie ze stanem istniejącym, natomiast wskazany przedbieg drogi klasy głównej wprowadzono na podstawie udzielonej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W tym zakresie nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych. Na etapie prac projektowych rozważono zasięg realizacji pasa zieleni izolacyjnej. Ostatecznie do dalszego procedowania wybrano wariant optymalny pod względem ochrony środowiska i potrzeb dysponenta terenu.

Informacja o zakresie uwzględnionych ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

Dla obszaru analizy obowiązywał plan uchwalony w 2017 r. Dlatego też potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji nowego planu wynikały z różnic między nim a planem przyjętym w 2017 r. W przypadku braku uchwalenia nowego planu nie będzie możliwości realizacji dopuszczonych inwestycji ze wskazanego zakresu gospodarowania odpadami. Potencjalna uciążliwość funkcji dopuszczonych w planie przyjętym w 2017 r. jest mniejsza niż ta przewidziana w nowym planie. Brak uchwalenia planu spowoduje, że przedsiębiorstwo, które aktualnie prowadzi na tym terenie punkt do zbierania złomu będzie pozbawione możliwości kontynuacji swojej działalności.

Dla wskazanych w planie terenów do zabudowy oraz związanej z nim infrastruktury mogą wystąpić charakterystyczne oddziaływania środowiskowe: emisja zanieczyszczeń do atmosfery (wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza), emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych, wytwarzanie odpadów komunalnych, przekształcenie ukształtowania terenu, zmiany w krajobrazie i szacie roślinnej. Oddziaływania te również mogłyby nastąpić niezależnie od uchwalenia planu, ponieważ obszar planu jest objęty obowiązującym planem. Nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań (rozumianych jako przekroczenia określonych prawem standardów jakości środowiska) wynikających z realizacji zapisów planu, nie przewiduje się również występowania oddziaływania transgranicznego. Wskazane ustalenia zawarte w planie są wystarczające dla ewentualnego zapobiegnięcia lub ograniczenia negatywnego 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 umiarkowanie negatywny lub neutralny, w pozostałym zakresie pozytywny. 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 plan:

- 1) zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
- 2) ogranicza możliwe do zbierania odpady, tj. *dopuszcza się zbieranie oraz przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne wyłącznie w zakresie poprzedzającym odzysk lub unieszkodliwianie, punkt do zbierania złomu,*
- 3) ustala realizację pasów zieleni izolacyjnej:
 - a) oddzielających obszary o różnych stopniach uciążliwościach, tj. teren oznaczony symbolem 1U-N od zabudowy mieszkaniowo-usługowej usytuowanej na północ od granic planu,
 - b) maskującej prowadzoną działalność, poprawiającej wizualny odbiór obszaru od strony drogi wojewódzkiej,
- 4) ustala ochronę wód poprzez regulacje zasad zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, tj. nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych:
 - „zapewnić w granicach działki budowlanej możliwość przejęcia przez grunt wód opadowych i roztopowych powstających na terenie planowanego zamierzenia, uwzględniając deszcz miarodajny o natężeniu minimum 170 l/sekundę/ha i czasie

trwania 15 minut (prawdopodobieństwo wystąpienia 20%), z uwzględnieniem zdolności chłonnych gruntu oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej,

- *w przypadku gdy ilość wód opadowych i roztopowych (określonych zgodnie z tiret pierwsze) przekracza możliwości chłonne gruntu należy zapewnić system retencjonowania wód opadowych i roztopowych uwzględniając natężenie deszczu jak w tiret pierwsze”,*

- 5) ustala 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,
- 6) ustala 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,
- 7) ustala 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) zabezpieczenie (uszczelnienie) terenów zaplecza budowy,
- 2) uszczelnienie podłoża miejsc przeznaczonych do zbierania złomu,
- 3) zbieranie złomu w budynkach, nie na otwartej przestrzeni (prawna odbioru wizualnego obszaru),
- 4) wykonanie wewnętrznej kanalizacji deszczowej,
- 5) wyposażenie systemów odprowadzania wód opadowych w osadniki, piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych,
- 6) dbanie o utrzymanie sprawności infrastruktury technicznej obsługującej teren,

- 7) stosowanie sprawnych technicznie maszyn i środków transportu podczas etapu budowy i późniejszej eksploatacji obiektu,
- 8) ochrona terenu przed zanieczyszczeniami substancjami ropopochodnymi i smarami używanymi w urządzeniach mechanicznych i pojazdach, poprzez zastosowanie mas bitumicznych oraz innych (właściwych) materiałów budowlanych,
- 9) maskowanie zielenią elementów dysharmonizujących lub ich usuwanie.

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 o 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 – pismo z dnia 23.11.2022 roku, znak ZNS.902-1.40.2022 SW 4445/2022,
- RDOŚ – pismo z dnia 24.03.2023 roku, znak WOOS-III.411.385.2022.JDR.

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

- PPIS zaopiniował pozytywnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (pismo z dnia 29 maja 2023 r., znak: ZNS.902-1.18.2023 SW 2351/2023).
- RDOŚ zaopiniował pozytywnie (opinia po terminie) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (pismo z dnia 20.07.2023 r., znak: WOOS-III.410.347.2023.JDR).

Informacja o sposobie uwzględnienia uwag i wniosków wynikających z udziału społeczeństwa

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 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 planu osoby fizyczne i prawne nie złożyły wniosków.

W dniach od 13 lipca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu. W trakcie przedmiotowego wyłożenia w dniu

26 lipca 2023 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło 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 samej miejscowości, jaki i jej najbliższego sąsiedztwa. W ramach przeprowadzanej analizy dopuszcza się wykorzystanie danych z państwowego monitoringu środowiska. Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska 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 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. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska oraz inne jednostki wspomagające, zatrudniające ekspertów tej dziedziny (Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut Badawczy, Regionalny zarząd gospodarki wodnej). Zaleca się, by monitorowanie skutków wdrażania i funkcjonowania ustaleń planu (w zakresach badań nie objętych monitoringiem WIOŚ) prowadzone było przez władze miasta. Zaleca się monitoring stanu hałasu (teren ozn. sym. 1MNW-U), gleb i wód podziemnych (teren ozn. sym. 1U-N). Prowadzenie wyżej opisanego monitoringu należy realizować corocznie lub w przypadku stwierdzenia braku konieczności przeprowadzania takiej analizy przez Burmistrza, minimum raz w czasie trwania jego kadencji.

Z up. BURMISTRZA

Joanna Śmiecińska

Kierownik

Wydziału Gospodarki Przestrzennej