

PODSUMOWANIE WRAZ Z UZASADNIENIEM

do przyjętego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka

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 29 listopada 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XLII/356/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części Miasta Kobyłka, którą zmieniono Uchwałą Nr LXI/507/2023 z dnia 27.02.2023 r. oraz Uchwałą Nr XII/136/2025 z dnia 31 marca 2025 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 870 ha położony w centralnej i północnej części Kobyłki. Od północy sięga do granicy administracyjnej z gminą Radzymin, a od strony wschodniej z gminą Wołomin. W południowej części obszar opracowania przecina linia kolejowa nr 6 relacji Zielonka – Kuźnica Białostocka oraz nr 21 relacji Warszawa Wileńska – Wołomin Słoneczna, natomiast w północnej części przebiega droga ekspresowa S8. W granicach planu częściowo znajduje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Ochroną objęte są przede wszystkim tereny leśne i zadrzewione w północnej części oraz tereny łąk, zadrzewień i lasów wraz z nieliczną zabudową w południowo-zachodnim skraju planu. Większość obszaru opracowania stanowią tereny zurbanizowane, w tym w rejonie centrum funkcjonalnego przy stacji PKP Kobyłka oraz centrum historycznego w rejonie Placu 15-go Sierpnia. Ponadto w granicach znajdują się nieduże enklawy zabudowy przemysłowej zlokalizowanej przy ul. Nadmeńskiej oraz kompleks zabudowy usługowej w rejonie ul. Napoleona. Dominującym typem zabudowy jest mieszkaniowa jednorodzinna w różnych formach. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje sporadycznie i jej główne lokalizacje to rejon ulic: Ręczańskiej, Moniuszki, Kordeckiego oraz Rumuńskiej.

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:

- UM, UM1 – usługowo-mieszkaniowe,
- MW, MW3 – mieszkaniowe wielorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- MN, MN1, MN2 – mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- ML- mieszkaniowe jednorodzinne na działkach leśnych,
- UP – usługi celu publicznego,

- U1 – usługi sakralne,
- U2 – usługi nieuciążliwe,
- P/U – usługowo-produkcyjne,
- ZP – zielen parkowa,
- ZC – cmentarz,
- US1/ZL – usługi sportu i rekreacji na działkach z gruntem leśnym,
- ZL – tereny lasów,
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
- W – tereny wód powierzchniowych,
- IW – tereny obsługi technicznej miasta – obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- IT – tereny obsługi technicznej miasta – obiektów i urządzeń związanych z gospodarką komunalną,
- U/GO-1 – usługowo-magazynowe z dopuszczeniem gospodarowania odpadami,
- P/UGOG - produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem gospodarowania odpadami.

W rejonie Al. Jana Pawła II i Wołomińskiej wskazano obszar przestrzeni publicznej.

Część obszaru znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Centralna część w rejonie skrzyżowania ul. Napoleona i Żałuskiego została wskazana do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej. W granicach opracowania znajdują się obiekty w rejestrze zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Ponadto na terenie IW wskazano lokalizacje ważniejszego projektowanego zbiornika retencyjnego.

W granicach opracowania obowiązuje 14 planów miejscowych:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka przyjęty Uchwałą Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 25, poz. 835),
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ew. nr 327 obręb 27 położonej przy ul. Żałuskiego oraz terenu obejmującego działki ew. nr 178/1 i 179 obręb 31 położonego przy ul. Nowej w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr VII/61/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 17 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r., poz. 7143),
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035.35 położonej przy ul. Warszawskiej w Kobyłce przyjętej Uchwałą Nr III/20/2018 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20.12.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r., poz. 2618),
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ustronie w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XLVIII/445/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 04.06.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 7206),
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Parkowej w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XIII/112/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26.10.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r., poz. 10741),
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Czarnoleskiej w Kobyłce przyjętych Uchwałą Nr XXII/249/08 Rady Miejskiej

w Kobyłce z dnia 28.08.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2008 r. Nr 187, poz. 6733),

- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Akacjowej w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XVIII/204/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28.02.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2008 r., Nr 89, poz. 3181),
- 8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kraszewskiej w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XVIII/205/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28.02.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2008 r., Nr 89, poz. 3182),
- 9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XLVIII/444/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 04.06.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 7205),
- 10) zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka obejmująca część działki nr ew. 91/2 obręb 07 położonej przy ul. Nadmeńskiej przyjęta Uchwałą Nr XLIII/433/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28.04.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 140, poz. 3310),
- 11) zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka obejmująca część działek nr ew. 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07 przyjęta Uchwałą Nr XXVIII/295/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 24.04.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r., poz. 6465),
- 12) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce przyjęty Uchwałą Nr XXVI/225/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r., poz. 10648),
- 13) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Jakuba Jasińskiego w Kobyłce Przyjęty Uchwałą Nr XVIII/206/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28.02.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2008 r. Nr 89, poz. 3183),
- 14) 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 23.11.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 739).

Zgodnie z uchwałą intencyjną obecny plan nie spełnia aktualnych standardów planistycznych. Ustalenia tego planu pozwalają na wprowadzenie na każdym z terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową wszystkich form zabudowy (wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową). Z uwagi na maksymalne wykorzystywanie terenu przewidzianego pod budownictwo, przy jednoczesnej niewielkiej powierzchni biologicznie czynnej, należy zróżnicować formy zabudowy w zależności od lokalizacji działki, z dostosowaniem do istniejącego zagospodarowania obszaru, uwzględniając m.in. możliwości retencji wody czy realizacji infrastruktury. Sporządzenie nowego planu pozwoli na uporządkowanie również układu komunikacyjnego z uwzględnieniem linii rozgraniczających nowo wybudowanych ulic oraz umożliwi otwarcie terenów przewidzianych pod inwestycje, przylegających do projektowanej drogi odchodzącej od węzła trasy S-8 w kierunku wiaduktu nad linią PKP. Ocena aktualności planów miejscowych wskazała jednoznacznie na potrzebę zastąpienia

planów uchwalonych w starych procedurach nowymi opracowaniami planistycznymi ze względu na dezaktualizację przepisów prawa.

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium.

Uwzględniono położenie części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, występowania pomników przyrody, złóż kopalin surowca ilastego, obiektów i obszarów objętych ochroną zabytków, miejsc pamięci oraz ograniczenia wynikające z przebiegu wzdłuż granic opracowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym stanowiącej kolejowy teren zamknięty.

Na obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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 brane pod uwagę w procesie planistycznym obejmowały różne modyfikacje układu komunikacyjnego oraz w niewielkim zakresie układu funkcjonalnego. Powyższe wynika z tego, że przedmiotowy obszar w większości objęty jest obowiązującymi planami miejscowymi a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka szczegółowo określa funkcje dopuszczalne dla poszczególnych typów terenów.

Projekt planu został poddany rozszerzonym konsultacjom społecznym. Do dalszej procedury wybrano koncepcję planu, która generuje najmniejsze straty w środowisku i jest najbardziej optymalna pod względem urbanistycznym, a zarazem w możliwie największym stopniu uwzględnia postulaty dysponentów terenów.

INFORMACJA O ZAKRESIE UWZGLĘDNIONYCH USTALEŃ ZAWARTYCH W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na większości obszar procedowanego planu jest objęty wcześniej uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. 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-ściekowej, ochrony powietrza, ochrony przed hałasem, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony przyrody. W prognozie określono przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania.

Ustalone sposoby zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów 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 stwierdzono, że zaprojektowane w planie funkcje będą miały w przewadze wpływ neutralny lub pozytywny, w pozostałym zakresie 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.

1. W zakresie ochrony środowiska procedowany plan ustala:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - przedsięwzięć dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolem P/U-2, P/U-3 obejmujących recykling i magazynowanie odpadów w zakresie związanym z procesem technologicznym prowadzonym na terenie danego zakładu (położone poza WOCHK),
 - przedsięwzięć dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolami P/UGO-1 i P/UGO-2 oraz UGO-1 i UGO-2 obejmujących gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne w zakresie ich magazynowania, zbierania i recyklingu, z wyłączeniem niesegregowanych odpadów komunalnych (położone poza WOCHK),
 - przedsięwzięć gospodarowania odpadami na terenie oznaczonym symbolem O-1 w zakresie selektywnej zbiórki odpadów (położony poza WOCHK);
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów i instalacji, jak również urządzeń, produkcyjnych i usługowych dopuszczonych planem na terenach P/U-2, P/U-3, P/UGO-1, P/UGO-2 (położone poza WOCHK),
 - zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, obiektami, instalacjami i urządzeniami dopuszczonych planem na terenach U-27, U-28, U-29, UGO-1, UGO-2 (położone poza WOCHK),

- przedsięwzięć dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolem P/U-2, P/U-3 obejmujących recykling i magazynowanie odpadów w zakresie związanym z procesem technologicznym prowadzonym na terenie danego zakładu (położone poza WOCHK),
- przedsięwzięć dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolami P/UGO-1 i P/UGO-2 oraz UGO-1 i UGO-2 obejmujących gospodarowanie odpadami innymi niż niebezpieczne w zakresie ich magazynowania, zbierania i recyklingu, z wyłączeniem niesegregowanych odpadów komunalnych (położone poza WOCHK),
- przedsięwzięć gospodarowania odpadami na terenie oznaczonym symbolem O-1 w zakresie selektywnej zbiórki odpadów (położony poza WOCHK),
- 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;
- zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 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 m.in.:
 - ściśle określone zagospodarowanie ścieków,
 - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do ziemi,
 - zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNu, MN/U, MWu, Umn, U/UM dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenów oznaczonych symbolem MW dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem UO dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - dla terenów oznaczonych symbolem UKR-2 dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,

- dla terenów oznaczonych symbolem UP dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub zabudowy zamieszkania zbiorowego lub terenów domów opieki społecznej, stosownie do zrealizowanej funkcji ustalonej w planie,
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MWU dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych, przy czym ochrona przed hałasem terenu zlokalizowanego w zasięgu oddziaływania linii kolejowej polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń;
- 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 zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach technicznych napowietrznych elektroenergetycznych linii 110 kV;
- 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;
- ustalenie stref ochronnych wokół pomników przyrody o średnicy 15 m od pnia drzewa, w której obowiązuje:
 - zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
 - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
 - zakaz przekształcania terenu w sposób zagrażający drzewu,
 - nakaz realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej bez użycia sprzętu mechanicznego w sposób gwarantujący nieuszkodzenie układu korzeniowego drzewa,
 - w przypadku zdjęcia ochrony z pomnika przyrody strefa ochronna przestaje obowiązywać;
- nakaz się na terenach oznaczonych symbolem ZN zachowania dotychczasowej struktury użytkowania, na którą składają się łąki z pojedynczymi drzewami i grupami drzew,
- zapewnienie swobodnej migracji zwierząt na terenach oznaczonych symbolami ZN i ZL, w tym zachowanie ciągłość tych terenów z terenami położonymi poza granicami planu.

2. Ustala zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,
- maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych,
- rodzaju, kolorystyki i spadków dachów,
- zasad obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania,
- 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 16.10.2023 r. znak ZNS.902.1.47.2023 SW 5081/2023.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie zaopiniował pozytywnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w piśmie z dnia 04.12.2023 r. znak WOOŚ-III.410.897.2023.JD, wskazując niezgodności lub niewystarczające zapisy. Uwagi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zostały uwzględnione i stosowne korekty wprowadzono do planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnych opinii ww. organów podlegał partycypacji społecznej. W dniach od 16.01.2025 r. do 07.02.2025 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 30 stycznia 2025 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami

przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło 54 uwagi, z których 10 zostało w całości uwzględnione przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

W związku z wprowadzonymi zmianami oraz zmianą granic planu na podstawie Uchwały Nr XII/136/2025 Rady Miasta Kobyłka z dnia 31 marca 2025 r., projekt planu wymagał ponownienia części procedury formalnej. Między innymi dokument został poddany ponownemu opiniowaniu i uzgadnianiu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie z dnia 2 czerwca 2025 r. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie z piśmie z dnia 07.05.2025 r. znak ZNS.9022.2.8.2025 zaopiniowali pozytywnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt został także ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.06.2025 r. do 14.07.2025 r. W dniu 1 lipca 2025 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu złożono 16 uwag, z których żadna nie została w całości uwzględnionych przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

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 poziomów hałasu w obrębie wydzielonych funkcji, głównie komunikacyjnych – 2 razy w roku w okresie najintensywniejszego użytkowania terenu,
- pomiarach emisji pyłów z dróg, linii kolejowej i na terenach produkcyjno-magazynowych,
- kontroli indywidualnych źródeł ciepła,
- kontroli stanu jakości gleb w obrębie dróg, terenów produkcyjnych oraz przedsięwzięć gospodarowania odpadami,
- monitoringu stanu powietrza szczególnie w obrębie dróg oraz terenów produkcyjnych i przedsięwzięć gospodarowania odpadami,
- monitoring działalności związanej z gospodarowaniem odpadami w zakresie zgodności z planem miejscowym,
- monitoring jakości wód w rowach odwadniających,
- 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 Świąteczna
Kierownik
Wydziału Gospodarki Przestrzennej

