

**UZASADNIENIE**  
wynikające z art. 42 pkt 2  
oraz  
**PODSUMOWANIE**

wynikające z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.)

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy  
Dojazdowej w Kobyłce  
przyjętego uchwałą Nr IV/36/2019 Rady Miasta Kobyłka z dnia 21.01.2019 r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały nr XLII/383/17 z dnia Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). W szczególności projekt planu miejscowego posiada wszystkie niezbędne, wymagane prawem uzgodnienia i opinie formalne.

Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 5 października 2018 r. do 6 listopada 2018 r. w siedzibie Urzędu Miasta Kobyłka. W dniu 15 października 2018 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu mogły być wnoszone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21 listopada 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka (uchwalenie: Uchwała Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 r.; zmiany: Uchwała Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 3 lutego 2014 r. oraz Uchwała Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r.).

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza dotyczy obszaru objętego planem oraz jego bezpośredniego otoczenia będącego w zasięgu potencjalnych, wzajemnych wpływów. Opracowanie prognozy stanowi realizację obowiązku określonego w art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2281 ze zm.).

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie – pismo WOŚ.III.411.67.2018.DC z dnia 10 kwietnia 2018 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wołominie (nr ZNS.470.209.39.8.2018 SW 790/2018 z dnia 19 marca 2018 r.)

**UZASADNIENIE WYBORU PRZYJĘTEGO DOKUMENTU W ODNIESIENIU DO  
ROZPATRYWANYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce opracowano zgodnie z założeniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka oraz w odpowiedzi na wnioski właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców Kobyłki. Z uwagi na fakt, że ustalenia i rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają w sposób istotny walorów środowiska przyrodniczego, a planowane zagospodarowanie nie wpłynie negatywnie na funkcjonowanie przyrody w mieście, zwłaszcza, że teren jest już intensywnie zurbanizowany, rozwiązania alternatywne nie były rozpatrywane.

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

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje teren o powierzchni ponad 1,9 ha i położony jest w granicach administracyjnych Kobyłki, w części wschodniej miasta na osiedlu Piotrówek, w kwartale ulic Dojazdowej, Parkowej i Krótkiej.



Obszar objęty opracowaniem jest terenem w większości zainwestowanym. Kwartał północny pomiędzy ulicami Dojazdową i Krótką zabudowy jest zabudową mieszkaniową jednorodzinną, poniżej teren należący do miasta Kobyłka obecnie niezabudowany, wykorzystywany jest, jako teren rekreacji i wypoczynku, zlokalizowano tutaj nawet plac zabaw dla dzieci. Kwartał pomiędzy ulicami Dojazdową, Czarnej Kawki, ciągiem pieszym i Parkową jest zabudowany obiektami usługowymi i budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Działka narożna o nr ew. 281 jest niezainwestowana, porośnięta w większości drzewami iglastymi. W otoczeniu obszaru objętego planem znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną lub mieszkalno-usługowa. Teren ten jest fragmentem obszaru, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują przestrzenne lub punktowe formy ochrony przyrody ani formy ochrony konserwatorskiej.

Ustalone w planie przeznaczenie poszczególnych terenów jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, a ponadto uwzględnia interes publiczny w obszarze planu oraz interes właścicieli nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym niniejszym planem miejscowym, mając na uwadze aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania zapewnią możliwość dalszego, sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni.

W uchwale przyjęto rozwiązania mające na celu zapobieganie oraz ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko, które będą związane z realizacją ustaleń planu. Dla przedmiotowego terenu plan miejscowy wprowadza zapisy ustalające zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego w postaci nakazów i zakazów ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Najistotniejsze rozwiązania zapobiegające i ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko związane są przede wszystkim z wprowadzeniem następujących zapisów:

- Całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów i instalacji infrastruktury technicznej oraz parkingów,
- Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- Zakaz składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
- Nakaz odprowadzenia ścieków bytowych miejską siecią kanalizacyjną zlokalizowaną w ulicach publicznych do oczyszczalni ścieków w Wołominie,
- Nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej,
- Nakaz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych placów do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu w zbiornikach retencyjnych,
- Ustalenie (docelowo) konieczność zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej,
- Ustalenie, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opalowym, energią elektryczną, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalany w piecach niskoemisyjnych,
- Ustalenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej dla wszystkich terenów budowlanych,
- Nakaz zachowania wartościowych drzew (dębów) wskazanych na rysunku planu.

W prognozie oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce uznano, że projektowane źródła zagrożenia w obszarze planu, będą miały zasięg miejscowy i nie wpłyną w znaczący sposób na funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.

#### **INFORMACJA O SPOSOBIE UWZGLĘDNIENIA OPINII REGIONALNEGO DYREKTORA OCHRONY ŚRODOWISKA W WARSZAWIE I PAŃSTWOWEGO POWIATOWEGO INSPEKTORA SANITARNEGO W WOŁOMINIE ORAZ UWAG I WNIOSEK WYNIKAJĄCYCH Z UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA**

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o



planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945) był udostępniony do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom. Ponadto procedura formalno-prawna została przeprowadzona z uwzględnieniem 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 2018 r. poz. 2081 ze zm.).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie zaopiniował pozytywnie projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem z dnia 18 września 2018 r. (znak: WOOŚ-III.410.558.2018.JD). Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie pismem z dnia 8 sierpnia 2018 r. (znak ZNS.470.139.35.2018 SW2417/2018) również pozytywnie zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

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 2018 r. poz. 2081 ze zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonymi przepisami.

Na etapie ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce do Burmistrza Miasta Kobyłka wpłynęło 67 wniosków dotyczących przedmiotowego planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu. Do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione w części.

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

Ze względu na nieduży zasięg przewidywanych oddziaływań wynikających z realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce, w przypadku omawianego dokumentu nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

#### **PROPOZYCJE DOTYCZĄCE METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZEPROWADZANIA MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU**

Ze względu na charakter i skalę zmian, jakie niesie ze sobą realizacja planu, nie przewiduje się konieczności dokonywania szczególnej analizy skutków postanowień przedmiotowego dokumentu. Oddziaływanie na środowisko, nawet przy realizacji wszystkich zapisów planu, nie powinno zmienić się na tyle silnie by konieczne było wprowadzenie zupełnie nowych narzędzi i metod obserwacji środowiska.

Podczas realizacji zapisów projektu Planu kontroli powinny podlegać przede wszystkim zasięg przestrzenny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wpływ prac budowlanych na środowisko. Dla właściwego zrealizowania planowanych przedsięwzięć wskazany byłby monitoring obejmujący, m.in.: systemów unieszkodliwiania ścieków, skuteczności gospodarki odpadami (sposoby gromadzenia, segregacji i wywozu), kontrolne pomiary, jakości powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego w granicy terenu objętego projektem Planu. Część z tych analiz można przeprowadzić na podstawie corocznych danych o stanie i jakości środowiska przyrodniczego uzyskanych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Źródłem danych mogą być także materiały zbierane w trakcie opracowywania gminnego programu ochrony środowiska oraz wyniki oceny jego realizacji. Ponadto zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Biorąc pod uwagę brak potencjalnych zagrożeń dla środowiska wynikających z przyjętych ustaleń Planu, ustawowy obowiązek przeprowadzenia ww. analizy raz w trakcie kadencji należy uznać za wystarczający.

BURMISTRZ

*Edyta Zbieć*

GŁÓWNY SPECJALISTA

KIEROWNIK  
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

*Joanna Smiecińska*

*Agnieszka Lewczyk*