

## **PODSUMOWANIE**

### **do przyjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Kobyłka**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 30 grudnia 2013 r. podjęła Uchwałę Nr XXXVII/374/13 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka.

Plan obejmuje obszar w południowej części miasta Kobyłka o powierzchni około 104 ha.

### **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 Rady Miejskiej w Kobyłce Nr XLIV/448/10 z dnia 25.05.2010 r. zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r. Przedmiotowy teren w studium został wskazany pod następujące funkcje:

- MN – tereny mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- MW1 – tereny mieszkaniowe wielorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- ML – tereny mieszkaniowe jednorodzinne na działkach leśnych,
- U1 – tereny usług sakralnych,
- U2 – tereny usług nieuciążliwych,
- R – tereny rolne.

Sporządzony plan miejscowy stanowi dopełnienie polityki przestrzennej wyrażonej w studium i określa zasady zagospodarowania związane z funkcją przedmiotowego terenu określoną w ww. studium, a zarazem stanowi kontynuację dotychczasowego przeznaczenia terenu, dostosowując zasady jego zagospodarowania do nowych potrzeb inwestycyjnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z dziedziny planowania przestrzennego.

Rozmieszczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazano z uwzględnieniem zasad wynikających z położenie części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, występowania lasów ochronnych oraz przebiegu wzdłuż południowej granicy planu rzeki Długiej. Możliwa lokalizacja budynków została ograniczona liniami zabudowy w celu zachowania ładu przestrzennego.

Rozwiązania alternatywne obejmowały układ komunikacyjny, zasięg terenów zieleni nieurządzonej oraz przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne. Ponadto, w trakcie prowadzonej procedury na wniosek organów opiniujących i uzgadniających projekt planu oraz podmiotów zainteresowanych na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, modyfikacjom podlegały ustalenia szczegółowe z zakresu zasad zagospodarowania poszczególnych terenów.

## **INFORMACJA O ZAKRESIE UWZGLĘDNIONYCH USTALEŃ ZAWARTYCH W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

Obszar w całości znajduje się na terenach, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Oddziaływanie zatem zostało w prognozie przeanalizowane w stosunku do istniejącego stanu prawnego. W większości zostały utrzymane przeznaczenia terenów ustalone w obowiązujących planach miejscowych, a niewielkie zmiany zaistniały w trzech kierunkach:

- na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej zostały wyznaczone tereny mieszkaniowe wielorodzinnej z usługami (MW/U) – co spowoduje nieznaczne pogorszenie warunków środowiskowych ze względów ilościowych (większa gęstość zaludnienia, większy pobór wody, więcej ścieków sanitarnych, większa emisja spalin z transportu indywidualnego), natomiast jakościowe uciążliwości na poszczególne komponenty środowiska pozostają bez zmian,
- na terenach rzemiosła produkcyjnego i drobnej wytwórczości zostały wyznaczone tereny usługowe (U), tereny zabudowy mieszkaniowej (MN), tereny mieszkaniowo-usługowe (MN/U) oraz teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem UK – co wywiera korzystny wpływ na środowisko, ponieważ wykluczone zostały uciążliwości związane z procesami produkcyjnymi (emisja zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód, uciążliwości hałasowe), i jest to oddziaływanie pozytywne długoterminowe i stałe na wszystkie komponenty środowiska występujące na tym obszarze,
- na terenach strefy zagospodarowania ekstensywnego zostały wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem MN/U co będzie przyczyną wystąpienia oddziaływań na komponenty środowiska.

Prognoza wykazała, że w Planie uwzględnione zostały cele i zasady ochrony środowiska szczebla krajowego i międzynarodowego (w tym wspólnotowego) i nie wykazała 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, strefy ochronne ujęć 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.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczo-kulturowego oraz krajobrazu Plan ustala:

- *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, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:*
  - *ściśle określone zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych,*
  - *zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do gruntu,*
  - *zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,*
- *obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.*
  - *dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNL dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*
  - *dla terenu oznaczonego symbolem MW dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,*
  - *dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW/U i UK dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,*
  - *ustala się ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,*
- *ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:*
  - *utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach dostępnych dla ludności,*
  - *zakaz lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne w miejscach dostępnych dla ludności,*
  - *realizację zabudowy przeznaczonej na stały 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,*
- *w zakresie ochrony przyrody:*
  - *ustala się strefę ochronną wokół pomników przyrody o średnicy 15 m od pnia drzewa, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:*
    - a. *zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,*
    - b. *zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,*
    - c. *zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby,*

- d. *zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,*
- e. *zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi,*
- f. *zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,*
- g. *nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nie uszkodzenie układu korzeniowego drzewa,*
- *w przypadku zdjęcia ochrony z pomnika przyrody strefa ochronna przestaje obowiązywać,*
- *wskazuje się drzewa do zachowania zgodnie z rysunkiem planu,*
- *zachowanie istniejących zadrzewień nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem ewentualnej wymiany drzewostanu lub jego uzupełnienie.*

### **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 2016 r. poz. 353, 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 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 w piśmie z dnia 04.08.2015 r. znak ZNS.470.84.17.2015 zaopiniował pozytywnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko bez uwag.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie z dnia 21.08.2015 r. znak WOOS.I.410.407.2015.DC zaopiniował projekt planu z uwagą odnoszącą się do korekty przebiegu granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Uwaga została uwzględniona i projekt planu w tym zakresie skorygowany.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnych opinii ww. organów został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16.06.2016 r. do 15.07.2016 r. W dniu 28 czerwca 2016 r. została zorganizowana publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono dziesięć uwag do rozwiązań przyjętych w planie, z których dwie w całości zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Kobyłka. Rozstrzygnięcie pozostałych uwag było następujące:

1. W dniu 12 lipca 2016 r. złożono sprzeciw wobec zaplanowanemu rozwiązaniu rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 634 na działkach 89/6, 87/9, 88/8 i 89/9 obr. 45.

**Uwaga nieuwzględniona.** Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia

03.02.2014 r., oraz zmienionym Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r. droga wojewódzka nr 634 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym o klasie drogi głównej. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w planie miejscowym obowiązkowo ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto, w przedmiotowym zakresie projekt planu został uzgodniony z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Warszawie, w ramach którego został określony zakres niezbędnego zasięgu skrzyżowania w rejonie przedmiotowych nieruchomości. Mając na względzie powyższe uwagi nie uwzględnia się.

2. W dniu 12 lipca 2016 r. złożono protest w związku z planowaną rozbudową ulicy Nadarzyńskiej. Wniosek o przeprojektowanie drogi w taki sposób, aby jej przebieg nie powodował tak dużych strat powierzchni działki nr 93 obr. 45.

**Uwaga nieuwzględniona.** Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz zmienionym ... droga wojewódzka nr 634 stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym o klasie drogi głównej. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w planie miejscowym obowiązkowo ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Poszerzenie drogi stanowi warunek uzgodnienia projektu planu przez Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie. Ponadto, lokalizacja drogi KDZ-3 wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka oraz stanowi kontynuację decyzji planistycznych z dotychczas obowiązującego planu miejscowego. Mając na względzie powyższe uwagi nie uwzględnia się.

3. W dniu 20 lipca 2016 r. złożono uwagę wskazującą na zaistniałą rozbieżność pomiędzy przestrzennymi rozwiązaniami przedmiotowego planu, a rozwiązaniami przyjętymi w obecnie przygotowywanej wersji projektu rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 634. Rozbieżność polega na innej lokalizacji skrzyżowania, zapewniającego połączenie ww. drogi z układem wewnętrznym zachodniej części miasta Kobyłka.

**Uwaga nieuwzględniona.** Projekt planu w zakresie rozwiązań komunikacyjnych jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz zmienionym Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r. Ponadto lokalizacja przedmiotowego skrzyżowania wynika z dotychczas obowiązującego planu miejscowego na podstawie którego jest realizowany układ komunikacji wewnętrznej osiedla. Biorąc pod uwagę stan własności, dotychczas dokonane przekształcenia geodezyjne na podstawie obowiązującego planu, utrwalony wieloletni stan prawny determinujący zagospodarowanie działek w oparciu o wyznaczony w planie układ komunikacyjny, uwaga nie może być uwzględniona. Aktualnie obowiązujące dokumenty planistyczne (mpzp osiedla Kobyłak-Turów oraz SUiKZP miasta Kobyłka) oraz przedmiotowy projekt planu w tym zakresie posiada pozytywne uzgodnienia Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich.

4. W dniu 28 lipca 2016 r. złożono następujące uwagi:

- 1) Dla terenu U-1 postulat o:

- a) dopuszczenie na terenie zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
- b) zmniejszenie odległości obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Poniatowskiego,

- c) zmniejszenie odległości linii zabudowy od strony Nadarzyn z 9 m do 5 m oraz od strony południowej, od ulicy KDD-1 z 5 do 3 m,
  - d) zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 40% do 60%,
  - e) dopuszczenie realizacji budynków o wysokości 4 kondygnacji,
  - f) możliwość podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m do 15 m co pozwoli na realizację budynków o wysokości 4 kondygnacji z dachami spadzistymi,
  - g) dopuszczenie do tworzenia nowych działek o pow. 2000 m<sup>2</sup>,
  - h) dopuszczenie do podziału na działki o szerokości frontu 20 m zamiast proponowanych w projekcie mpzp 50 m.
- 2) Dla jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu MW/U-1 wnioszek o:
- a) dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy usługowej w formie obiektów wolnostojących,
  - b) zmniejszenie odległości linii zabudowy od strony ulicy z 9 m do 5 m oraz od strony południowej z 5 m do 3 m,
  - c) zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 40% do 60%,
  - d) dopuszczenie realizacji budynków o wysokości 4 kondygnacji,
  - e) możliwość podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m do 15 m co pozwoli na realizację budynków o wysokości 4 kondygnacji z dachami spadzistymi,
  - f) dopuszczenie do tworzenia nowych działek o pow. 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszczenie do podziału na działki o szerokości frontu 20 m zamiast proponowanych w projekcie mpzp 50 m.
  - h) Ponadto postulat o:
  - i) zmniejszenie wymaganej w projekcie mpzp liczby miejsc postojowych do bilansowania miejsc postojowych z 1,5 m.p./1 lokal mieszkalny o pow. do 60 m<sup>2</sup> włącznie oraz 2 m.p./1 lokal mieszkalny pow. 60 m<sup>2</sup> do poziomu 1 m.p./ 1 lokal mieszkalny o pow. do 60 m<sup>2</sup> włącznie oraz 1.3 m.p./1 lokal mieszkalny pow. 60 m<sup>2</sup>,
  - j) zmniejszenie szerokości linii rozgraniczających ul. Nadarzyn od strony południowej czyli właśnie dz. nr ew. 3/2.
- 3) Ponadto postulat o:
- a) zmniejszenie wymaganej w projekcie mpzp liczby miejsc postojowych do bilansowania miejsc postojowych z 1,5 m.p./1 lokal mieszkalny o pow. do 60 m<sup>2</sup> włącznie oraz 2 m.p./1 lokal mieszkalny pow. 60 m<sup>2</sup> do poziomu 1 m.p./ 1 lokal mieszkalny o pow. do 60 m<sup>2</sup> włącznie oraz 1.3 m.p./1 lokal mieszkalny pow. 60 m<sup>2</sup>,
  - b) zmniejszenie szerokości linii rozgraniczających ul. Nadarzyn od strony południowej czyli właśnie dz. nr ew. 3/2.

**Uwagę uwzględniona częściowo w sposób następujący:**

Uwagi w punkcie 1:

- a) nieuwzględniona – treść uwagi pozostaje w sprzeczność z uwagą w punkcie 2 lit. a – wnioskodawca zamierza realizować wolnostojącą zabudowę usługową – w planie następuje doprecyzowanie lokalizacji usług i zabudowy wielorodzinnej, która pozwala na realizację zamierzeń wnioskodawcy,
- b) nieuwzględniona - linia zabudowy nawiązuje do obiektów usługowych po przeciwnej stronie torów kolejowych i umożliwia realizację miejsc postojowych dla obsługi obiektu usługowego,

- c) uwzględniona częściowo - zbliżono linię zabudowy na 5 m od ul. Nadarzyn i KDD-1, co pozwala na zachowanie zgodnej z przepisami odległości od krawędzi jezdni,
- d) uwzględniona,
- e) nieuwzględniona - żądanie niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz zmienionym Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r.
- f) nieuwzględniona - żądanie niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz zmienionym Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r.,
- g) nieuwzględniona - mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego w planie ustala się kompleksowe, jednorodne zagospodarowanie działki usługami,
- h) nieuwzględniona - mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego w planie ustala się kompleksowe, jednorodne zagospodarowanie działki usługami,

Uwagi w punkcie 2:

- a) nieuwzględniona - treść uwagi pozostaje w sprzeczności z uwagą w punkcie 1 lit. a – wnioskodawca zamierza realizować wolnostojącą zabudowę usługową – w planie następuje doprecyzowanie lokalizacji usług i zabudowy wielorodzinnej, która pozwala na realizację zamierzeń wnioskodawcy,
- b) uwzględniona częściowo - zbliżono linię zabudowy na 5 m od ul. Nadarzyn i KDD-1, co pozwala na zachowanie zgodnej z przepisami odległości od krawędzi jezdni,
- c) nieuwzględniona – mając na względzie pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu wskazane w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz zmienionym .... uwagę uznaje się za nieuzasadnioną,
- d) nieuwzględniona - żądanie niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz zmienionym Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r.,
- e) nieuwzględniona - żądanie niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz zmienionym Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r.,
- f) nieuwzględniona - rozdrobnienie nieruchomości niesie ryzyko zaburzenia ładu przestrzennego tak eksponowanego miejsca, zwłaszcza poprzez realizację zabudowy w układzie grzebieniowym, co pogarsza ekspozycję i dostęp do lokali usługowych w parterach budynków wielorodzinnych,
- g) nieuwzględniona - rozdrobnienie nieruchomości niesie ryzyko zaburzenia ładu przestrzennego tak eksponowanego miejsca, zwłaszcza poprzez realizację zabudowy w

układzie grzebieniowym, co pogarsza ekspozycję i dostęp do lokali usługowych w parterach budynków wielorodzinnych.

Uwagi w pkt 3:

- a) nieuwzględniona - żądanie niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz zmienionym Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r.,
- b) nieuwzględniona - ul. Nadarzyn położona jest poza granicami planu – uwaga bezprzedmiotowa.

5. W uwadze z dnia 29 lipca 2016 r. w związku z projektem budowy szerokiej ulicy Orląt Lwowskich, budową nowej ulicy prostopadłej do ulicy Sikorskiego w kierunku wschodnim tworzącej niemal przedłużenie ulicy Rozwadowskiego o szerokości 10 m, przechodzącej prawie w całości po naszej działce zawarto propozycja ugody pod warunkiem 100% wymiany utraconych terenów na działkę – działki budowlane.

**Uwaga nieuwzględniona.** Żądanie podlega art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konsekwencje prawne i tryb uzyskania rekompensaty może nastąpić po uchwaleniu planu. Tym samym żądanie wykracza poza procedurę sporządzania planu.

6. W dniu 1 sierpnia 2016 r. złożono wniosek o zmianę przebiegu drogi KDZ-2 zgodnie z przedłożonym w formie załącznika projektem „Zmiana projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu południowej części miasta Kobyłka”.

**Uwaga nieuwzględniona.** Przedłużenia ul. Orląt Lwowskich do ul. ks. Józefa Poniatowskiego wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz zmienionym Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w planie miejscowym obowiązkowo ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zaplanowany przebieg drogi stanowi kontynuację istniejącej ul. Orląt Lwowskich. Po rozważeniu wariantu przedstawionego przez wnioskodawców stwierdza się, że wprowadzenie zmiany wiąże się z nieuzasadnioną ingerencją w nieruchomości sąsiednie, a samo rozwiązanie wpływa na pogorszenie rozwiązania komunikacyjnego wjazdu na skrzyżowanie z ul. Sikorskiego oraz nie uwzględnia aktualnego przebiegu ul. Orląt Lwowskich. Mając na względzie powyższe uwagi nie uwzględnia się.

7. W dniu 1 sierpnia 2016 r. złożono uwagi o następującej treści:

- 1) Droga powiatowa ulica Poniatowskiego powinna zostać w obecnej klasie zbiorczej.
- 2) Pozostawienie skrzyżowania z torami kolejowymi w formie tunelu w osi ulic powiatowych Napoleona i Poniatowskiego.

**Uwagi nieuwzględnione.**

Uwaga w punkcie 1 nieuwzględniona. Na odcinku od przedłużenia ul. Orląt Lwowskich do torów kolejowych w planie miejscowym droga ma klasę zbiorczą – w tej części uwaga bezzasadna. Na pozostałym odcinku w w planie droga ma klasę główną zgodnie z obowiązujący Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz zmienionym Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r. Biorąc pod uwagę, że zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwagi nie może zostać uwzględniona.

Uwaga w punkcie 2 nieuwzględniona. Skrzyżowanie ul. Poniatowskiego z torami znajduje się poza granicami planu. Uwaga bezprzedmiotowa.

8. W dniu 1 sierpnia 2016 r. złożono wniosek o sporządzenie Prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka na podstawie aktualnych danych dotyczących środowiska.

**Uwaga nieuwzględniona.** Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona na podstawie aktualnych, na dzień przystąpienia do uzgodnień dostępnych danych i dokumentów. Aktualizacja dokumentów charakteryzujących środowisko przyrodnicze wykracza poza procedurę sporządzania planu. Ponadto, stwierdza się, że przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w tym opiniowaniu przez właściwe w sprawie organy. W wyniku uwzględnienia części uwag ponowiono procedurę w zakresie uzgodnień z właściwymi organami oraz ponownie wyłożono projekt planu we fragmentach podlegających zmianie.

W wyniku uwzględnienia uwag zaszła konieczność ponowienia uzgodnień w niezbędnym zakresie oraz ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu. Termin ponownego wyłożenia został określony od 14.10.2016 r. do 16.11.2016 r. W dniu 27 października 2016 r. została zorganizowana publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W trakcie ponownego wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu złożono osiem uwag do rozwiązań przyjętych w planie. Rozstrzygnięcie uwag było następujące:

1. W dniu 25 listopada 2016 r. złożono uwagę stanowiącą wniosek o zaprojektowanie dojazdu od ul. Sikorskiego do działki nr 32/3 obr. 44 położonej w Kobyłce.

**Uwaga nieuwzględniona.** Według aktualnego stanu przedmiotowa, zabudowana nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej ul. Poniatowskiego. Budynki na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są w odległości min. 6 m od północnej granicy działki. Na podstawie wniosku z dnia 28.02.2014 r., uzupełnionego 31.03.2014 r. w trakcie procedury sporządzania planu przewidywano przedłużenie drogi oznaczonej symbolem KDD-3 zapewniającej obsługę komunikacyjną od strony ul. Sikorskiego. Wobec stanowiska Wnioskodawcy wyrażonego w piśmie z dnia 22.10.2016 r. zgodnie z jej wolą zlikwidowano przedmiotowy odcinek drogi. W ramach pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu Wnioskodawczyni nie złożyła uwagi w tym zakresie. W ramach drugiego wyłożenia do publicznego wglądu jedynie zachodni fragment przedmiotowej działki położony przy ul. Poniatowskiego podlegał ponownemu wyłożeniu z uwagi na zmianę przebiegu linii zabudowy. Pozostała część działki, w tym nieruchomości położone przy drodze KDD-3 nie były przedmiotem ponownego wyłożenia. Tym samym stwierdza się, że przedmiot uwagi nie dotyczy obszaru podlegającego drugiemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Ponadto, z uwagi na istniejące zagospodarowanie działki oraz ustalenia planu stwierdza się, że nieuwzględnienie uwagi nie uniemożliwia podziału przedmiotowej działki.

2. W dniu 25 listopada 2016 r. złożono uwagę stanowiącą propozycję zmiany dla działki nr 1 w obrębie 46 minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej w obszarze WOCHK z 1200 m<sup>2</sup> na 600 m<sup>2</sup> dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych oraz 800 m<sup>2</sup> dla działek nie wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków.

**Uwaga nieuwzględniona.** Obszar nieobjęty drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawa.

3. W dniu 28 listopada 2016 r. złożono uwagę stanowiącą propozycję zmiany dla działki nr 2 w obrębie 46 minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej w obszarze

WOCHK z 1200 m<sup>2</sup> na 600 m<sup>2</sup> dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych oraz 800 m<sup>2</sup> dla działek nie wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków.

**Uwaga nieuwzględniona.** Obszar nieobjęty drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

4. W dniu 30 listopada 2016 r. złożono uwagę stanowiącą propozycję zmiany dla działki nr 3 w obrębie 46 minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej w obszarze WOCK z 1200 m<sup>2</sup> na 600 m<sup>2</sup> dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych oraz 800 m<sup>2</sup> dla działek nie wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków.

**Uwaga nieuwzględniona.** Obszar nieobjęty drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

5. W dniu 30 listopada 2016 r. złożono wniosek dotyczący nieruchomości o nr 81 i 82 w obrębie 44 w zakresie:

- 1) zmiany projektu ulicy Sikorskiego poprzez odjęcie własności w jednakowej ilości po obu stronach ulicy, aby plan nie był sporządzony z pokrzywdzeniem właścicieli działek znajdujących się przy tej ulicy,
- 2) przeprowadzenia poszerzenia drogi z wykorzystaniem nieruchomości znajdujących się po przeciwnej stronie ulicy Sikorskiego,
- 3) przy określaniu planu zagospodarowania pominięto okoliczność, iż właściciele działki nr 81 i 82 są już pozbawieni nieruchomości na rzecz ulicy Sikorskiego o szerokości około 2,5 m,
- 4) kierowania się zasadą uprzywilejowania dla osób związanych z władzami Urzędu Miasta Kobyłka i zaniechania odjęcia własności z działek o numerach 5/1, 5/2, 5/3 oraz działek o nr budynków 25, 27, 29 znajdujących się po przeciwnej stronie,
- 5) zmiany projektu ulicy Sikorskiego poprzez ujednolicenie jej szerokości na całej długości ulicy, bowiem obecny projektowany plan przewiduje na odcinku długości około kilometra 10 zmian jej szerokości,
- 6) ul. Ułanów – poszerzenia ulicy zgodnie z jej klasą, obecnie obowiązujący plan przewiduje jej szerokość 11 metrów,
- 7) przywrócenia, (zaniechania) zmiany klasy ul. Poniatowskiego.

**Uwagi nieuwzględnione.**

Obszar nieobjęty drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

6. W dniu 30 listopada 2016 r. złożono wniosek do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka w zakresie:
  - 1) rzetelnego wykonania oceny oddziaływania na środowisko planowanego układu drogowego,
  - 2) wykonania rzetelnej oceny wpływu na środowisko terenów oznaczonych jako MNU-35, znajdujących się po południowej stronie ulicy Dobrzańskiego-Hubala,
  - 3) ocena wpływu na środowisko wyłożonego projektu planu miejscowego powstała niezgodnie z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r..

**Uwagi nieuwzględnione.**

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona na podstawie aktualnych, na dzień przystąpienia do uzgodnień dostępnych danych i dokumentów. Przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w tym opiniowaniu przez właściwe w sprawie organy. Ponadto, stwierdza się, że

układ drogowy oraz obszar w rejonie ul. Hubala oznaczony symbolem MN/U-35 nie podlegał ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

7. W dniu 30 listopada 2016 r. złożono następujące uwagi do powtórnie wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka:

- 1) należy zaplanować taką samą szerokość linii rozgraniczających na przebiegu planowanych dróg dojazdowych,
- 2) należy wskazać środki, z których Urząd Miasta przeprowadzi procedurę wywłaszczenia oraz wykupi działki przeznaczone pod planowane drogi,
- 3) należy równomiernie rozłożyć wywłaszczenie części działek na poczet zaplanowanych dróg na właścicieli posesji po obu stronach drogi,
- 4) nie należy zabudowywać korytarza ekologicznego Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 5) należy dostosować wyłożony projekt planu do założeń dotyczących rozwoju miasta, ochrony zdrowia mieszkańców i ochrony środowiska, zawartych w innych wytworzonych przez Urząd Miasta dokumentach, zatwierdzonych uchwałami Rady Miasta.

#### **Uwagi nieuwzględnione.**

Uwagi nr 1 nie uwzględnia się. Uwaga dotyczy obszarów dróg nieobjętych drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

Uwagi nr 2 nie uwzględnia się. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 3 do uchwały. W pozostałej części uwaga wykracza poza zakres planu.

Uwagi nr 3 nie uwzględnia się. Uwaga dotyczy obszarów dróg nieobjętych drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

Uwaga nr 4 nie uwzględnia się. Uwaga dotyczy obszaru nieobjętego drugim wyłożeniem do publicznego wglądu. Uwaga bezpodstawna.

Uwaga nr 5 nie uwzględnia się. Projekt planu nie rausza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka przyjętego Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r., oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 z dnia 10.10.2016 r., którego założenia są zgodne z celami określonymi w innych dokumentach strategicznych Miasta.

8. W dniu 8 grudnia 2016 r. złożono uwagę stanowiącą protest przeciwko wprowadzeniu na działce nr 32/2 obr. 44 jakichkolwiek prac związanych z podziałem nieruchomości oraz na jej podział.

**Uwaga nieuwzględniona.** Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka osiedle Kobyłak-Turów zatwierdzonym uchwałą Nr VIII/63/99 Rady Miejskiej w Kobyłce z 20 kwietnia 1999 roku planowana docelowa linia rozgraniczająca ul. Poniatowskiego – drogi klasy zbiorczej, przebiega częściowo po działce nr 32/2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Kobyłka za obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości (w tym fragment przewidywany pod drogę klasy zbiorczej). Przebieg linii rozgraniczającej w procedowanym nowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ulega zmianie na przedmiotowej nieruchomości. Ponadto w planie nie wskazuje się obszarów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

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 2016 r., poz. 353, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

## **INFORMACJA O TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO**

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

## **PROPOZYCJE DOTYCZĄCE METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZPRAWADZANIA 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 2016 r., poz. 778, 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. (Dz. U. z 2016 poz. 672) 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 tego Planu na środowisko przyrodnicze w zakresie: jakości poszczególnych elementów przyrodniczych, dotrzymywania standardów jakości środowiska, obszarów występowania przekroczeń, występowania zmian jakości elementów przyrodniczych i przyczyn tych zmian kontrolowany będzie w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane będą corocznie w Raportach o stanie środowiska, wydawanych w formie ogólnodostępnych publikacji. Źródłami danych w tym zakresie mogą być również: 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 – 2 razy w roku w okresie najintensywniejszego użytkowania terenu,
- kontrole stanu jakości gleb w obrębie wydzielonych dróg,
- monitoring stanu powietrza w obrębie dróg i zespołów zabudowy (w okresie sezonu grzewczego).

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).

  
Zast. BURMISTRZA  
Piotr Crubek  
Zastępca Burmistrza