

## **PODSUMOWANIE WRAZ Z UZASADNIENIEM**

### **do przyjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części miasta Kobyłka – obszar B**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Kobyłka w dniu 28 lutego 2019 r. podjęła Uchwałę Nr XLIX/459/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka, a następnie Uchwałą Nr XVI/136/2019 z dnia 18 listopada 2019 r. podzieliła plan na obszar A i B.

Plan dla obszaru B ma powierzchnię ok. 111 ha i jest położony w zachodniej części miasta przy granicy z gminą Marki.

### **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. Przedmiotowy obszar w ww. studium znajduje się w większości na terenach usługowo-produkcyjnych oznaczonych symbolem P/U. W rejonie ulicy Wrzosowej zostały wskazane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (MN1), usług nieuciążliwych (U2) oraz niewielki teren leśny (ZL). Ponadto wzdłuż ulicy Paproci wskazano tereny usługowo-mieszkaniowe oznaczone symbolem UM1. W północnej części obszaru opracowania znajduje się teren wyłączony spod zabudowy. Są to tereny zieleni nieurządzonej (ZN) i las (ZL) położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i stanowiące fragment ciągu ekologicznego. Ponadto wzdłuż zachodniej granicy planu przebiega droga ekspresowa S-8.

W granicach opracowania na części obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce - Uchwała Nr XXIV/238/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 305, poz.8851 z dnia 13.12.2004 r.),
- zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce, obejmująca działki nr ew. 44/1, 44/3, 44/4, 44/5 obręb 09 położone pomiędzy ul. Dworkową i ul. Wrzosową – Uchwała Nr XL/417/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 stycznia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 72 poz. 1097 z dnia 09.04.2010 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 Nr XIV/129/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 listopada 2015 r. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 739 z dnia 22 stycznia 2016 r.

Zgodnie z ww. planami większość terenów jest przeznaczona pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową. Jedynie w południowej części, przy

ul. Wrzosowej, znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Natomiast centralna część obszaru opracowania nie jest objęta obowiązującym planem miejscowym.

Mając na uwadze powyższe, sporządzony plan ustala przeznaczenie niemal całego obszaru pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz zabudowę usługową. Zgodnie z aktualnie obowiązującym planem pozostawiono tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i lasy oraz przy wschodniej granicy planu wzdłuż ulicy Paproci zmieniono przeznaczenie na tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej. Ponadto przewiduje się pozostawienie zieleni nieurządzonej oraz lasu w ich dotychczasowym użytkowaniu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w pasie stanowiącym ciąg ekologiczny. Układ komunikacyjny uwzględnia zrealizowaną drogę ekspresową S-8 i stanowi o powiązaniu komunikacji lokalnej z węzłem na tej drodze wraz z kontynuacji dotychczas istniejącego i planowanego układu komunikacyjnego.

Rozwiązania alternatywne rozpatrywane w trakcie procedowania dokumentu dotyczyły delimitacji obszarów dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej oraz przebiegu linii rozgraniczających dróg i nieprzekraczalnych linii zabudowy. W skali planu ww. modyfikacje miały charakter marginalny, więc można przyjąć, że z uwagi na kontynuację układu funkcjonalno-przestrzennego dokument w swojej istocie był procedowany w wariantcie optymalnym, którego rozwiązania w sposób zrównoważony godziły potrzeby mieszkańców oraz zasady ochrony środowiska oraz walory krajobrazu kulturowego.

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

Obszar objęty planem częściowo jest objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Oddziaływanie opisane w prognozie zostało zatem przeanalizowane w stosunku do aktualnego użytkowania terenu oraz stanu prawnego. Zgodnie z „Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego terenu zachodniej części Miasta Kobyłka”, sporządzenie ww. planu wynika z konieczności dostosowania rozwiązań planistycznych do polityki przestrzennej Miasta oraz z faktu że przeważająca część obszaru opracowania nie jest obecnie objęta planem miejscowym. Ponadto realizacji drogi ekspresowej S-8 otworzyła możliwości inwestycyjne na przyległych do niej terenach.

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 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 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.

Podstawowymi środkami minimalizującymi negatywne oddziaływanie planu są jego ustalenia ochronne. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczo-kulturowego i krajobrazu plan ustala bowiem:

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem,
- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
  - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
  - zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów i instalacji, jak również urządzeń, produkcyjnych i usługowych na terenach P/U dopuszczonych niniejszym planem, z wyłączeniem obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną, z wyłączeniem obszarów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 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 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
  - ściśle określone zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych;
  - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
  - ściśle określone zagospodarowanie ścieków,

- ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
  - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi 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,
- ochronę przed hałasem poprzez:
  - ↑ obowiązek określenia dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U i UM, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - ↑ obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki.

Ponadto Plan:

- ustala zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady budowy systemów komunikacji;
- zakazuje lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- ustala zasady realizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- ustala minimalne powierzchnie biologicznie czynne i maksymalne powierzchnie zabudowy;
- ustala docelowe zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- nakazuje podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich zrzutem do odbiornika,
- dopuszcza realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z dopuszczeniem stosowania pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
- uwzględnia ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala zasady gospodarki odpadami.

### **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 2022 r., poz. 1029). 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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie zaopiniował pozytywnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w piśmie z dnia 18.03.2022 r. znak WOOS-III.410.853.2021.JD. Opinia została wyrażona po terminie wskazanym we wniosku.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko bez uwag piśmie z dnia 08.11.2021 r. znak ZNS.470.232.30.2021.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnych opinii ww. organów został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 03.03.2022 r. do 25.03.2022 r. W dniu 14.03.2022 r. została zorganizowana publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniu nie złożono żadnej uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

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 2022 r., poz. 1029). 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 2022 r., poz. 503) 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. 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 tegoż 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, 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, aby 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, uznano monitorowanie polegające na:

- pomiarach poziomów hałasu w obrębie wydzielonych funkcji, głównie komunikacyjnych (szczególnie w rejonie drogi ekspresowej S-8) – 2 razy w roku w okresie najintensywniejszego użytkowania terenu,
- pomiarach emisji pyłów oraz stanu powietrza w rejonie dróg oraz terenów produkcyjnych, w szczególności przy drodze ekspresowej S-8,
- kontrole stanu jakości gleb w obrębie wydzielonych dróg i terenów produkcyjnych,
- monitoring stanu powietrza w sezonie grzewczym w obrębie terenów zabudowy.

Podkreślono, iż planowanie przestrzenne jest procesem cyklicznym, który ma za zadanie bieżącą analizę potrzeb inwestycyjnych w mieście, stanu zagospodarowania oraz uwarunkowań przyrodniczych. W związku z powyższym, Miasto Kobyłka powinno monitorować skutki realizacji ustaleń planu. Takie zadanie nakładają na gminę przepisy odrębne zgodnie, z którymi do zadań gminy należy okresowe monitorowanie postępów realizacji uchwalonego planu miejscowego (np. corocznie) i konfrontowanie ich z aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów oraz stanem i jakością środowiska przyrodniczego (poprzez monitorowanie zagospodarowania terenu gminy oraz analizowanie wniosków).

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 gminę poddany monitoringowi (monitoring jakości poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego) realizowanemu cyklicznie (np. corocznie).

Z up. BURMISTRZA  
  
*Joanna Śmiecińska*  
Kierownik  
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

