

PODSUMOWANIE WRAZ Z UZASADNIENIEM

do przyjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej w Kobyłce

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 27 maja 2024 r. podjęła Uchwałę Nr III/17/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej w Kobyłce.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,6 ha położony w północno-zachodniej części miasta przy ul. Przyjacielskiej.

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. zmienionym Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2023 r. Przedmiotowy obszar w ww. studium znajduje się na terenach oznaczonych symbolami:

- P/U1 – usługowo-produkcyjne z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- KS - miejsca obsługi podróżnych i parkingi.

W ramach planowanego kierunku rozwoju studium przewiduje na tym terenie możliwość lokalizacji stacji paliw z zapleczem hotelowo-gastronomiczno-usługowym.

Przewidywane graniczne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu to:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub 14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem masztów, kominów itp.,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8, przyjęty Uchwałą nr XIV/129/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r., poz. 739).

Zgodnie z ww. planem cały obszar jest przeznaczony pod składy, magazyny, zabudowa usługowa, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw, obiekty obsługi podróżnych takie jak: motele, hotele, itp. Ponadto jako funkcję uzupełniającą wskazano zabudowę administracyjną, biurową i socjalną.

Zgodnie z uchwałą intencyjną zmiana obowiązującego planu miejscowego ma na celu dostosowaniu ustaleń do planowanej inwestycji - stacji paliw, która wymaga realizacji pylonu/masztu o wysokości 40 m, a także możliwość wydzielenia działki budowlanej o powierzchni min. 1500 m².

Przedmiotowy projekt planu dostosowuje przeznaczenia obszaru do zamierzeń inwestycyjnych, w zgodzie z aktualną polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w ww. Studium.

Zasady zagospodarowania, parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią w dużej mierze o kontynuacji zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z obecnego planu miejscowego, a wprowadzane zmiany są zgodne z wytycznymi studium dla tej części miasta.

Rozwiązania alternatywne rozpatrywane w analizowanym dokumencie to zakres dopuszczonych przeznaczeń terenu, przebieg linii zabudowy, gabaryty obiektów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ostatecznie przyjęto rozwiązania, które realizują postulaty dysponenta terenu przy jak najmniejszym stopniu oddziaływania na środowisko.

INFORMACJA O ZAKRESIE UWZGLĘDNIONYCH USTALEŃ ZAWARTYCH W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na obszarze planu obowiązywał wcześniej uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8. 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 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.

Projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego obszaru 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 lub 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. Zastosowanie 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 ustala:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 4) ochronę wód podziemnych poprzez: ustalenie odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej, 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-PS-INS do rowu odwadniającego, przy spełnieniu warunków:
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, w tym do dołów chłonnych, lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, , lub do kanałów krytych i rowów otwartych, lub do kanalizacji deszczowej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - nakaz 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 nakaz zapewnienia systemu retencionowania wód opadowych i roztopowych uwzględniającego natężenie deszczu miarodajnego lub zapewnić odprowadzenie nadmiaru wód do odbiorników zewnętrznych na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 5) 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) 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) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:
 - a) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - d) minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
 - e) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,

- f) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych,
- g) maksymalnej wysokości zabudowy,
- h) geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów,
- i) zasad obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania,
- j) zasad realizacji infrastruktury technicznej.

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

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 2024 r., poz. 1112, 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 12.12.2024 r. znak ZNS.902.1.191.2024 SW 5264/2024.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie zaopiniował pozytywnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w piśmie z dnia 15.01.2025 r. znak WOOŚ-III.410.838.2024.JD.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnych opinii ww. organów podlegał partycypacji społecznej. Burmistrz Miasta Kobyłka przeprowadził konsultacje społeczne w następującym zakresie:

- 1) zbieranie uwag do planu odbyło się w dniach od 25.04.2025 r. do 23.05.2025 r.;
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu odbyło się w dniu 14.05.2025 r.
- 3) ankiet zbieranych od 25.04.2025 r. do 23.05.2025 r.

Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Kobyłka.

Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Z konsultacji społecznych sporządzono raport zawierający informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia czynności, wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

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 2024 r., poz. 1112, 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 2024 r., poz. 1130, 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 wskazano:

- 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 leśnych na cele nieleśne bądź zmiany funkcji terenu;
- ocena zgodności wydanych decyzji i pozwoleń budowlanych z planem miejscowym;
- 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 planu na środowisko przyrodnicze w zakresie: jakości poszczególnych elementów przyrodniczych, dotrzymywaniu standardów jakości środowiska, obszarów 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 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, by monitorowanie skutków wdrażania i funkcjonowania ustaleń planu (w zakresach badań nie objętych monitoringiem WIOŚ i GIOŚ) prowadzone było przez władze Miasta Kobyłka.

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

- pomiarach emisji pyłów na terenach składowo-magazynowych,
- kontroli indywidualnych źródeł ciepła,
- kontroli stanu jakości gleb terenów produkcyjnych,
- monitoringu stanu powietrza szczególnie w obrębie terenów usługowych i składowo-magazynowych,
- kontroli zagospodarowania odpadów,
- kontroli zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w tym ich retencjonowania,
- kontroli zagospodarowania ścieków.

Podkreślono, że planowanie przestrzenne jest procesem cyklicznym, który ma za zadanie bieżącą analizę potrzeb inwestycyjnych w gminie, stanu zagospodarowania oraz uwarunkowań przyrodniczych. W związku z powyższym Miasto Kobyłka powinno monitorować skutki realizacji ustaleń planu. 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 Kobyłka poddany monitoringowi (monitoring jakości poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego) realizowanemu cyklicznie (np. corocznie).

Z up. BURMISTRZA
Joanna Chłecińska
Kierownik
Wydziału Gospodarki Przestrzennej