



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PLANU OGÓLNEGO MIASTA KOBYŁKA

OPINIE I UZGODNIENIA



Cezary Maliszewski – autor prognozy kierujący zespołem

Zuzanna Kopeć – członkini zespołu

Anna Uszkur – członkini zespołu

Agnieszka Odolecka – członkini zespołu

Data sporządzenia prognozy:

23.09.2025

Spis treści

1. WPROWADZENIE	5
2. MATERIAŁY WEJŚCIOWE	6
3. METODY STOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY	8
4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA	8
5. CELE I ZAWARTOŚĆ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	9
6. POWIĄZANIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO Z INNYMI DOKUMENTAMI	15
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	15
STRATEGIA ROZWOJU GMINY	18
AUDYT KRAJOBRAZOWY	18
OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE	22
7. ISTNIEJĄCY STAŃ ŚRODOWISKA	29
POŁOŻENIE ORAZ BUDOWA GEOLOGICZNA	29
ZŁOŻA SUROWCÓW	31
RZEŻBA TERENU	32
GLEBY	34
WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE	36
WARUNKI PODŁOŻA BUDOWLANEGO	38
KLIMAT	40
POWIETRZE	41
KLIMAT AKUSTYCZNY	43
FLORA I FAUNA	44
KRAJOBRAZ	45
ZABYTKI	46
STRUKTURA PRZYRODNICZA OBSZARU	48
8. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	50
9. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM	51
10. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	51
11. OCENA ISTNIEJĄCYCH PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ SKUTKÓW REALIZACJI DOKUMENTU DLA ISTNIEJĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH	52
REZERWAT PRZYRODY GRABICZ	52
WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	52
POMNIKI PRZYRODY	53
12. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA SZCZEBŁA KRAJOWEGO I MIĘDZYNARODOWEGO UWZGLĘDNIONE W OPRACOWYWANYM DOKUMENCIE	57
13. OCENA ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	58
STREFY SW, SJ, SU, SH, SP, SI, SC, SK	58
RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA, ZWIERZĘTA, ROŚLINY	58
LUDZIE	59

SYSTEM PRZYRODNICZY	59
WODA	59
POWIETRZE	60
POWIERZCHNIA ZIEMI	60
KRAJOBRAZ	60
KLIMAT	60
ZASOBY NATURALNE	61
ZABYTKI	61
DOBRA MATERIALNE	61
STREFY SN, SO	61
RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA, ZWIERZĘTA, ROŚLINY	61
LUDZIE	62
SYSTEM PRZYRODNICZY	62
WODA	62
POWIETRZE	63
POWIERZCHNIA ZIEMI	63
KRAJOBRAZ	63
KLIMAT	63
ZASOBY NATURALNE	63
ZABYTKI	64
DOBRA MATERIALNE	64
14. ROZWIĄZANIA ZAPOBIEGAJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MOGĄCE WYNIKAĆ Z REALIZACJI USTALEŃ OPRACOWANEGO DOKUMENTU	64
<i>Ochrona systemu przyrodniczego miasta</i>	<i>65</i>
<i>Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych</i>	<i>65</i>
15. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	69
16. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA	70
17. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	71

ZAŁĄCZNIKI:

1. Załącznik graficzny pt. *Prognoza oddziaływania środowisko ustaleń Planu Ogólnego Miasta Kobyłka*;
2. Oświadczenie kierującego zespołem autorskim.

1. WPROWADZENIE

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu Planu Ogólnego Miasta Kobyłka, zwanego dalej planem ogólnym. Do sporządzenia projektu planu ogólnego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr IV/28/2024 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Kobyłka. Podstawę prawną opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu ogólnego stanowi:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwana dalej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ustawa 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.).

Przedmiotowy projekt planu ogólnego został sporządzony dla Miasta Kobyłka w jego granicach administracyjnych z wyłączeniem terenu zamkniętego zgodnie z decyzją Nr 68/MOB Ministra Obrony Narodowej z dnia 21 maja 2020 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. z 2020 r., poz. 84) do terenów zamkniętych zaliczono również obszar w rejonie ul. Kordeckiego.

Ponadto na terenie miasta znajdują się tereny ustanowione decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MR z 2020 r. poz. 38, z późn. zm.). Teren zamknięty obejmuje linię kolejową nr 6 relacji Zielonka – Kuźnica Białostocka oraz nr 21 relacji Warszawa Wileńska – Wołomin Słoneczna.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 oraz Dz. U. z 2025 r. poz. 527) plan ogólny zastąpi obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r., zmienione Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2023 r.

Celem prognozy jest określenie charakteru prawdopodobnych skutków i oddziaływań na środowisko przyrodniczo-kulturowe, które mogą być spowodowane realizacją ustalonych w projekcie planu ogólnego sposobów zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. 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.) prognoza w szczególności określa, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska, między innymi na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, a także system przyrodniczy gminy i powiązania przyrodnicze obszaru oraz prawne formy ochrony przyrody.

2. MATERIAŁY WEJŚCIOWE

Dokumenty, które zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszej prognozy to:

- Uzgodnienie zakresu prognozy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie – pismo z dnia 4 grudnia 2024 r., znak: WOOŚ-III.411.413.2024.JD,
- Uzgodnienie zakresu prognozy z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wołominie – pismo z 12 grudnia 2024 r., znak: ZNS.902.1.182.2024, SW 5060/2024, SW 5684/2024;
- Projekt Planu Ogólnego Miasta Kobyłka wraz z uzasadnieniem – IRMiR – Warszawa 2025 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Miasta Kobyłka, Pracownia Urbanistyczna S. C. – Warszawa, 2006 r.;
- Program Ochrony Środowiska dla Miasta Kobyłka na lata 2024-2032, Terra Legis Katarzyna Helińska, 2024 r.,
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- Program Ochrony Środowiska dla Miasta Kobyłka na lata 2024-2032, Terra Legis Katarzyna Helińska, 2024 r.
- Gminny program opieki nad zabytkami miasta Kobyłka na lata 2022 – 2025, J. Danielski, M. Danielska 2022 r.;
- Gminna ewidencja zabytków miasta Kobyłka – Zarządzenie Nr 94/2022 Burmistrza Miasta Kobyłka z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kobyłka;
- *Geografia Polski: mezoregiony fizyczno-geograficzne*, Kondracki J., Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1994 rok,
- *Gleboznawstwo*, Zawadzki S., Państwowe Wydanie Rolnicze i Leśne – Warszawa 1999 rok,
- *Jednolite części wód podziemnych w Polsce Charakterystyka geologiczna i hydrogeologiczna*, Nowicki Z. i inni,
- *Informator PSH. Główne zbiorniki wód podziemnych w Polsce*, red. J. Mikołajków, A. Sadurski, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2017
- źródła online:
 - ewidencja zbiorów i usług danych przestrzennych - <https://integracja.gugik.gov.pl/eziudp/index.php?teryt=&rodzaj=centralne&nazwa=%C5%9Brodowiska&zbiór=&temat=&usługa=&adres=>
 - Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Kobyłka – <https://kobyłka.bipgmina.pl>,
 - System Informacji Przestrzennej miasta Kobyłka - <https://kobyłka.e-mapa.net/>
 - Warstwy WMS mpzp miasta Kobyłka - <https://vmpzp.igeomap.pl/cgi-bin/plany/143401>
 - Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska – <https://www.gdos.gov.pl>
 - <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>
 - Geoportal Infrastruktury Informacji Przestrzennej – <https://mapy.geoportal.gov.pl>
 - Geoportal PSH - Państwowy Instytut Geologiczny – www.psh.gov.pl
 - Główny Inspektorat Ochrony środowiska – <https://mjwp.gios.gov.pl>
 - Główny Inspektorat Ochrony Środowiska – portal jakości wód powierzchniowych – <https://wody.gios.gov.pl/pjwp>
 - Centralny Rejestr form ochrony przyrody - <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf>

- Hydroportal – <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>
- Korytarze ekologiczne w Polsce – <http://mapa.korytarze.pl>
- Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy –
- <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/> ,
- SOPO – <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>,
- Narodowy Instytut Dziedzictwa - <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>
- Województwo Mazowieckie System Informacji Przestrzennej –
- <https://mazowieckie.e-mapa.net/>
- Główny Urząd Statystyczny - <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>
- GIOŚ INSPIRE - <https://inspire.gios.gov.pl/portal/zbiory-inspire/zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej-seveso/>
- BDOT10k - https://opendata.geoportal.gov.pl/bdot10k/schemat2021/SHP/10/1012_SHP.zip
- tereny zamknięte - <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/du-mi-2020-poz38>
- poważne awarie przemysłowe - <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>,
- Powiat Wołomiński – model sieci dróg powiatowych
<https://samorząd.gov.pl/web/powiat-wolominski/mapa-drog-powiatowych>
- Próba wydzielenia dzielnic rolniczo-klimatycznych w Polsce, Prace i Studia Geograficzne, Warszawa 1998, Tom 22, Romuald Gumiński,
- Kondracki J., Geografia Polski: mezoregiony fizyczno-geograficzne, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1994 r.,
- Solon J. et al., Physico-geographical mesoregions of Poland: verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data, „Geographia Polonica”, 2018, vol. 91, no. 2, pp. 143-170,
- Szulczewska B., Kaftan J. (red.) 1996. Kształtowanie Systemu Przyrodniczego Miasta, IGPIK, Warszawa 1-72,
- Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski, Polska Akademia Nauk, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, Prace geograficzne Nr 158, Wrocław, Warszawa, Kraków, Zakład Narodowy Imienia Ossolińskich, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, 1993, Jan Marek Matuszkiewicz,
- Państwowy rejestr granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju - jednostki administracyjne – format shapefile (SHP) - Otwarte Dane,
- Mapa zagrożenia powodziowego – format shapefile (SHP) – Otwarte Dane,
- Państwowy Instytut Geologiczny – CBDG Menedżer pobierania – format shapefile (SHP),
- Karty charakterystyk Jednolitych Części Wód Powierzchniowych,
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim raport wojewódzki za rok 2023.

3. METODY STOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Prognozę sporządzono przy zastosowaniu metod opisowych, analiz jakościowych wykorzystujących dostępne wskaźniki stanu środowiska oraz identyfikacji i wartościowania skutków przewidywanych zmian w środowisku. Prace prognostyczne polegały na przeprowadzeniu studiów dokumentów charakteryzujących strukturę przyrodniczą Miasta Kobyłka (stan istniejący, dotychczasowe przekształcenia środowiska) oraz analizy istniejących i projektowanych inwestycji. Materiały źródłowe, w oparciu, o które sporządzono prognozę zostały wymienione w rozdziale 2.

Zakres prac nad prognozą został dostosowany do charakteru, specyfiki i precyzji projektu planu ogólnego. Celem ułatwienia oceny jak i prezentacji wyników oddziaływań poszczególnych ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko było wykorzystanie dostosowanej do potrzeb tegoż dokumentu analizy macierzowej. Ocenę przeprowadzono kompleksowo dla jednego wariantu ustaleń planistycznych. Zaznaczyć tu trzeba, że na etapie sporządzania projektu planu ogólnego nie są określone konkretne rozwiązania technologiczne, co ma wpływ na jakościowy (a nie ilościowy) charakter prognozy. Wpływ ustaleń opracowanego planu ogólnego na środowisko oceniono w stosunku do aktualnego stanu prawnego, czyli w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy oraz faktycznego sposobu użytkowania terenów nieobjętych ustaleniami planów miejscowych.

4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA

Miasto Kobyłka położone jest w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie wołomińskim, około 17 km od centrum Warszawy w kierunku północno-wschodnim i znajduje się w zasięgu aglomeracji warszawskiej. Powierzchnia wynosi 20 km², a liczba ludności wg stanu na pierwsze półrocze 2024 r. to 28 512¹. Kobyłka graniczy od północy, wschodu i południa z miastem i gminą Wołomin, od południowego zachodu z miastem Zieloną, od zachodu z miastem Marki i od północy z gminą Radzymin.

¹ <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica>

rozwoju miasta Kobyłka. Zgodnie z art. 13b ww. ustawy ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego [od 01.01.2026 r.]
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- znajdujące się na obszarze gminy:
 - formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - obszary gruntów zmeliorowanych,
 - tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - strefy ochronne ujęć wody,
 - obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - obszary ograniczonego użytkowania,
 - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Spośród wyżej wymienionych na terenie miasta nie występują: obszary gruntów zmeliorowanych, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, obszary ograniczonego użytkowania, obszary

wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Plan ogólny służy ustaleniu funkcji terenów, które będą mogły być wyznaczane w dokumentach niższego szczebla oraz określeniu podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych, w którym określa się profil funkcjonalny stref planistycznych oraz, w zależności od strefy planistycznej, określa się lub dopuszcza się określenie, zgodnie z art. 13e ww. ustawy, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto gminne standardy urbanistyczne mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Możliwe do wyznaczenia strefy planistyczne określa art. 13c. ust. 2. ww. ustawy, a ich charakterystykę określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775). W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, o których mowa w załączniku do ww. rozporządzenia.

W granicach obszaru opracowania wyznaczono następujące strefy:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefę usługową,
- strefę usług handlu wielkopowierzchniowego,
- strefę gospodarczą,
- strefę infrastrukturalną,
- strefę zieleni i rekreacji,
- strefę cmentarzy,
- strefę otwartą,
- strefę komunikacyjną.

Zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

Na terenie miasta obowiązują 52 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami:

- 1) Uchwała Nr VIII/63/99 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobylka - osiedla Kobylak – Turów;
- 2) Uchwała Nr XLIII/312/01 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobylce;
- 3) Uchwała Nr XVI/172/04 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobylka;
- 4) Uchwała Nr XXIV/238/04 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobylce;
- 5) Uchwała Nr XVIII/204/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Akacjowej w Kobylce;
- 6) Uchwała Nr XVIII/205/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kraszewskiej w Kobylce;
- 7) Uchwała Nr XVIII/206/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Jakuba Jasińskiego w Kobylce;
- 8) Uchwała Nr XXII/249/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Czarnoleskiej w Kobylce;
- 9) Uchwała Nr XXVI/281/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Gabriela Narutowicza, ulicą Elizy Orzeszkowej, ulicą Stanisława Wyspiańskiego i ulicą Władysława Broniewskiego w Kobylce;
- 10) Uchwała Nr XLIII/433/10 w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobylka obejmującej część działki nr ew. 91/2 obręb 07 położonej przy ul. Nadmeńskiej;
- 11) Uchwała Nr XV/1600/12 w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobylce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobylce;
- 12) Uchwała Nr XXIII/235/12 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orląt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobylce – obszar B;
- 13) Uchwała Nr XXVI/276/13 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic gen. J. H. Dąbrowskiego i M. Rataja w Kobylce;
- 14) Uchwała Nr XXVII/291/13 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orląt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobylce – obszar A;
- 15) Uchwała Nr XXVIII/295/13 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobylka, obejmującej część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07;
- 16) Uchwała Nr XXXIV/334/13 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Zatuskiego w Kobylce, obejmującego działki ew. nr 172/1, 173/1, 173/2, 175/1 obręb 29;

- 17) Uchwała Nr XXXVI/362/13 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych;
- 18) Uchwała Nr XLVIII/493/14 w sprawie miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Ks. M. Żatuskiego, Ks. W. Rostana i Powstańców w Kobyłce;
- 19) Uchwała Nr XLVIII/494/14 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar A;
- 20) Uchwała Nr II/18/14 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mieszka I w Kobyłce;
- 21) Uchwała Nr VII/60/15 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce - obszar B;
- 22) Uchwała Nr VII/61/15 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki ew. nr 327 obręb 27 położonej przy ul. Żatuskiego oraz terenu obejmującego działki ew. nr 178/1 i 179 obręb 31 położonego przy ul. Nowej w Kobyłce;
- 23) Uchwała Nr XIII/112/15 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Parkowej w Kobyłce;
- 24) Uchwała Nr XIV/129/15 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8;
- 25) Uchwała Nr XXII/204/16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Słowackiego w Kobyłce;
- 26) Uchwała Nr XXVI/225/16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce;
- 27) Uchwała Nr XXVI/226/16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej w Kobyłce;
- 28) Uchwała Nr XXXI/276/17 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka;
- 29) Uchwała Nr XXXII/287/17 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobyłce;
- 30) Uchwała Nr XXXVI/328/17 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Nadarzyn w Kobyłce;
- 31) Uchwała Nr XLII/380/17 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bohaterów Ossowa w Kobyłce;
- 32) Uchwała Nr XLIII/397/18 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Żatuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce;
- 33) Uchwała Nr XLVIII/444/18 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Kazimierza Wielkiego w Kobyłce;
- 34) Uchwała Nr XLVIII/445/18 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ustronie w Kobyłce;
- 35) Uchwała Nr XLVIII/446/18 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Wygonowej "II" w Kobyłce;
- 36) Uchwała Nr LI/466/18 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Orłąt Lwowskich w Kobyłce;

- 37) Uchwała Nr III/20/2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej w Kobyłce;
- 38) Uchwała Nr IV/36/2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce;
- 39) Uchwała Nr XII/1001/2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce (wraz z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WNP-I.4131.169.2019.AK z dnia 1 października 2019 r.);
- 40) Uchwała Nr XII/102/2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „A”;
- 41) Uchwała Nr XXIV/176/2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce;
- 42) Uchwała Nr XXX/233/2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „B”;
- 43) Uchwała Nr XXXI/246/2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Dworkowej w Kobyłce;
- 44) Uchwała Nr XXXIII/278/2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce;
- 45) Uchwała Nr XXXIV/288/2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar A;
- 46) Uchwała Nr XXXIX/322/2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce;
- 47) Uchwała Nr XLIX/427/2022 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar B;
- 48) Uchwała Nr LIII/459/2022 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Jerzego Turka, Kraszewskiej i Natolińskiej w Kobyłce.;
- 49) Uchwała Nr LIX/488/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową;
- 50) Uchwała Nr LXIX/553/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Gospodarczej w Kobyłce;
- 51) Uchwała Nr LXIX/554/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej "II" w Kobyłce;
- 52) Uchwała Nr LXIX/555/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobyłce.

Mając na uwadze, że plany miejscowe są aktami prawa miejscowego oraz w związku z art. 13d. ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasadnym było uwzględnienie ich rozwiązań przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (w szerszym ujęciu niż wymóg ustawowy dot. wyznaczania stref wielofunkcyjnych). Ponadto punktem wyjściowym do opracowania projektu planu ogólnego było także obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, na terenach, gdzie ustalenia projektu planu ogólnego są

zbieżne z rozwiązaniami przyjętymi w obowiązujących planach miejscowych, nie przewiduje się zmiany oddziaływania na środowisko w wyniku przyjęcia projektu planu ogólnego.

6. POWIĄZANIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO Z INNYMI DOKUMENTAMI

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego - przyjętym Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 13180) sieć osadnicza województwa mazowieckiego ma charakter policentryczny z dominującą Warszawą wraz z jej obszarem metropolitalnym oraz otaczającymi ośrodkami regionalnymi i subregionalnymi o równomiernym rozmieszczeniu wokół stolicy.

Powiat wołomiński został zaliczony do miejskich obszarów funkcjonalnych Warszawy, zgodnie z granicami regionu statystycznego NUTS2. Zasady zagospodarowania wyznaczono w Planie MOFW, będącym integralną częścią PZPWM.

W zakresie działań w systemie dróg w planie postuluje się:

- wprowadzanie priorytetów w ruchu drogowym dla transportu zbiorowego:
 - wydzielone pasy ruchu,
 - pierwszeństwa przejazdu przez skrzyżowania, w tym z sygnalizacją świetlną,
 - dogodnie usytuowanie przystanków,
- podnoszenie poziomu bezpieczeństwa przez:
 - realizację chodników, dróg dla rowerów, przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów,
 - działania poprawiające bezpieczeństwo ruchu, w tym m. in.: strefowanie prędkości pojazdów, fizyczne środki uspokajania ruchu (progi zwalniające, wyniesione przejścia dla pieszych, azyle dla pieszych, wyniesione skrzyżowania, małe ronda),
- przebudowy dróg zgodnie z wynikami okresowych kontroli stanu technicznego, badań natężenia oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- prowadzenie analiz i studiów oraz pozostawiania rezerw terenowych dla obwodnic miejscowości,
- prowadzenie analiz dla budowy skrzyżowań wielopoziomowych z liniami kolejowymi.

W Planie MOFW rekomenduje się działania organizacyjne w transporcie publicznym dla podmiotów realizujących politykę transportową w miejskim obszarze funkcjonalnym Warszawy dotyczące:

- utworzenia obszaru obsługi aglomeracyjnej i powstania związku komunikacyjnego na bazie studium rozwoju dotyczącego obszaru funkcjonalnego Warszawy,
- budowy systemu parkingów „parkuj i jedź” w obszarach peryferyjnych aglomeracji.

W zakresie tras rowerowych w Planie MOFW postuluje się budowę infrastruktury rowerowej wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich o wysokim natężeniu ruchu samochodowego, zarówno w ramach ogólnych inwestycji drogowych, jak i jako samodzielne inwestycje krajowego i wojewódzkiego zarządcy drogi.

W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody, w tym udokumentowanych złóż kopalin, w Planie MOFW postuluje się następujące działania:

- przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji:
 - na obszary chronione parków krajobrazowych,
 - na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt,poprzez stosowne zapisy w dokumentach planistycznych gmin oraz uwzględnianie w nich zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną;
- wdrażanie koncepcji zielonej infrastruktury poprzez zachowanie i kształtowanie spójności z regionalnym systemem ekologicznym, w tym przez:
 - dalsze kształtowanie i wzmacnianie zielonego pierścienia Warszawy poprzez zalesienie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych,
 - konsekwentne ograniczanie rozwoju zabudowy do w miarę możliwości zwartych kompleksów, w gminach włączonych do zielonego pierścienia, kluczowych dla utrzymania terenów otwartych,
 - zwiększenie powierzchni ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i ich właściwe zagospodarowanie,
 - renaturalizację obszarów o potencjale przyrodniczym (w tym terenów zieleni miejskiej) i rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
 - utrzymanie przestrzennej ciągłości przyrodniczej struktury ekologicznej Warszawy i pozostałych miast obszaru funkcjonalnego z systemem przyrodniczym terenów otaczających,
 - zagospodarowanie terenów nadwiślańskich jako ważnego elementu zielonej
 - tworzenie zielonych korytarzy poprzez zapewnienie roślinności, zwłaszcza wysokiej, wzdłuż tras komunikacyjnych,
- planowanie oraz realizacja obszarów i obiektów zielonej infrastruktury, jako czynników mających wpływ na organizację przestrzeni (kształtowanie struktur osadniczych) oraz zapewnienie w niej udziału funkcji przyrodniczo-rekreacyjnych, w tym wyznaczanie, zachowanie i kształtowanie terenów biologicznie czynnych,
- utrzymanie leśnego kompleksu promocyjnego Lasy Warszawskie, który wdraża proekologiczne zasady gospodarowania w lasach, umożliwiające pełnienie funkcji użytkowych (m.in. rekreacyjnych),
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III),
- rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- realizację programów ochrony środowiska przed hałasem dla Warszawy oraz dla terenów położonych wzdłuż dróg krajowych, wojewódzkich i linii kolejowych,
- rozwój zintegrowanego publicznego transportu zbiorowego, w szczególności transportu szynowego i metra wraz z wdrażaniem systemów skutecznego zarządzania ruchem,
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do transportu indywidualnego (samochody osobowe), np. poprzez wdrażanie priorytetów w sygnalizacji świetlnej, wydzielonych pasów dla autobusów, ograniczanie ruchu samochodowego,

- wprowadzenie stref z zakazem ruchu drogowego szczególnie w centralnej części Warszawy, integracja transportu publicznego oraz zwiększenie udziału ruchu pieszego i rowerowego; ograniczenie ruchu tranzytowego w miastach,
- racjonalną gospodarkę złożami kopalin (w tym również zasobów wód leczniczych i termalnych będących podstawą rozwoju funkcji uzdrowiskowej w miejscowości Konstancin-Jeziorna), w szczególności przez kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej i kopalin towarzyszących oraz technologii eksploatacji zapewniającej ograniczenie ujemnego wpływu na środowisko,
- ograniczanie degradacji litosfery, w tym warstwy glebowej, jak również niekorzystnych zmian w krajobrazie i gospodarce wodnej związanych z powierzchniową eksploatacją surowców mineralnych m.in. poprzez rekultywację terenów zdegradowanych.

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego w miejskim obszarze funkcjonalnym Warszawy w Planie MOFW postuluje się:

- opracowanie kryteriów oceny wartości i wyboru dóbr kultury współczesnej;
- identyfikację dóbr kultury współczesnej o charakterze ponadlokalnym i ich ochronę poprzez ustalenia w gminnych dokumentach planistycznych (w tym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego);
- eksponowanie w przestrzeni ośrodków miejskich i wiejskich położonych w MOFW najcenniejszych zasobów dziedzictwa (zwłaszcza Historycznego Centrum Warszawy wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego UNESCO, obszarów uznanych za pomnik historii);
- ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi poprzez ochronę panoram i eksponowanie dominant architektonicznych oraz kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca (m.in. Skarpa Warszawska, miasta-ogrody);
- kształtowanie i ochronę krajobrazów kulturowych m.in. poprzez utworzenie parków kulturowych.

Zgodnie z wykazem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zawartym w ww. planie województwa mazowieckiego, określonych na podstawie dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwych ministrów lub sejmik województwa) na terenie miasta Kobylka wskazano:

- modernizację linii kolejowej E 75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica z Litwą, etap I, odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tłuszcz (Sadowne) Faza II,
- Parkuj i Jedź – przygotowanie kompletnej dokumentacji projektowej oraz budowa parkingów.

Ww. przedsięwzięcia na terenie miasta Kobylka zostały zrealizowane.

Ponadto w wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, poziom regionalny, stanowiących wiążące ustalenia PZPW na terenie miasta Kobylka wskazano:

- rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 634 na wskazanych odcinkach na terenie gmin Zielonka, Kobylka, Wołomin.

Ww. przedsięwzięcie jest w trakcie realizacji.

Mając na uwadze powyższe wytyczne, w projekcie planu ogólnego ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uwzględniono w stosownie do zakresu procedowanego dokumentu.

STRATEGIA ROZWOJU GMINY

Zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności m.in. politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Wymóg ten wchodzi w życie 01.01.2026 r. Zgodnie z art. 51 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 oraz Dz. U. z 2025 r. poz. 527) ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ww. ustawy. Dla miasta Kobylka nie zostało sporządzone takie opracowanie.

AUDYT KRAJOBRAZOWY

Zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego na obszarze miasta nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Główne typy krajobrazu występujące na terenie miasta to:

- 9b – miejski - miejscowości o charakterze współczesnym,
- 14a – węzły komunikacyjne i transportowe.
- 3a – leśny z przewagą siedlisk borowych,
- 3b – leśny z przewagą siedlisk lasowych,
- 6a – wiejski - sztuczne zbiorniki wodne,
- 6b – wiejski z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk.

Zgeneralizowane zasady kierunki i zasady kształtowania zabudowy wskazano na przykładach rekomendacji.

Dla krajobrazu typu 9b o kodzie 14-318.78-105 rekomenduje się następujące kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- *Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza,*
- *Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej,*
- *Wdrażanie rozwiązań w zakresie bioretencji w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych,*
- *Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej,*
- *Kształtowanie czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca,*
- *Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko,*
- *Ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i ludzi,*

- *Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,*
- *Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",*
- *Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,*
- *Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu,*
- *Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,*
- *Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,*
- *Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,*
- *Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,*
- *Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych.*

Dla krajobrazu typu 14a o kodzie 14-318.78-007 rekomenduje się następujące kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- *Dbłość o estetykę tras i węzłów komunikacyjnych,*
- *Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",*
- *Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie,*
- *utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,*
- *Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,*
- *Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,*
- *Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.*

Dla krajobrazu typu 3a o kodzie 14-318.78-140 rekomenduje się następujące kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- *Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,*
- *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,*
- *Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,*

- *Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",*
- *Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,*
- *Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,*
- *Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,*
- *Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,*
- *Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.*

Dla krajobrazu typu 3b o kodzie 14-318.78-115 rekomenduje się następujące kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- *Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,*
- *Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,*
- *Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,*
- *Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",*
- *Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,*
- *Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,*
- *Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,*
- *Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,*
- *Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.*

Dla krajobrazu typu 6a o kodzie 14-318.78-026 rekomenduje się następujące kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- *Użytkowanie terenu w sposób zapewniający zrównoważony rozwój, z zachowaniem wysokich walorów środowiska,*
- *Racjonalne zarządzanie wodą oraz ochrona jej zasobów,*

- *Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",*
- *Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,*
- *Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu,*
- *Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,*
- *Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,*
- *Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.*

Dla krajobrazu typu 6b o kodzie 14-318.78-035 rekomenduje się następujące kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- *Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego*
- *Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy*
- *Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych*
- *Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości*
- *Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III*
- *Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych*
- *Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią*
- *Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"*
- *Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego*
- *Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu*
- *Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju*
- *Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia*
- *Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.*

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE

Dla obszaru miasta Kobytka zostało sporządzone „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Miasta Kobytka” (Pracownia Urbanistyczna S. C. – Warszawa, 2006 r.).

Opracowanie ekofizjograficzne dzieli miasto pod względem przyrodniczo-krajobrazowym na tereny o: najwyższych i przeciętnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz układy antropogeniczne na siedliskach silnie przekształconych.

Zidentyfikowane typy siedliskowe i kompleksy fizjograficzne to począwszy od układów leśnych naturalnych i półnaturalnych do terenów przemysłowych wraz z kompleksami roślinności ruderalnej. Większości obszaru zaliczono do terenów o przeciętnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Gros obszaru, w szczególności w jego centralnej części to:

6 – *Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów ozdobnych oraz małych przydomowych upraw warzyw z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej. W podłożu od powierzchni ziemi występują ility, mułki, piaski zaściskowe i piaski eoliczne, grunty małospoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych;*

7 – *Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów ozdobnych oraz małych przydomowych upraw warzyw z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej. W podłożu od powierzchni ziemi występują glina zwałowa lub jej eluwia, grunty spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych, zwłaszcza po intensywnych opadach i roztopach;*

8 – *Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów ozdobnych oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej. W podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach. grunt luźny, małospoisty stanowi niekorzystne podłoże gruntowe;*

15 – *Aktywnie biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe. W podłożu od powierzchni ziemi występują ility, mułki, piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty małospoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych;*

16 – *Aktywnie biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe. W podłożu od powierzchni ziemi występują glina zwałowa lub jej eluwia, grunty spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych, zwłaszcza po intensywnych opadach i roztopach.*

Północna i południowo-zachodnia i południowo-wschodnia część to przede wszystkim:

1 – *Układy leśne naturalne i półnaturalne bliskie zbiorowiskom borowym z runem krzewinkowym należące do związku Dicrano-Pinion na glebach mineralnych;*

3 – *Zarośla brzoźowe, osikowe i łozowe z domieszką sosny zwyczajnej.*

Pozostałe typy siedlisk występujące w granicach Kobyłki to:

2 – Układy leśne naturalne i półnaturalne bliskie zbiorowiskom borowym z runem krzewinkowym należące do związku Dicrano-Pinion na glebach organicznych;

4 – Półnaturalne zbiorowiska wodne i szuwarowe towarzyszące zbiorowiskom wodnym na siedliskach trwałych lub okresowo wysychających

5 – Zbiorowiska łąk podmokłych.

9 – Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów ozdobnych oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej. W podłożu od powierzchni ziemi występują namyty lub torfy. Grunty słabonośne o bardzo niskiej wytrzymałości mechanicznej oraz utrzymującym się wysokim poziomie wód gruntowych;

10 – Tereny intensywnej zabudowy miejskiej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej w postaci zieleni towarzyszącej krzewiastej i drzewiastej z dużym udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej. W podłożu od powierzchni ziemi występują ropy, mułki i piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty małospoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych;

11 – Tereny intensywnej zabudowy miejskiej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej w postaci zieleni towarzyszącej krzewiastej i drzewiastej z dużym udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej. W podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach. Grunt luźny, małospoisty stanowi niekorzystne podłoże budowlane;

12 – Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej w połączeniu z półnaturalnymi układami leśnymi bliskimi zbiorowiskom borowym ze związku Dicrano-Pinion;

13 – Kompleksy zieleni zieleńców i parków towarzyszących obiektom publicznym lub zabudowie śródmiejskiej w postaci roślinności trawiastej, krzewiastej i drzewiastej z udziałem gatunków introdukowanych oraz z udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej;

14 – Kompleksy zieleni cmentarnej z dużym udziałem drzew i krzewów introdukowanych;

17 – Aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe. W podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach. Grunt luźny, małospoisty stanowi niekorzystne podłoże budowlane;

18 - Aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe. W podłożu od powierzchni ziemi występują grunty organiczne, namyty i torfy. Grunty słabonośne o bardzo niskiej wytrzymałości mechanicznej oraz utrzymującym się wysokim poziomie wód gruntowych.

Ponadto na obszarze miasta występują układy antropogeniczne na siedliskach silnie przekształconych. Dotyczy to przede wszystkim terenów po wyrobiskowych związanych z eksploatacją łupków ceramicznych (zachodnia i południowa część obszaru) oraz terenów związanych z działalnością przemysłową (rejon ul. Kordeckiego, Wygonowej, Nadmeńskiej i Napoleona). Ww. układy zostały sklasyfikowane jako:

19 – Tereny o niskich walorach przyrodniczych, zdegradowane działalnością wydobywczą, predysponowane do pełnienia funkcji gospodarczych. Silnie zmienione warunki gruntowo-wodne. Wskazane do rekultywacji;

20 – Tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie. W podłożu od powierzchni ziemi występują ropy, mułki i piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty małospoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych;

21 - Tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie. W podłożu od powierzchni ziemi występują glina zwalowa, grunty spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych, zwłaszcza po intensywnych opadach i roztopach;

22 - Tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie. W podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach. Grunt luźny, małospoisty stanowi niekorzystne podłoże budowlane;

23 – Tereny kolejowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej i wydepczynowej.

Pod względem przydatności do różnych form zagospodarowania, teren został podzielony na trzy kategorie:

1) Tereny o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych proponowane do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu:

Wyróżniono tu tereny najcenniejsze pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, bliskie układom naturalnym często objęte już różnymi formami prawnej ochrony przyrody lub tereny ważne pod względem pełnienia funkcji ekologicznych:

- a) układy leśne naturalne i półnaturalne monokultur bliskich zbiorowiskom borowym z runem krzewinkowym należące do związku Dicrano-Pinion na glebach mineralnych (1) – zbiorowiska leśne, które powinny być zachowane w dotychczasowym użytkowaniu jako lasy, szczególnie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach rezerwatu Grabcz; dopuszczalna może być zmiana ich użytkowania (w drodze uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne) wyłącznie w przypadku konieczności przeprowadzenia ciągów komunikacyjnych oraz zlokalizowania obiektów infrastruktury technicznej (poza granicami rezerwatu i jego otuliny); mogą pełnić funkcję rekreacyjną i wypoczynkową po ich przystosowaniu do tego celu np.: w formie różnych parków leśnych;
- b) układy leśne naturalne i półnaturalne monokultur bliskich zbiorowiskom borowym z runem krzewinkowym należące do związku Dicrano-Pinion na glebach organicznych (2) – zbiorowiska leśne, które powinny być zachowane w dotychczasowym użytkowaniu jako lasy, szczególnie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach rezerwatu Grabcz;
- c) zarośla brzoźowe, osikowe i łozowe z domieszką sosny pospolitej (3) – pełnią rolę bioróżnorodności i ostoi zwierząt, zazwyczaj towarzyszą kompleksom leśnym; mogą być

zachowane jako zieleni nieurządzona – naturalna lub zagospodarowane na różne cele rekreacyjno-wypoczynkowe, np.: parki miejskie z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu; w uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest ich przeznaczenie na inne cele podyktowane dobrem ogólnospołecznym np.: cele komunikacyjne, obiekty infrastruktury technicznej czy obiekty użyteczności publicznej, a także w drodze wyjątku mieszkaniowe;

- d) półnaturalne zbiorowiska wodne i szuwarowe towarzyszące zbiorowiskom wodnym na siedliskach trwałych lub okresowo wysychających (4) – zbiorowiska szczególnie rzadkie w mieście z uwagi na brak większych zbiorników wodnych (rzeki czy jeziora) na terenie Kobyłki, zbiorowiska te odgrywają szczególną rolę w utrzymaniu bioróżnorodności, szczególnie cenne z tego tytułu są zbiorniki w rezerwacie Grabicz; tereny do bezwzględnego zachowania i utrzymania w dotychczasowym użytkowaniu, nie nadają się do pełnienia innej funkcji niż przyrodnicza;*
 - e) zbiorowiska łąk podmokłych (5)- zbiorowiska bardzo rzadkie na terenie miasta, towarzyszą zazwyczaj różnym zbiornikom wodnym i terenom podmokłym; powinny być zachowane jako tereny rolne – łąki, pastwiska lub jako tereny zieleni nieurządzonej – naturalnej; w uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest ich przeznaczenie na inne cele podyktowane dobrem ogólnospołecznym np.: cele komunikacyjne, obiekty infrastruktury technicznej; tereny te ze względu na wysoki poziom wód gruntowych nie powinny być przeznaczane pod zabudowę, ponadto jako tereny otwarte pełnią ważną funkcję ochronną dla sąsiadujących z nimi zbiorników wodnych i są ostoją bioróżnorodności, są również ważnym elementem korytarzy ekologicznych zapewniających migrację zwierząt i dostęp do wody. W drodze wyjątku, o ile warunki gruntowe na to pozwalają mogą być przeznaczane na cele rekreacyjne, usługowe, a ostatecznie mieszkaniowe.*
- 2) Tereny o przeciętnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych predysponowane do pełnienia funkcji mieszkaniowych i innych funkcji im towarzyszących:*
- a) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej; w podłożu od powierzchni ziemi występują ropy, mułki i piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty małospoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych do posadowienia budynków; zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych (6)- tereny zurbanizowane najliczniej reprezentowane w granicach miasta Kobyłka, zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Zakłada się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe i publiczne, komunikacja drogowa, obiekty infrastruktury technicznej.*
 - b) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej; w podłożu od powierzchni ziemi występują gliny zwałowe lub eluwia, grunty spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków; na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych, zwłaszcza po intensywnych opadach lub roztopach (7)- tereny zurbanizowane występujące we wschodniej części miasta Kobyłka, zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodziną*

- z usługami nieuciążliwymi. Zakłada się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe i publiczne, komunikacja drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Może wystąpić konieczność lokalnego odwadniania terenów lub zakaz realizacji nowej zabudowy z podpiwniczeniami.*
- c) *tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej; w podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach; grunt luźny, małospoisty stanowi mało korzystne podłoże budowlane (8)- tereny zurbanizowane występujące we wschodniej i południowo-wschodniej części miasta Kobyłka, zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodziną z usługami nieuciążliwymi. Zakłada się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe i publiczne, komunikacja drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Istniejące tu wydmy śródlądowe zostały w większości zniwelowane.*
- d) *tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej; w podłożu od powierzchni ziemi występują grunty organiczne, namuły lub torfy; grunty słabonośne o bardzo niskiej wytrzymałości mechanicznej oraz utrzymującym się wysokim poziomie wód gruntowych (9)- stanowią niewielką przestrzeń zurbanizowaną zlokalizowaną w południowo-wschodniej części miasta Kobyłka, zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodziną z usługami nieuciążliwymi. Zakłada się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe i publiczne, komunikacja drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Może wystąpić konieczność lokalnego odwadniania terenów lub zakaz realizacji nowej zabudowy z podpiwniczeniami.*
- e) *tereny intensywnej zabudowy miejskiej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej w postaci zieleni towarzyszącej krzewiastej lub drzewiastej z dużym udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej; w podłożu od powierzchni ziemi występują ropy, mułki i piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty małospoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych do posadowienia budynków; zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych (10)- tereny zurbanizowane nielicznie reprezentowane w granicach miasta Kobyłka, zabudowane zabudową mieszkaniową wielorodziną z usługami nieuciążliwymi. Zakłada się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe komunikacja drogowa, obiekty infrastruktury technicznej.*
- f) *tereny intensywnej zabudowy miejskiej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej w postaci zieleni towarzyszącej krzewiastej lub drzewiastej z dużym udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej; w podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach; grunt luźny, małospoisty stanowi mało korzystne podłoże budowlane (11)- niewielki obszar zurbanizowany, zlokalizowany w południowo-wschodniej części miasta Kobyłka, zabudowany zabudową mieszkaniową wielorodziną z usługami nieuciążliwymi. Zakłada się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe i publiczne, komunikacja drogowa,*

obiekty infrastruktury technicznej. Istniejące tu wydmy śródlądowe zostały w większości zniwelowane.

- g) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej w połączeniu z półnaturalnymi układami leśnymi monokultur bliskich zbiorowiskom borowym ze związku Dicrano-Pinion (12) – niewielkie obszary w różnym stopniu zurbanizowane, rozsiane po całym terenie miasta Kobyłka, zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi (w obrębie zabudowy mieszkaniowej) na działkach leśnych. Część terenów leśnych pozostaje wciąż wolna od zabudowy, lecz ich niewielkie powierzchnie, oderwanie od większych układów leśnych oraz bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy przemawia za przeznaczeniem ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach leśnych z maksymalnym pozostawieniem istniejącego drzewostanu; dopuszczalne jest również lokalizowanie usług nieuciążliwych w połączeniu z zabudową mieszkaniową jednorodziną, usług publicznych, komunikacji drogowej i obiektów infrastruktury technicznej. Wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, za wyjątkiem tych terenów, które już takie zgody uzyskały.
- h) kompleksy zieleni zieleńców i parków towarzyszących obiektom publicznym lub zabudowie śródmiejskiej w postaci roślinności trawiastej, krzewiastej i drzewiastej z udziałem gatunków introdukowanych oraz z udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej (13) - obszary istniejącej zieleni urządzonej o charakterze najczęściej publicznym do zachowania w obecnym użytkowaniu.
- i) kompleksy zieleni cmentarnej z dużym udziałem drzew i krzewów introdukowanych (14) - obszary istniejących cmentarzy do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu.
- j) aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe; w podłożu od powierzchni ziemi występują ropy, mułki i piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty mało spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych do posadowienia budynków; zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych (15)- licznie reprezentowane na terenie miasta Kobyłka tereny otwarte, na których najczęściej zaniechano upraw polowych i przekształciły się w nieużytki w różnym stadium sukcesji naturalnej lub nieliczne pola orne i łąki. Tereny te sąsiadują z terenami zabudowanymi, posiadają predyspozycje do ich urbanizacji. Zalecane zurbanizowania, w szczególności nieużytków i przeznaczenie ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, komunikacji drogowej i obiektów infrastruktury technicznej.
- k) aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe; w podłożu od powierzchni ziemi występują gliny zwałowe lub eluwia, grunty spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków; na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych, zwłaszcza po intensywnych opadach lub roztopach (16)- tereny otwarte występujące we wschodniej części miasta Kobyłka, na których najczęściej zaniechano upraw polowych i przekształciły się w nieużytki w różnym stadium sukcesji naturalnej lub nieliczne pola orne i łąki. Tereny te sąsiadują z terenami zabudowanymi, posiadają predyspozycje do ich urbanizacji. Zalecane zurbanizowania, w szczególności nieużytków i przeznaczenie ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, komunikacji drogowej i obiektów infrastruktury technicznej. Może wystąpić konieczność lokalnego odwadniania terenów lub zakaz realizacji nowej zabudowy z podpiwniczeniami.

- l) aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe; w podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach; grunt luźny, mało spoisty stanowi mało korzystne podłoże budowlane (17) - nieliczne tereny otwarte występujące we wschodniej i południowo-wschodniej części miasta Kobyłka stanowią najczęściej nieużytki w różnych stadiach sukcesji naturalnej. Zalecane zurbanizowania i przeznaczenie ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, komunikacji drogowej i obiektów infrastruktury technicznej. Istniejące tu wydmy śródlądowe zostały w większości zniwelowane przez zabiegi agrotechniczne lub eksploatację piasku.
 - m) aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe; w podłożu od powierzchni ziemi występują grunty organiczne, namuły lub torfy; grunty słabonośne o bardzo niskiej wytrzymałości mechanicznej oraz utrzymującym się wysokim poziomie wód gruntowych (18) – niewielkie tereny otwarte położone w granicach rezerwatu Grabcz – należy pozostawić je w dotychczasowym użytkowaniu lub przeznaczyć do zabudowy na cele związane z funkcjonowaniem rezerwatu.
- 3) Układy antropogeniczne na siedliskach silnie przekształconych:
- a) tereny o niskich walorach przyrodniczych zdegradowane działalnością wydobywczą predysponowane do pełnienia funkcji gospodarczych; silnie zmienione warunki gruntowo-wodne; wskazane do rekultywacji (19) – tereny trwającej lub zakończonej eksploatacji surowców mineralnych. Wymagają każdorazowo rekultywacji terenu po zakończeniu działalności wydobywczej. Predysponowane do pełnienia dalej funkcji związanych z eksploatacją, a po ustaniu eksploatacji i zrehabilitowaniu mogą być przeznaczone na cele gospodarcze, komunikacyjne, infrastruktury technicznej. Obszary te mogą być również zagospodarowane na cele rekreacyjne, szczególnie tam, gdzie w wyniku eksploatacji utworzyły się stałe „glinianki”.
 - b) tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie; w podłożu od powierzchni ziemi występują ropy, mułki i piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty mało spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych do posadowienia budynków; zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych (20)- tereny silnie zurbanizowane, zabudowane zabudową przemysłową, usługowo-wytwórczą i usługową – do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu.
 - c) tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie; w podłożu od powierzchni ziemi występują gliny zwałowe lub eluvia, grunty spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków; na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych, zwłaszcza po intensywnych opadach lub roztopach (21) - teren silnie zurbanizowany, zabudowany zabudową usługowo-wytwórczą – do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu.
 - d) tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie; w podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach; grunt luźny, mało spoisty stanowi mało korzystne podłoże budowlane (22) - tereny usługowo-wytwórcze i usługowe oraz tereny lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej - do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu. Istniejące tu wydmy śródlądowe zostały w większości zniwelowane.

- e) *tereny kolejowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej i wydepczynowej (23) – istniejące tereny kolejowe do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu.*

Kształtowanie struktury przyrodniczej na terenie miasta Kobyłki winno składać się z czterech zasadniczych elementów:

- 1) utrzymanie i ochrona prawna najcenniejszych przyrodniczo obszarów miasta,
- 2) utrzymanie i ochrona przez urbanizacją pozostałych, nieobjętych ochroną prawną cennych przyrodniczo terenów otwartych,
- 3) wyznaczenie i zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych w granicach obszarów zurbanizowanych,
- 4) rekultywacja i zagospodarowanie na cele np. rekreacyjne terenów powierzchniowej eksploatacji, w miejscach, gdzie powierzchniowa eksploatacja ustała.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, w projekcie planu ogólnego uwzględniono rozwój zabudowy przy jednoczesnym zagwarantowaniu prawidłowej ochrony terenów o najwyższych walorach przyrodniczych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu ogólnego, w tym podział miasta na strefy planistyczne, respektują cele wyznaczone w ww. dokumentach.

7. ISTNIEJĄCY STAŃ ŚRODOWISKA

POŁOŻENIE ORAZ BUDOWA GEOLOGICZNA

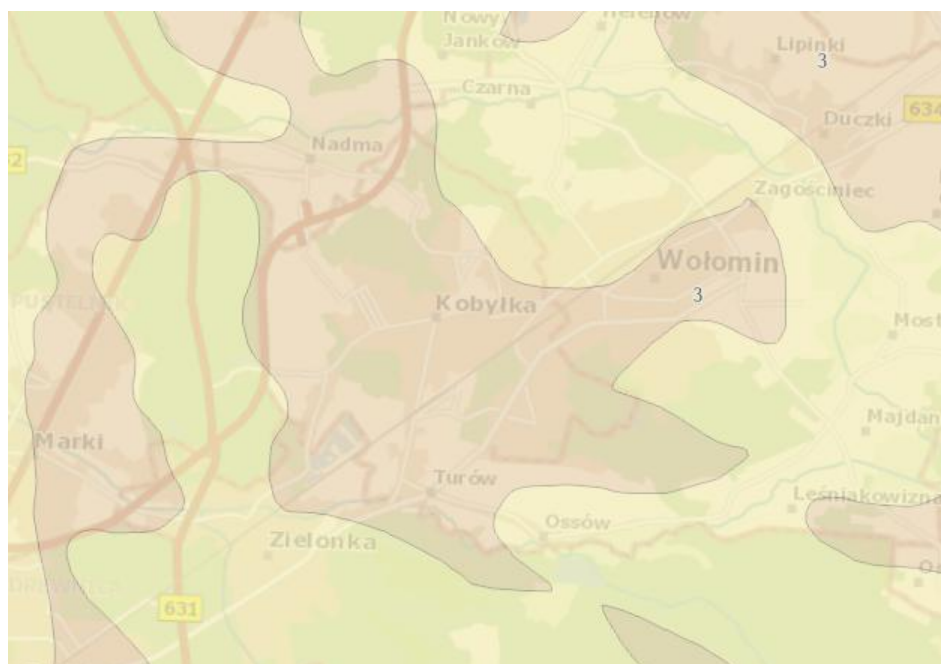
Zgodnie z fizyczno-geograficzną regionalizacją Polski (J. Kondracki, 1978 r.) miasto Kobyłka leży w zasięgu mezoregionu Równina wołomińska, która stanowi część Niziny Środkowomazowieckiej leżącej w podprowincji Niziny Środkowopolskie.

Tabela 1 Położenie miasta według regionalizacji fizyczno-geograficznej

	POŁOŻENIE MIASTA WEDŁUG REGIONALIZACJI FIZYCZNO-GEOGRAFICZNEJ
Megaregion	Pozaalpejska Europa Środkowa
Prowincja	Niż Środkowoeuropejski
Podprowincja	Niziny Środkowopolskie
Makroregion	Nizina Środkowomazowiecka
Mezoregion	Równina wołomińska

Obszar miasta znajduje się w zasięgu jednostki geologicznej zwanej Niecką Mazowiecką. Podłoże budują tu utwory czwartorzędowe, w przewadze pleistoceny i w mniejszym stopniu holoceny. Osady czwartorzędowe pokrywają cały obszar gminy. Dominujące osady należą do zlodowacenia Odry (środkowopolskiego). Miąższość osadów czwartorzędowych waha się od 40,0 m do 100 m. Są to ropy, młki zastoiskowe, piaski eoliczne (wydmowe), piaski i żwir rzeczne, glina zwłowa, zwiwzelina glin zwłowych (eluwia), namoty i torfy. W utworach czwartorzędowych

wyróżniono następujące kompleksy litologiczno-surowcowe: ility warwowe (zastoiskowe), torfy i piaski eoliczne.²



Legenda

Geologiczno-inżynierska mapa Polski 1:500 000

Geologiczno-inżynierska ocena gruntów

1. Torfy, gytie, kredy jeziorne, namuły piaszczyste i gliniaste – czwartorzędowe, głównie w dolinach rzecznych i obniżeniach bezodpływowych. Woda gruntowa na głębokości 0-2 m.
2. Piaski, pospółki, żwiry, otoczaki – czwartorzędowe. Piaski średnie i grube ze żwirami i otoczkami, lodowcowe i wodnolodowcowe na wysoczyznach morenowych oraz rzeczne w dolinach. Żwiry i pospółki wodnolodowcowe na równinach sandrowych. Piaski drobne i p*
- 2a. Piaski drobne glaukonitowe – trzeciorzędowe i dolnokredowe. Woda gruntowa na różnych głębokościach, uzależnionych od konfiguracji terenu. W dolinach i na równinach akumulacji wodnej na głębokości 0-5 m, na wysoczyznach morenowych i równinach sandrowych *
3. Gliny, piaski gliniaste, pyły, ility – czwartorzędowe. Gliny piaszczyste i piaski gliniaste lodowcowe na wysoczyznach morenowych. Pyły, gliny pylaste, rzadziej ility zastoiskowe na równinach akumulacji wodnej. Grunty na ogół bezwodne. Woda gruntowa przeważnie *
- 3a. Gliny, piaski gliniaste, pyły, ility – starsze od czwartorzędów. Gliny piaszczyste i piaski gliniaste lodowcowe na wysoczyznach morenowych. Pyły, gliny pylaste, rzadziej ility zastoiskowe na równinach akumulacji wodnej. Grunty na ogół bezwodne. Woda gruntowa *
4. Pyły, pyły piaszczyste, gliny pylaste – osady eoliczne, czwartorzędowe, tworzące płaskie lub faliste pokrywy lessowe, mogą wykazywać charakter zapadowy i sufozyczny. Grunty bezwodne, woda gruntowa występuje w podłożu na głębokości 15-25 m.
5. Skąły osadowe: zlepierce i piskowce o słabym spoiwie, łowce, łolupki, margle, opoki, kreda pisząca, wapnienie, węgiel kamienny, gipsy i sole – starsze od czwartorzędów (trzeciorzędowe, kredowe, jurajskie, triasowe, permie, karbońskie). Skąły lite są *
6. Skąły magmowe, metamorficzne i osadowe – starsze od czwartorzędów (mezozoiczne, paleozoiczne i prekambryjskie). Skąły magmowe: granity, sienity, dioryty, bazalty, diabazy, gabra, porfiry, keratofiry i tufy. Skąły metamorficzne: gnejsy, amfibolity, kwarcy *

Rysunek 2 Geologiczno-inżynierska ocena gruntów (źródło: Geologiczno-Inżynierska mapa Polski 1:500 000 źródło mapy: <https://geolog.pgi.gov.pl/>)

Zgodnie z Geologiczno-inżynierską mapą Polski na znacznej części miasta Kobyłka występują czwartorzędowe gliny, piaski gliniaste. Część północno-wschodnia to czwartorzędowe pyły i ility piaski, pospółki, żwiry otoczaki.

² Prognoza oddziaływania na środowisko Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, KAD Architekti Sp. z o.o., Warszawa 2021

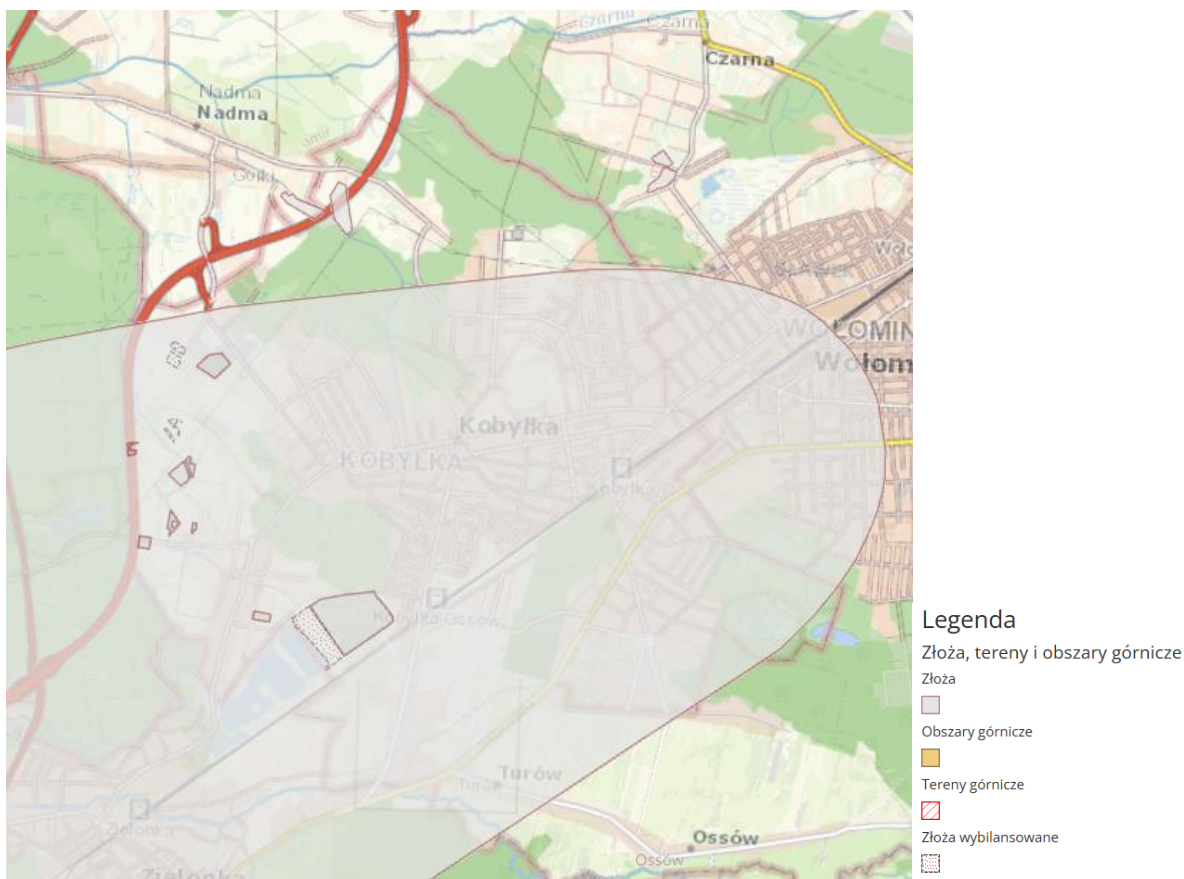
ZŁOŻA SUROWCÓW

Na terenie miasta Kobyłka występuje 11 udokumentowanych złóż kopalin:

- 1) Kobyłka IB 4898 – surowce ilaste ceramiki budowlanej, pow. 0,910 ha;
- 2) Kobyłka I IB 15563 - surowce ilaste ceramiki budowlanej, pow. 1.853 ha;
- 3) Kobyłka Chór I IB 2356 – surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja złoża zaniechana - Z; Kobyłka ul. Przyjacielska, dz. ewid. nr 383, pow. 3.096 ha;
- 4) Kobyłka-Dworkowa IB 3266 – surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja złoża zaniechana – Z, pow. 0.898 ha;
- 5) Kobyłka-Dworkowa I IB 5361 – surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja złoża zaniechana – Z, pow. 0.420 ha;
- 6) Kobyłka-Maciotki IB 3269 – surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja złoża zaniechana – Z, pow. 0.930 ha;
- 7) Kobyłka-Maciotki II IB 3270 – surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja złoża zaniechana – Z, pow. 0.516 ha;
- 8) Kobyłka-Zalasek IB 3677 – surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja zaniechana – Z, pow. 4.600 ha;
- 9) Nadma IB 7605 – surowce ilaste ceramiki budowlanej, pow. 2.720 ha;
- 10) Zielonka IB 2448 – surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja złoża zaniechana - Z, brak zasobów przemysłowych, pow. 21.103 ha
- 11) Wołomin 21281 - wody termalne – złożo kopaliny podstawowej.

Na terenie miasta nie występują obszary i tereny górnicze.

Lokalizację udokumentowanych złóż kopalin przedstawia rysunek 3.

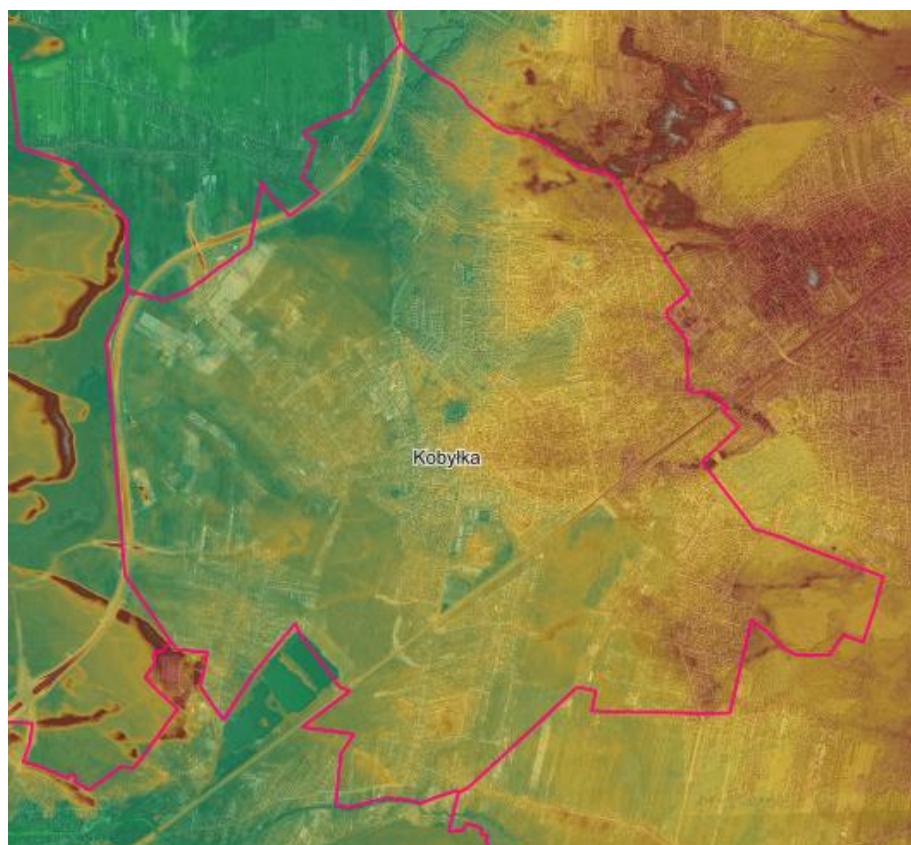


Rysunek 3 Złoże w Mieście Kobyłka (źródło mapy:

https://geolog.pgi.gov.pl/#url=https://bazadata.pgi.gov.pl/app/geolog_conf/midas.json)

RZEŻBA TERENU

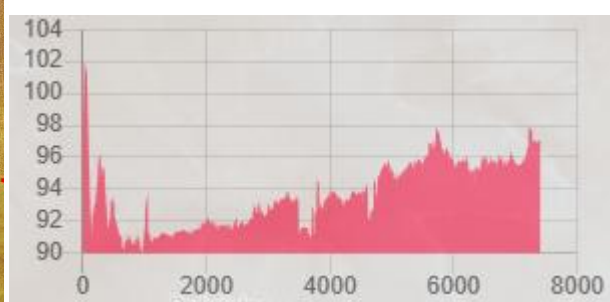
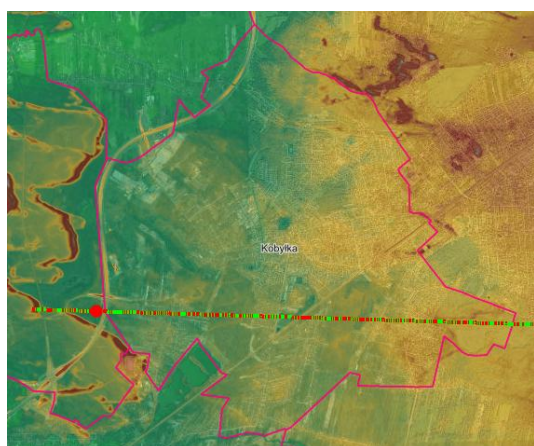
Rzeźba terenu Kobyłki nie charakteryzuje się dużymi różnicami wysokości. Widoczny jest ogólny spadek w kierunku zachodnim. Terenami najniżej położonymi są zbiornik wodny przy stacji PKP Kobyłka, staw przy ul. Wygonowej oraz tereny sąsiadujące z gminą Radzymin na północy. Najwyżej położone są wydmy w sąsiedztwie Wołomina na północnym-wschodzie, tereny przy stacji PKP Kobyłka oraz rejon ulic Bohaterów Ossowa i Żytniej na południu.

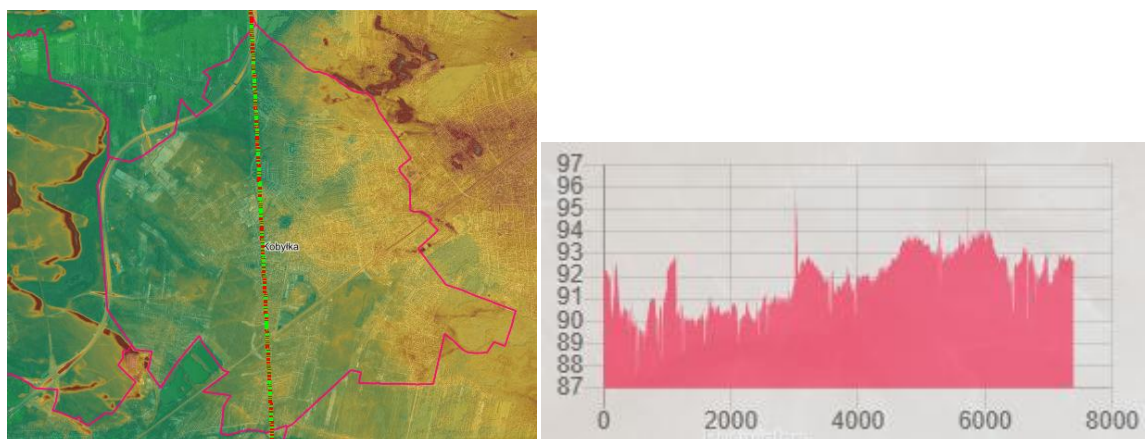


Rysunek 4 Rzeźba terenu miasta Kobyłka (źródło mapy:

https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmap=gp0)

Zgodnie z poniższymi przekrojami wysokości nad poziomem morza na terenie miasta wahają się od 88 do 102 m n.p.m.

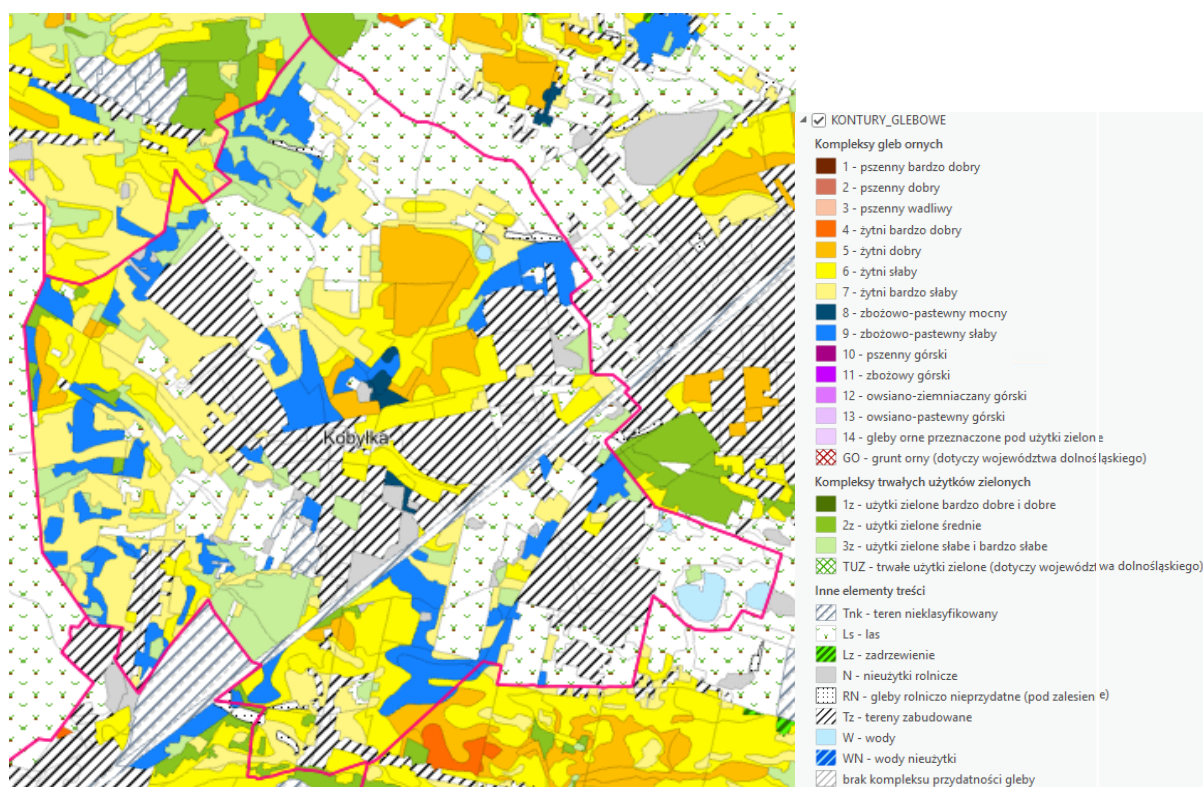




Rysunek 5 Profile terenu (źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmmap=gp0)

GLEBY

Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą na terenie miasta przeważają tereny zabudowane oraz lasy. Gleby w mieście charakteryzują żytni dobry, żytni słaby, żytni bardzo dobry oraz zbożowo-pastewny słaby kompleksy przydatności rolniczej. Na niewielkim fragmencie w centrum miasta występują gleby w kompleksie zbożowo-pastewnym mocnym. W rozproszeniu, głównie w części zachodniej miasta, zlokalizowane są użytki zielone słabe i bardzo słabe. Lokalnie występują także nieużytki rolnicze oraz wody.



Rysunek 6 Mapa glebowo-rolnicza (źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmmap=gp0)

Na terenie miasta Kobyłka dominują gleby mineralne słabe. Największe przestrzenie zajmują gleby biellicowe i pseudobiellicowe (A). Gleby biellicowe odznaczają się małą zasobnością w składniki

odżywcze. Gleby bielcowe charakteryzują się silnym zakwaszeniem. W profilu glebowym występują tu piaszki luźne i piaszki słabogliniaste. Zwarte kompleksy tych gleb występują w części północnej i południowo-zachodniej miasta. Obecnie niemalże w całości porastają je lasy sosnowe i mieszane. Kompleksy rolnicze wytworzone na glebach bielcowych i pseudobielcowych to kompleks żytni najłabszy, rzadko dobry lub słaby. Drugim, najpopularniejszym typem gleb w Kobyłce są gleby brunatne wyługowane i kwaśne (Bw). Dominują one w południowej i wschodniej części miasta. Gleby brunatne powstały z glin morenowych, utworów pyłowych, piasków gliniastych całkowitych, a również piasków, granitów i gnejsów. W profilu glebowym wyróżnia się tu piaszki lekkie lub piaszki gliniaste lekkie podścielone piaskami luźnymi lub różnymi glinami (ciężkimi, średnimi, lekkimi). Odczyn tych gleb oraz stopień ich wysycenia zasadami waha się w szerokich granicach. Kompleksy rolnicze na nich wytworzone to kompleksy żytne: dobry, słaby, najłabszy. Znaczne powierzchnie zajmują także gleby murszowe mineralne i murszowate (M). Występują one płatowo na całym terenie miasta. Gleby murszowe mineralne i murszowate to gleby pobagienne. Powstają na skutek zmurszenia płytkiego utworu organicznego zalegającego na mineralnym podłożu. W profilu glebowym dominują piaszki luźne, słabogliniaste lekkie oraz ropy pyłaste. Na tym typie gleb ukształtowały się kompleksy rolnicze zaliczane do użytków zielonych słabych i bardzo słabych. Na terenie miasta, wyspowo pojawiają się czarne ziemie zdegradowane (Dz). Występują w terenach dawno i dość intensywnie odwodnionych, gdzie na skutek długotrwałej mineralizacji zawartość materii organicznej w poziomie próchnicznym znacznie się obniżyła. Czarne ziemie zdegradowane występują często w formie gleb o luźniejszym składzie granulometrycznym. Są podatne na przesuszanie i procesy mineralizacji próchnicy. W profilu glebowym występują piaszki słabogliniaste na piaskach luźnych lub glinach ciężkich. Występujące tu kompleksy rolnicze to kompleks zbożowo-pastewny mocny lub słaby. Czarne ziemie właściwe (D) zlokalizowane w północno-zachodniej części miasta zakwalifikowano do dość dobrych kompleksów glebowych – użytki zielone średnie. Wzdłuż doliny rzeki Czarnej występują mady. Powstanie mad jest kolejnym etapem rozwoju doliny rzecznej związanym z ilością i energią przepływu wody w rzece oraz czasem trwania zalewu powierzchniowego, jak również wahaniami wody gruntowej. Mady mają warstwową budowę profilu glebowego. W tym przypadku są to piaszki słabogliniaste na piaskach luźnych. Tu również występuje kompleks użytków zielonych średnich. Gleby torfowe są tu pozostałościami i zajmują najmniejsze obszary na terenie miasta. Obecnie znaczna część gleb na terenie miasta uległa antropogenezacji. Dotyczy to głównie terenów zurbanizowanych. Gleby antropogeniczne tworzą się w wyniku bardziej lub mniej intensywnej działalności człowieka. Są one typologicznie przeobrażone. Na terenie Kobyłki występują gleby industrio- i urbanoziemne. Obejmują one utwory przeobrażone w wyniku zabudowy, a w szczególności górnictwa odkrywkowego. Przemiany gleb antropogenicznych są związane nie tylko z przemieszaniem profilu glebowego, ale również ze zmianami chemicznymi takimi jak: zasolenie, zakwaszenie, alkalizacja czy nagromadzenie metali ciężkich. Pod wpływem wymienionych czynników zachodzą zasadnicze zmiany naturalnych właściwości morfologicznych, fizycznych i chemicznych, które doprowadzają do zaburzenia układów biologicznych w glebie, a w konsekwencji do zniekształceń i dewastacji. W granicach

miasta Kobyłka stwierdzono tylko dwa niewielkie obszary gruntów organicznych – mady występujące na osiedlu Maciołki.³

WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

Miasto Kobyłka zlokalizowane jest w dorzeczu Narwi w zlewni Morza Bałtyckiego. Obszar opracowania odwadniany jest przez dwie rzeki: Długą zlokalizowaną przy granicy z gminą Zielonka oraz Czarną przepływającą przez sąsiednie gminy Radzymin i Wołomin.

Zlewnie jednolitych części wód powierzchniowych, w zasięgu których zlokalizowana jest Kobyłka (opisy zgodnie z kartami charakterystyk Jednolitych Części Wód Powierzchniowych obejmującymi okres planistyczny 2016-2021 planów gospodarowania wodami):

- Długa:
 - kod JCWP: RW20001026718499,
 - typ JCWP: PNp - Potok lub strumień nizinny piaszczysty,
 - region wodny Środkowej Wisły,
 - Status JCWP: NAT - naturalna część wód,
 - Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.):
 - Stan/potencjał ekologiczny: słaby stan ekologiczny,
 - Stan chemiczny: brak danych,
 - Stan (ogólny): zły stan wód,
 - JCWP nieprzeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi,
 - JCWP przeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych,
 - cała zlewnia JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód,
- Czarna:
 - kod JCWP: RW2000102671869,
 - typ JCWP: PNp - Potok lub strumień nizinny piaszczysty,
 - region wodny Środkowej Wisły,
 - Status JCWP: NAT - naturalna część wód,
 - Ocena stanu na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.):
 - Stan/potencjał ekologiczny: słaby stan ekologiczny,
 - Stan chemiczny: stan chemiczny poniżej dobrego,
 - Stan (ogólny): zły stan wód,
 - JCWP nieprzeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi,

³ Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla Gminy Miejskiej Kobyłka, Pracownia Urbanistyczna s.c., Warszawa 2006

- JCWP nieprzeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych,
- cała zlewnia JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego na terenie miasta wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią na fragmentach wzdłuż rzeki Długiej oraz rowu odwadniającego przy włączeniu w rzekę. Obszary te zlokalizowane są w południowej części miasta i zgodnie z ww. mapami stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) oraz prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat). Rzeka Długa zgodnie z danymi na portalu ISOK (Informatyczny System Osłony Kraju) nie ma wałów przeciwpowodziowych.⁴

Całe miasto znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

- 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy),
- 215 Subniecka Warszawska,
- 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

Kobyłka położona jest w zasięgu 3 jednolitych części wód podziemnych (opisy zgodnie z kartami charakterystyk Jednolitych Części Wód Podziemnych obejmującymi okres planistyczny 2016-2021 planów gospodarowania wodami):

- Kod JCWPd: GW200055
 - Region wodny: Bugu, Środkowej Wisły,
 - Ocena stanu (2019) wg Rozporządzenia MG MiZŚ z dnia 11.10.2019 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych (Dz. U. 2019 poz. 2148):
 - Stan chemiczny: dobry,
 - Stan ilościowy: dobry,
 - Stan JCWPd: dobry,
 - Zidentyfikowane presje znaczące. Wynik analizy znaczących oddziaływań – JCWPd: presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem,
 - JCWPd przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi,
- Kod JCWPd: GW200066
 - Region wodny: Środkowej Wisły,
 - Ocena stanu (2019) wg Rozporządzenia MG MiZŚ z dnia 11.10.2019 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych (Dz. U. 2019 poz. 2148):
 - Stan chemiczny: dobry,
 - Stan ilościowy: dobry,

⁴ Uzasadnienie do Planu Ogólnego miasta Kobyłka, IRMiR, Warszawa 2025

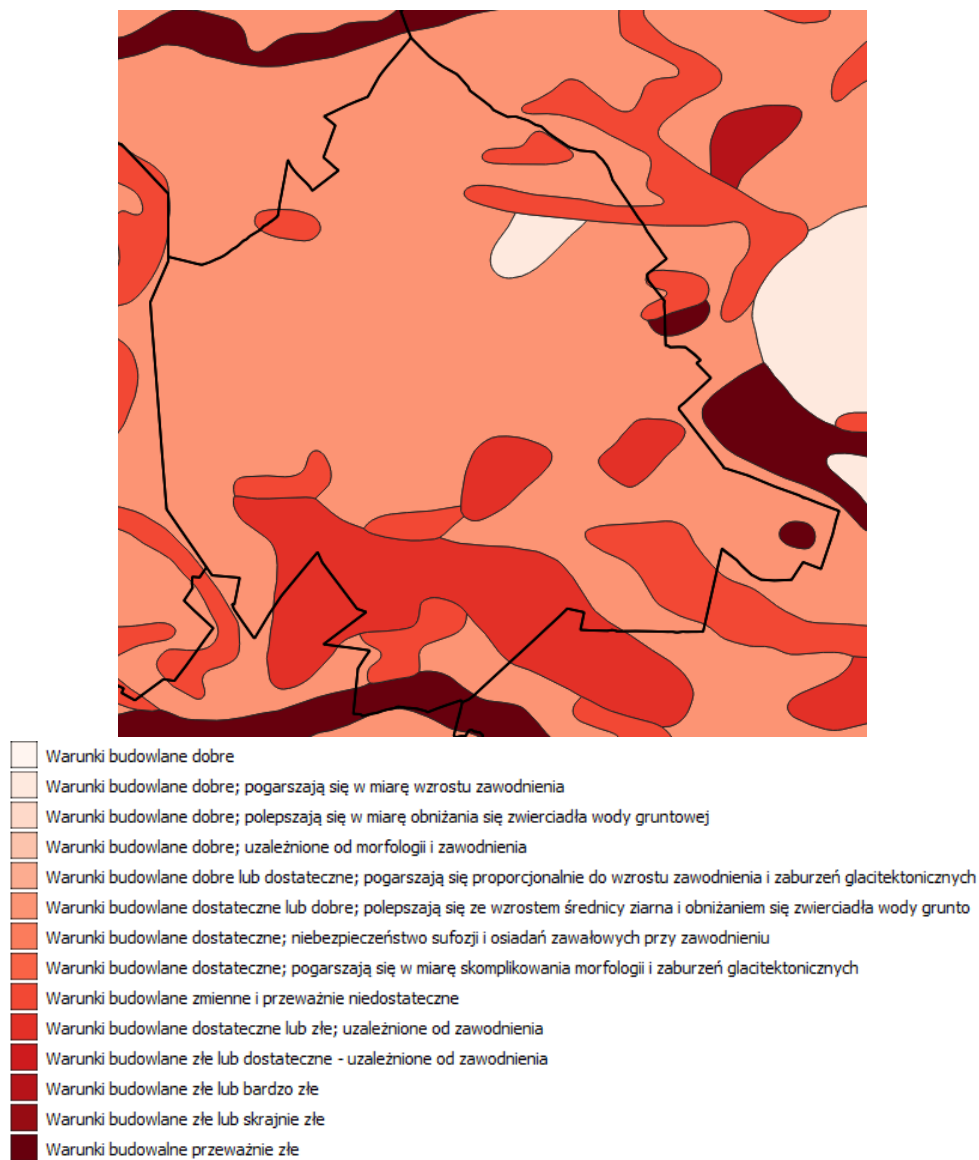
- Stan JCWPd: dobry,
 - Zidentyfikowane presje znaczące. Wynik analizy znaczących oddziaływań – JCWPd: presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem,
 - JCWPd przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi,
- Kod JCWPd: GW200054
 - Region wodny: Środkowej Wisty,
 - Ocena stanu (2019) wg Rozporządzenia MG MiŻŚ z dnia 11.10.2019 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych (Dz. U. 2019 poz. 2148):
 - Stan chemiczny: dobry,
 - Stan ilościowy: dobry,
 - Stan JCWPd: dobry,
 - Zidentyfikowane presje znaczące. Wynik analizy znaczących oddziaływań – JCWPd: presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem,
 - JCWPd przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi.

Na terenie Kobyłki występuje również szereg stawów i oczek wodnych powstałych w wyrobiskach poeksploatacyjnych. Niektóre z nich są tylko czasowo uwodnione. Największe zbiorniki wód stojących znajdują się w południowo-wschodniej części miasta. Powstały one w wyniku eksploatacji torfów. Obecnie są objęte ochroną prawną jako rezerwat przyrody Grabicz. W północnej i południowej części terenu występują tereny podmokłe i zabagnione, miejscami o dość znacznych powierzchniach.⁵

WARUNKI PODŁOŻA BUDOWLANEGO

Zgodnie z Przeglądową mapą geologiczno-inżynierską Polski na przeważającej części miasta występują warunki budowlane dostateczne lub dobre, polepszające się wraz ze wzrostem średnicy ziarna i obniżaniem się zwierciadła wód gruntowych. Część południowa charakteryzuje się głównie warunkami budowlanymi dostatecznymi lub złymi uzależnionymi od zawodnienia oraz warunkami zmiennymi i przeważnie niedostatecznymi. Niewielki fragment w części północnej odznacza się warunkami dobrymi pogarszającymi się w miarę wzrostu zawodnienia.

⁵ Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla Gminy Miejskiej Kobyłka, Pracownia Urbanistyczna s.c., Warszawa 2006

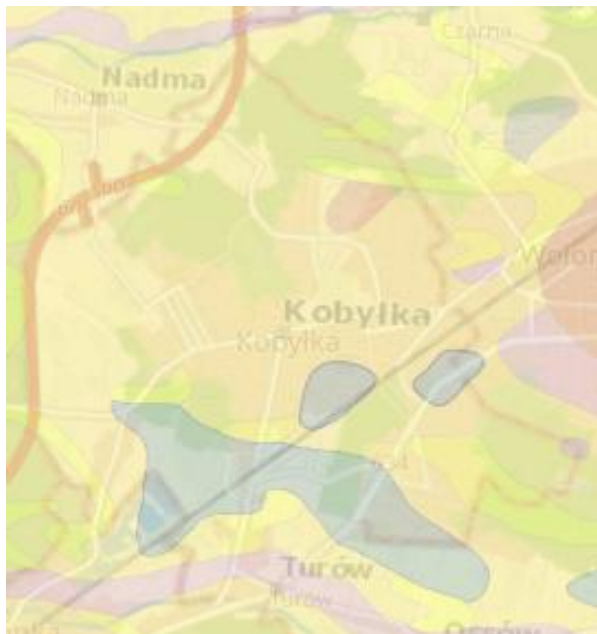


Rysunek 7 Obszar miasta Kobyłka na tle Przeglądowej mapy geologiczno-inżynierskiej Polski (źródło: opracowanie własne na podstawie danych: Przeglądowa mapa geologiczno-inżynierska Polski w skali 1:300 000 – format shapefile (SHP) – <https://baza.pgi.gov.pl/resources.html?type=mgip300&id=D3> oraz Państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju - jednostki administracyjne - format shapefile (SHP) - Otwarte Dane)

Legenda

Geologiczno-inżynierska mapa Polski 1:300 000

Wydzielenia i warunki budowlane



1. Obszar górski gruntów skalistych pochodzenia magmowego i metamorficznego. Warunki budowlane bardzo dobre lub wybitnie dobre; trudności budowlane rosną w miarę wzrostu nachylenia zboczy
2. Obszar górski gruntów skalistych osadowych jednolitych i silnie zdiagenezowanych. Warunki budowlane bardzo dobre; trudności budowlane rosną w miarę wzrostu nachylenia zboczy
3. Obszar gruntów skalistych węglanowych (wapienie i dolomity). Warunki budowlane dobre; pogarszają się proporcjonalnie do wzrostu skrasowienia
4. Obszar gruntów skalistych typu fliszu z przewagą piaskowców. Warunki budowlane dobre; pogarszają się w miarę wzrostu nachylenia zboczy i zaburzeń tektonicznych
5. Obszar gruntów skalistych typu fliszu z przewagą łupków. Warunki budowlane średnio dobre; pogarszają się wybitnie w miarę wzrostu nachylenia zboczy i zaburzeń tektonicznych
6. Obszar gruntów skalistych wapienno-marglistych. Warunki budowlane dobre
7. Obszar gruntów skalistych gipsowych. Warunki budowlane dobre lub dostateczne; pogarszają się proporcjonalnie do wzrostu skrasowienia
8. Obszar gruntów skalistych ilo-lupkowych. Warunki budowlane dobre lub dostateczne; pogarszają się w miarę wzrostu zawodnienia oraz nachylenia zboczy
9. Obszar gruntów piaszczysto-zwirowych z wkładkami ilastymi starszych od czwartorzędu. Warunki budowlane dobre; polepszają się w miarę obniżania się zwierciadła wody gruntowej
10. Obszar gruntów ilastych. Warunki budowlane dobre lub dostateczne; pogarszają się proporcjonalnie do wzrostu zawodnienia i zaburzeń glaciektonicznych
11. Obszar gruntów piaszczystych i burzawliwych trzeciorzędowych. Warunki budowlane dobre lub dostateczne; pogarszają się w miarę wzrostu zawodnienia i zaburzeń glaciektonicznych
- 11a. Obszar gruntów piaszczysto-zwirowych preglacjalnych. Warunki budowlane dobre
12. Obszar gruntów piaszczysto-zwirowych tarasów wyższych - powyżej 4-6 m. Warunki budowlane dobre; polepszają się w miarę obniżania się zwierciadła wody gruntowej
13. Obszar gruntów zwirowo-kamienistych moreny czolowej. Warunki budowlane dobre
14. Obszar gruntów piaszczysto-zwirowych akumulacji wodnolodowcowej i lodowcowej o nachyleniu zboczy 0-3%. Warunki budowlane dostateczne lub dobre; polepszają się ze wzrostem średnicy ziarna i obniżaniem się zwierciadła wody gruntowej
- 14a. Obszar gruntów piaszczysto-zwirowych akumulacji wodnolodowcowej i lodowcowej o nachyleniu zboczy powyżej 3%. Warunki budowlane dostateczne; pogarszają się w miarę skomplikowania morfologii i zaburzeń glaciektonicznych
15. Obszar gruntów gliniastych i pylastych (lessy) na zwirowiskach wysokich. Warunki budowlane dobre lub dostateczne; polepszają się w miarę obniżania się zwierciadła wody gruntowej
16. Obszar gruntów makroporowatych na fliszu lub gruntach spoistych. Warunki budowlane dostateczne lub dobre; wyraźnie uzależnione od zawodnienia
17. Obszar gruntów makroporowatych. Warunki budowlane dostateczne; niebezpieczeństwo sufozji i osiadań zawałowych przy zawodnieniu
18. Obszar glin zwałowych o nachyleniu zboczy 0-3%. Warunki budowlane dobre; pogarszają się w miarę wzrostu zawodnienia
19. Obszar glin zwałowych wysoczyzn morenowych o nachyleniu zboczy powyżej 3%. Warunki budowlane dobre; uzależnione od morfologii i zawodnienia
- 19a. Obszar występowania oczek morenowych w obrębie glin zwałowych. Warunki budowlane na terenach śródoczkowych dostateczne lub dobre a w obrębie oczek złe - uzależnione od morfologii
20. Obszar gruntów ilasto-pylastych zastoiiskowych. Warunki budowlane dostateczne lub złe; uzależnione od zawodnienia
21. Obszar gruntów jeziornych. Warunki budowlane złe lub dostateczne - uzależnione od zawodnienia
22. Obszar gruntów piaszczysto-madowych tarasów niższych - poniżej 4-6 m. Warunki budowlane przeważnie złe
- 22a. Obszar gruntów madowo-torfiastych deltowych. Warunki budowlane dostateczne lub złe; uzależnione od zawodnienia
23. Obszar piasków wydymowych. Warunki budowlane zmienne i przeważnie niedostateczne
- 23a. Obszar piasków wydymowych nadmorskich. Warunki budowlane złe
24. Obszar torfów i gruntów bagiennych. Warunki budowlane złe lub bardzo złe
25. Obszar spływów zboczowych (osuwisk). Warunki budowlane złe lub skrajnie złe

Rysunek 8 Wydzielenia i warunki budowlane (źródło: Geologiczno-inżynierska mapa Polski 1: 300 000, źródło mapy: <https://geolog.pgi.gov.pl/>)

KLIMAT

Miasto Kobyłka położone jest w mazowiecko – podlaskim regionie klimatycznym, który charakteryzuje się przewagą wpływów kontynentalnych. Warunki klimatyczne kształtują się zasadniczo pod wpływem zachodniej cyrkulacji atmosferycznej i dominujących w ciągu roku mas powietrza polarnego. Region ten posiada dość jednolitą hipsometrię i jest stosunkowo mało zróżnicowany pod względem klimatycznym.⁶

Z wieloletnich obserwacji Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w latach 1991 – 2000 wynika, że średnia roczna temperatura powietrza w Kobyłce wynosiła 8-9°C, średnia roczna suma opadów wynosiła ok. 600 mm, a uśonecznienie to średnio ok. 1800 – 1900 h w ciągu roku.

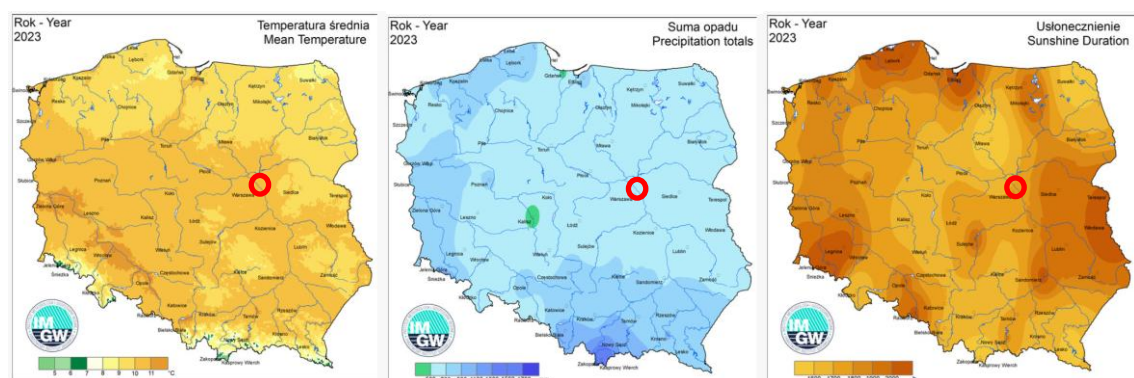
⁶ Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla Gminy Miejskiej Kobyłka, Pracownia Urbanistyczna s.c., Warszawa 2006



○ lokalizacja obszaru badań

Rysunek 9 Mapy klimatyczne: temperatura średnia, suma opadów, usłonecznienie w wieloleciu 1991-2020 (źródło: <https://klimat.imgw.pl/pl/climate-maps/>)

W roku 2023 średnia roczna temperatura powietrza wynosiła 10-11°C, opady w ciągu roku wyniosły ok. 600 mm oraz usłonecznienie osiągnęło wartość ok 1700 h.



○ lokalizacja obszaru badań

Rysunek 10 Mapy klimatyczne: temperatura średnia, suma opadów usłonecznienie w 2023 r. (źródło: <https://klimat.imgw.pl/pl/climate-maps/>)

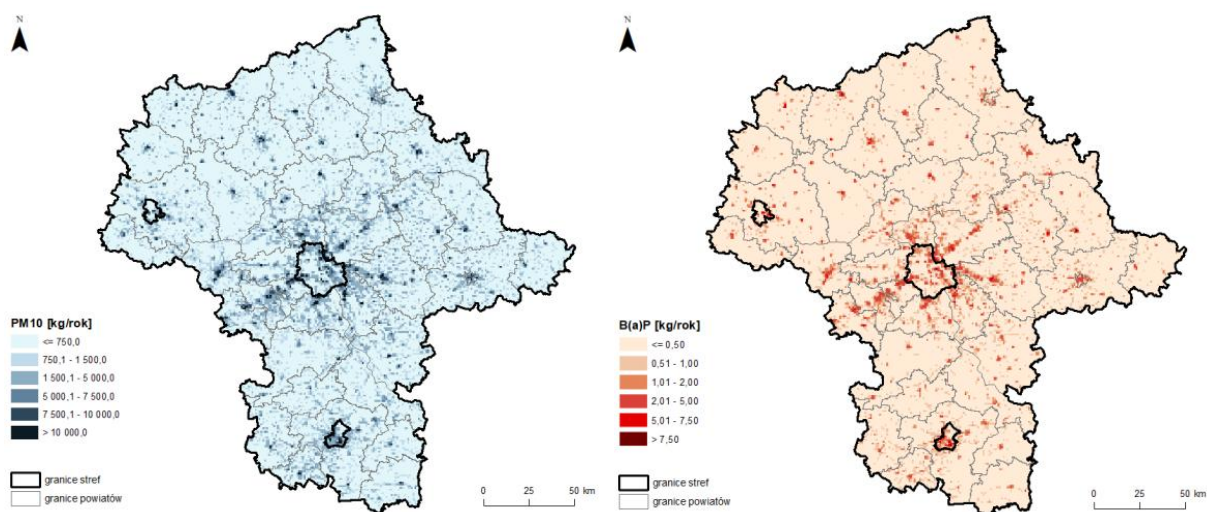
POWIETRZE

Głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza w województwie mazowieckim jest emisja antropogeniczna. W zakresie pyłu PM₁₀ i PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu największy udział stanowi emisja pochodząca z sektora komunalno-bytowego (emisja powierzchniowa), w zakresie tlenków azotu jest to emisja z transportu (emisja liniowa), w odniesieniu do tlenków siarki największa emisja pochodzi z działalności przemysłowej (emisja punktowa). Udział w stężeniach zanieczyszczeń w powietrzu na obszarze województwa ma również napływ emisji z obszaru Polski oraz Europy.

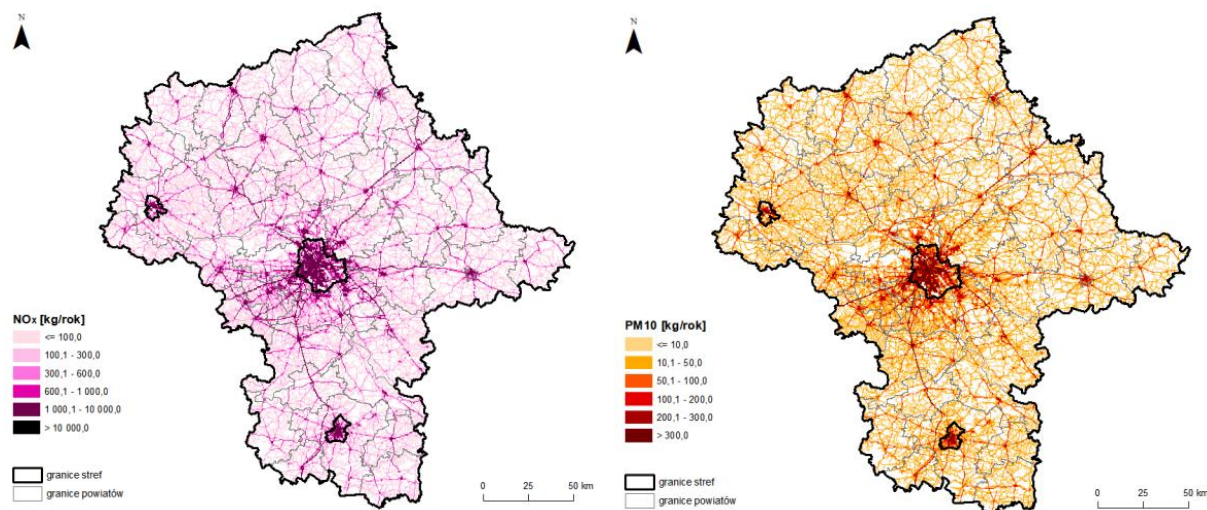
Istotnym źródłem emisji w województwie mazowieckim jest transport drogowy, który wpływa na stężenia zanieczyszczeń zwłaszcza na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z drogami o znacznym natężeniu ruchu. Zanieczyszczenia komunikacyjne w postaci pyłów powstają głównie w wyniku ścierania się hamulców, opon i nawierzchni dróg oraz unosu zanieczyszczeń z powierzchni dróg, natomiast tlenki azotu są emitowane z rur wydechowych. Transport drogowy ma znaczący udział w emisji całkowitej tlenków azotu (NO_x) w województwie mazowieckim. Najwyższe emisje z sektora transportu drogowego występują w Warszawie, na obszarach dużych

miast oraz wzdłuż arterii komunikacyjnych o największym natężeniu ruchu samochodów w ciągu doby. W województwie mazowieckim jest to głównie autostrada A2 oraz drogi ekspresowe S2, S7, S8 i S17. Aglomeracja warszawska odpowiada za 17,6% emisji tlenków azotu i ponad 18,0% emisji pyłu PM10 i PM2,5 w skali województwa. W skali całego kraju województwo mazowieckie odpowiada za około 16,0% emisji ww. zanieczyszczeń z transportu drogowego

Do lokalnych źródeł emisji zanieczyszczeń zalicza się emisję komunalno-bytową tzw. „niską emisję”, która pochodzi z domów ogrzewanych indywidualnie paliwami stałymi. Sektor ten odpowiada głównie za emisję pyłu PM10 i PM2,5 oraz benzo(a)pirenu. W odniesieniu do całego kraju emisja komunalno-bytowa w województwie mazowieckim stanowi odpowiednio 11,9% pyłu PM10, 11,7% pyłu PM2,5 oraz 12,9% benzo(a)pirenu.⁷



Rysunek 11 Lokalizacja komunalno-bytowych źródeł emisji pyłu PM10 i B(a)P na obszarze województwa mazowieckiego (źródło: *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim raport za rok 2023*)



Rysunek 12 Lokalizacja liniowych źródeł emisji NO_x i pyłu PM10 na obszarze województwa mazowieckiego (źródło: *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim raport za rok 2023*)

⁷ Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim raport wojewódzki za rok 2023, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Warszawa 2024

Zgodnie z Roczną oceną jakości powietrza w województwie mazowieckim raport wojewódzki za rok 2023 miasto Kobyłka zostało zaliczone do strefy mazowieckiej.

Tabela 2 Klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie za 2023 rok dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi – klasyfikacja podstawowa (klasy: A, C oraz A1, C1 dla pyłu zawieszonego PM_{2,5}) (źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim raport wojewódzki za rok 2023)

Kod strefy	Nazwa strefy	SO ₂	NO ₂	C ₆ H ₆	CO	O ₃ ¹⁾	PM ₁₀	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM _{2,5} ²⁾
PL1401	aglomeracja warszawska	A	C	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1
PL1402	miasto Płock	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1
PL1403	miasto Radom	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1
PL1404	strefa mazowiecka	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1

¹⁾ Dla ozonu – poziom celu długoterminowego, strefy uzyskały klasę D2,

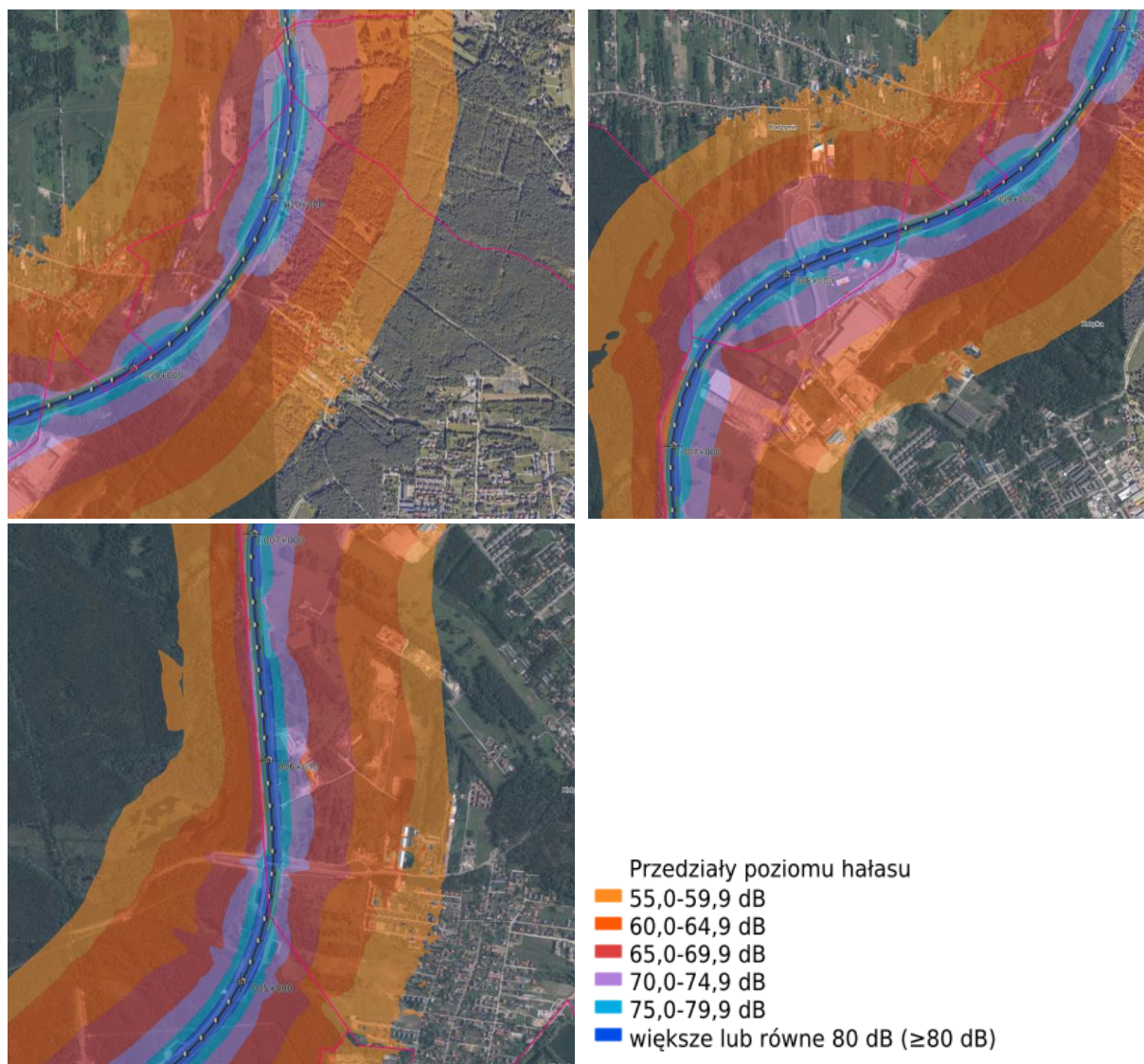
²⁾ Dla pyłu zawieszonego PM_{2,5} – poziom dopuszczalny I faza, wszystkie strefy uzyskały klasę A.

Zgodnie z powyższą tabelą dla strefy mazowieckiej nie doszło do przekroczeń dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń. Przekroczony został cel długoterminowy ozonu, dla którego strefa mazowiecka otrzymała klasę D2.

KLIMAT AKUSTYCZNY

Największy wpływ na klimat akustyczny Kobyłki ma sieć komunikacyjna, szczególnie droga ekspresowa S8 zlokalizowana przy północnej i zachodniej granicy miasta. Istotne znaczenie mają także drogi klasy głównej: droga wojewódzka nr 634 oraz droga powiatowa nr 4369W, a także drogi zbiorcze. Za emisję hałasu w mieście odpowiada również linia kolejowa przebiegająca z północnego wschodu na południowy zachód w centralnej części Kobyłki.

Poniższe mapy przedstawiają poziom hałasu dla terenów w sąsiedztwie drogi ekspresowej S8.



Rysunek 13 Mapa imisyjna wskaźnik LDWN – hałas generowany przez drogę ekspresową S8 w Kobyłce (źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmap=gp0)

FLORA I FAUNA

Pod względem podziału geobotanicznego (wg Jana M. Matuszkiewicza) Kobyłka leży w Prowincji Środkowoeuropejskiej, w Dziale Mazowiecko-Poleskim, Poddziale Mazowieckim, w Krainie Południowomazowiecko-Podlaskiej, Podkrainie Południowomazowieckiej, w Okręgu Równiny Wołomińskiej. Pod względem podziału przyrodniczo-leśnego, Kobyłka należy do Krainy Mazowiecko-Podlaskiej, Dzielniczy Niziny Podlaskiej i Wysoczyzny Siedleckiej, do Mezoregionu – Równina Wołomińsko-Garwolińska.⁸

Najważniejszymi elementami systemu przyrodniczego miasta są lasy, które pokrywają około 27% powierzchni jego powierzchni. Zbiorowiska leśne występują głównie we wschodniej części Kobyłki na północy oraz na południu i mają swoją kontynuację w Wołominie. Część terenów leśnych zlokalizowanych jest w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

⁸ Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla Gminy Miejskiej Kobyłka, Pracownia Urbanistyczna s.c., Warszawa 2006

Kompleksem o największej wartości przyrodniczej na tle miasta jest Rezerwat Grabicz zlokalizowany przy południowo-wschodniej granicy Kobyłki. Ponadto w mieście występują mniejsze zbiorowiska leśne, szpalery wzdłuż szlaków komunikacyjnych, łąki i pastwiska zajmujące blisko 10% powierzchni miasta, a także zieleń towarzysząca ciekom wodnym.

Lasy w większości stanowią własność Skarbu Państwa w Nadleśnictwie Drewnica. Dominującym gatunkiem są sosny, ale występują tu również brzozy, dęby, klony, jałowce i jarzębiny. Są to głównie lasy gospodarcze.

Na florę w mieście składają się także zbiorowiska roślin uprawnych oraz ogrodniczych i sadowniczych towarzyszących zabudowie zagrodowej, które mimo malejącej roli rolnictwa w Kobyłce zajmują blisko jedną piątą jej powierzchni.

Ponadto w mieście występuje charakterystyczna dla terenów zurbanizowanych roślinność ozdobna towarzysząca zabudowie oraz parki i zieleńce.

Świat zwierząt na terenie Kobyłki uległ znacznemu zubożeniu wraz z rozwojem terenów zurbanizowanych. Łąki, pastwiska oraz tereny otwarte cieków wodnych stanowią ostoję głównie awifauny oraz owadów i bezkręgowców. Największą różnorodnością gatunkową zwierząt charakteryzuje się obszar rezerwatu Grabicz, gdzie występują ssaki, ptaki, gady oraz fauna związana z terenami wód.

KRAJOBRAZ

Krajobraz miasta można podzielić na trzy główne grupy: krajobraz naturalny, na który składają się lasy i naturalne ciek wodne, krajobraz półnaturalny złożony z terenów upraw, łąk i pastwisk, a także parków i zieleńców, terenów z ekstensywną zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową oraz krajobraz kulturowy w wysokim stopniu przekształcony przez człowieka, składający się ze zwartych struktur zabudowy miejskiej, oraz terenów zdegradowanych i w znacznym stopniu pozbawionych roślinności.

Warunki przyrodnicze miasta Kobyłka są dosyć zróżnicowane; charakteryzują się różnym stopniem naturalności lub przekształcenia. Miasto zostało podzielone pod względem przyrodniczo-krajobrazowym na trzy grupy:

1. Tereny o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych:

Można tu wyszczególnić: leśne zbiorowiska naturalne i półnaturalne monokultur bliskich zbiorowiskom borowym z runem krzewinkowym należące do związku Dicrano-Pinion, zarośla brzozowe, osikowe i łozowe z domieszką sosny pospolitej, półnaturalne zbiorowiska wodne i szuwarowe towarzyszące zbiornikom wodnym, łąki wilgotne.

2. Tereny o przeciętnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych:

Można tu wyszczególnić: tereny ekstensywnej zabudowy miejskiej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów ozdobnych oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności ruderalnej i wydepczynowej; tereny intensywnej zabudowy miejskiej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej w postaci zieleni towarzyszącej krzewiastej i drzewiastej z dużym udziałem roślinności ruderalnej i wydepczynowej; kompleksy zieleni zieleńców i parków towarzyszących obiektom publicznym lub zabudowie śródmiejskiej, w postaci roślinności trawiastej, krzewiastej i drzewiastej z udziałem gatunków introdukowanych oraz udziałem

roślinności wydepczynowej i ruderalnej; kompleksy zieleni cmentarnej z dużym udziałem drzew i krzewów introdukowanych; aktywne biologicznie systemy łąkowe i polne oraz zaroślowe.

3. Tereny o najniższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych:

Można tu wyszczególnić: tereny zdegradowane działalnością wydobywczą; tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie; tereny kolejowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej i wydepczynowej.

Tereny o najwyższych walorach przyrodniczo-krajobrazowych stanowią dość duże obszary głównie na obrzeżach obszarów zabudowanych, powiązane ze sobą w mniejszym lub większym stopniu tworzą lokalne lub ponadlokalne ciągi ekologiczne. Część terenów o najwyższych walorach krajobrazowych jest prawem chroniona. Ciągi ekologiczne wcinają się na tereny zabudowane tworząc lokalnie kliny nawietrzające. Największe powierzchnie zajmują tereny o przeciętnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, to głównie tereny zurbanizowane miasta, którym towarzyszą dość duże i często zagospodarowane powierzchnie biologicznie czynne. To również pola uprawne, a częściej nieużytki na które wcześniej czy później wkroczy zabudowa. Na szczęście dla krajobrazu miasta najmniej jest terenów, które oceniono jako tereny o najniższych walorach przyrodniczo-krajobrazowych. To głównie tereny przemysłowe i poprzemysłowe, kolejowe oraz tereny zniszczone wskutek powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych.⁹

ZABYTKI

Na terenie miasta występują zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

Tabela 3 Wykaz zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków (źródło: *Uzasadnienie do Planu Ogólnego Miasta Kobyłka*, IRMiR, Warszawa 2025, podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kobyłka przyjętej Zarządzeniem Nr 94/2022 Burmistrza Miasta Kobyłka z dnia 27 maja 2022 r.)

OBIEKTY ARCHITEKTURY I URBANISTYKI			
LP	OBIEKT	LOKALIZACJA	UWAGI/DATA WPISU DO REJESTRU
1.	Wiata z poczekalnią na przystanku kolejowym Kobyłka Ossów	dz. nr 1/2 obr. 34	Obiekt nieistniejący
2.	Plebania	ul. Kościelna 2a dz. nr 4/1 obr. 29	
3.	Kościół parafialny pw. Świętej Trójcy wraz z otoczeniem	ul. Kościelna dz. nr 85 obr. 08	Rejestr Zabytków nr A-1047 z dnia 01.12.1953 r.
4.	Dom	ul. Kościuszki 8 dz. nr 134/2 obr. 14	
5.	Dom wielorodzinny	ul. Orszagha 2 dz. nr 174/1 obr. 30	
6.	Cmentarz parafialny rzymskokatolicki	ul. Pieniążka dz. nr 192 obr. 33	Rejestr Zabytków nr A-1466 z dnia 20.02.1991 r.

⁹ Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla Gminy Miejskiej Kobyłka, Pracownia Urbanistyczna s.c., Warszawa 2006

7.	Ogrodzenie cmentarza z bramą	ul. Pieniążka dz. nr 192 obr. 33	Rejestr Zabytków nr A-1466 z dnia 20.02.1991 r.
8.	Kaplica grobowa rodziny Orszaghów	ul. Pieniążka dz. nr 192 obr. 33	Rejestr Zabytków nr A-1466 z dnia 20.02.1991 r.
9.	Kaplica grobowa rodziny Matuszewskich i Pieniżków	ul. Pieniążka dz. nr 192 obr. 33	Rejestr Zabytków nr A-1466 z dnia 20.02.1991 r.
10.	Dom wielorodzinny	ul. Ręczajska 1 dz. nr 1/2 obr. 35	
11.	Willa Wilhema Lewego	ul. Rumuńska 2 dz. nr 322/3 obr. 32	Rejestr Zabytków nr A-766 z 12.10.2007 r.
12.	Willa „Uroczą”	ul. Słowackiego 16 dz. nr 189 obr. 33	
13.	Dom	ul. Warszawska 8 dz. nr 9/1 obr. 35	
14.	Dom	ul. Ręczajska 2 dz. nr 90/2 obr. 36	Dawniej ul. Warszawska/Ręczajska, dz. nr 90 obr. 36
15.	Wiata z poczekalnią na przystanku kolejowym Kobyłka	ul. Warszawska dz. ½ obr. 34	Obiekt nieistniejący
16.	Dom wielorodzinny	ul. Wspólna 8 dz. nr 135 obr. 35	
17.	Dom wielorodzinny	ul. Wspólna 8a dz. nr 135 obr. 35	
18.	Dom	ul. Żatuskiego 102 dz. nr 35 obr. 31	
19.	Dom	ul. Żymirskiego 28 dz. nr 72/2 obr. 33	
20.	Dom	ul. Żymirskiego 45 dz. nr 106/3 obr. 29	
21.	Dom	ul. Żymirskiego 57 dz. nr 194 obr. 29	

Tabela 4 Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków (źródło: *Uzasadnienie do Planu Ogólnego Miasta Kobyłka*, IRMiR, Warszawa 2025, na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kobyłka przyjętej Zarządzeniem Nr 94/2022 Burmistrza Miasta Kobyłka z dnia 27 maja 2022 r.)

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE				
L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR AZP	NR STANOWISKA MIEJSCOWOŚCI	NR STANOWISKA NA OBSZARZE
1.	Kobyłka (Batorówka)	54-68	15	47
2.	Kobyłka (Maciotki)	55-68	1	23

3.	Kobyłka (Maciotki)	55-68	2	24
4.	Kobyłka (Zalasek)	54-68	11	37
5.	Kobyłka	53-68	17	53
6.	Kobyłka	54-68	3	23
7.	Kobyłka	54-68	4	26
8.	Kobyłka	54-68	5	27
9.	Kobyłka	54-68	6	28
10.	Kobyłka	54-68	7	29
11.	Kobyłka	54-68	8	30
12.	Kobyłka	54-68	9	31
13.	Kobyłka	54-68	10	32
14.	Kobyłka	54-68	12	44
15.	Kobyłka	54-68	13	45
16.	Kobyłka	54-68	14	46
17.	Kobyłka	54-68	16	49

STRUKTURA PRZYRODNICZA OBSZARU

Struktura przyrodnicza każdego obszaru zależy od zróżnicowania poszczególnych elementów biotycznych i abiotycznych środowiska naturalnego oraz stopnia ich przekształcenia. Procesy przyrodnicze w granicach gminy zostały w różnym stopniu i w różnych miejscach zmodyfikowane. W ogólnym spojrzeniu, środowisko ożywione zostało mocno zredukowane w wyniku dotychczasowego użytkowania oraz działalności antropogenicznej.

Zgodnie z definicją¹⁰ system przyrodniczy miasta (SPM) to celowo wyodrębniona część miasta, pełniąca nadrzędne funkcje przyrodnicze, rozpatrywane w trzech podstawowych aspektach: klimatycznym, hydrologicznym i biologicznym. Tej roli podporządkowane są inne funkcje pozaprzyrodnicze, jak rekreacyjna i wypoczynkowa, estetyczna oraz mieszkaniowa. Identyfikacja SPM następuje poprzez wyznaczenie elementów strukturalnych, określonych jako:

- obszary węzłowe i węzły, odpowiedzialne za zasilanie;
- korytarze i „sięgacze”, zapewniające łączność;
- otoczenie SPM, rozumiane jako swoista strefa brzegowa dla podstawowych elementów systemu, pozostające w ścisłym związku z nimi.

Podstawowym warunkiem prawidłowego funkcjonowania SPM jest minimalizacja stopnia izolacji. Łączność zapewniają podstawowe procesy przyrodnicze związane z przepływami materialno-energetycznymi. Procesy te zachodzą dzięki głównym nośnikom, tj. wodzie, powietrzu i organizmom żywym. Wykorzystując te strumienie migracyjne wyróżnia się w SPM trzy podsystemy: klimatyczny, hydrologiczny oraz biologiczny. Każdy z nich zdefiniowany jest jako fragment przestrzeni miasta złożony z analogicznych elementów strukturalnych, których celem jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania w wymienionych zakresach (Szulczewska, Kaftan i in. 1996).

¹⁰ Za Szulczewska, Kaftan i in. (1996)

Należy dążyć do stworzenia jak najbardziej kompletnego systemu przyrodniczego miasta, który pozwoli nie tylko na migrację zwierząt, ale również na swobodne przewietrzanie. System powinien składać się z węzłów oraz korytarzy tworzących spójną całość, nie tylko w granicach miasta, ale również z obszarami przyrodniczymi poza jego granicami.

Obszary węzłowe

Na obszarze miasta Kobyłka funkcję tę pełnią lasy Nadleśnictwa Drewnica zlokalizowane na północnym wschodzie oraz południowym wschodzie wraz z rezerwatem przyrody Grabicz. Rola kompleksów leśnych ulega ciągłemu zmniejszaniu ze względu na antropopresję związaną z rozwojem zabudowy oraz obsługującej ją sieci komunikacyjnej.

Korytarze ekologiczne

Główną funkcją korytarzy ekologicznych jest przewodzenie. Jednakże w zależności od skali w jakiej są rozpatrywane mogą pełnić różne inne funkcje, np. zasilającą, odbierającą (np. zanieczyszczenia), filtrującą lub być siedliskiem określonych gatunków.

Zgodnie z mapą korytarzy ekologicznych w Polsce¹¹ z lat 2005 i 2012 opracowaną przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego sporządzono mapę sieci korytarzy dla obszarów Natura 2000 oraz korytarzy istotnych dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej. Zgodnie z opracowaniem Kobyłka zlokalizowana jest poza zasięgiem ww. korytarzy.

Ww. korytarze dotyczą połączeń ekologicznych w skali regionalnej i ponadlokalnej. W skali miasta szczególną rolę odgrywają połączenia lokalne, tworzące sieć ekologiczną. W Kobyłce podstawowymi korytarzami ekologicznymi są ciekі wodne zlokalizowane w różnych częściach miasta: Doptyw spod Wołomina, Doptyw z Kobyłki, Doptyw spod Pustelnika. Ponadto na sieć przyrodniczą miasta składają się lokalne połączenia, w szczególności przejścia ekologiczne na szlakach migracyjnych łączące tereny leśne oraz nadrzeczne. Do ważnych przejść w skali miasta zaliczyć można te zlokalizowane w jego północnej i północno-zachodniej części pod trasą S8 stanowiące połączenie terenów leśnych Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z terenami łąkowymi nad rzeką Czarną oraz kontynuacją terenów leśnych w ramach WOCHK w mieście Marki. Ponadto na szlaku migracyjnym od terenów leśnych w Markach do rzeki Długiej zlokalizowanej przy południowej granicy Kobyłki z miastem Zielonka zlokalizowane jest przejście ekologiczne pod torami kolejowymi.

Strefa wspomagająca

Strefę wspomagającą stanowią tereny cenne przyrodniczo poza głównym szkieletem systemu przyrodniczego miasta, na które składają się mniejsze tereny zadrzewione, tereny otwarte, w tym łąki i pastwiska, szpalery wzdłuż szlaków komunikacyjnych oraz parki i zieleńce.

W kształtowaniu zagospodarowania w ramach systemu przyrodniczego gminy zaleca się:

- zapewnić odpowiednią infrastrukturę zapewniającą migrację zwierząt,

¹¹ <https://mapa.korytarze.pl/>

- ograniczyć ilość barier antropogenicznych na obszarach węzłowych oraz w ciągach korytarzy ekologicznych,
- ograniczyć antropopresję na obszarach węzłowych oraz polepszać ich jakość poprzez dolesienia.

8. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Na obszarze miasta obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r., zmienione Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2023 r. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) plan ogólny zastąpi obowiązujące studium, które straci moc w dniu wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie później niż 31 grudnia 2025 r. Należy mieć na uwadze, że w odróżnieniu od studium, plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego i jest wiążący nie tylko dla ustaleń planów miejscowych, ale także decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (m.in. możliwość ich wydawania wyłącznie w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy).

Ponadto obszar może ulec zmianie na podstawie obowiązujących planów miejscowych, które zostały wymienione w rozdziale 5.

Zgodnie z obecnym stanem prawnym, z początkiem 2026 r., w przypadku, gdy plan ogólny nie będzie obowiązywał, sporządzanie planów miejscowych oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie niemożliwe (z nielicznymi wyjątkami, np. kontynuacja wszczętych procedur pod pewnymi warunkami). Dalszy rozwój miasta zostanie więc w sposób istotny ograniczony i będzie mógł następować głównie na podstawie obowiązujących planów miejscowych i decyzji. Mając na uwadze powyższe, uchwalenie procedowanego projektu planu ogólnego jest całkowicie zasadne. Ustalono w nim rozwiązania, tj.:

- układ stref planistycznych wraz ze wskaźnikami: maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy, maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy, maksymalną wysokością zabudowy oraz minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej (gminny katalog stref planistycznych),
- zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy,

zostały określone z uwzględnieniem wszystkich niezbędnych uwarunkowań, w tym form ochrony przyrody oraz ich otulin. Przyjęte założenia zapewniają ochronę najcenniejszych elementów systemu przyrodniczego miasta Kobyłka przed ekspansją zabudowy, w tym w szczególności tereny lasów z rezerwatem Grabicz. Zachowano także rozległe tereny rolnicze jako strefy otwarte, ograniczając możliwość rozpraszania zabudowy. Ograniczono ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do polityki przestrzennej przewidzianej w dotychczasowym studium. W projekcie planu ogólnego nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej (elementy fakultatywne).

W ramach istniejącej zabudowy objętej obszarem uzupełnienia zabudowy oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub zawierającej funkcję mieszkaniową ustalone na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w większości tereny zostały wskazane pod strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w mniejszym zakresie z wielorodzinną. Na obszarze miasta nie wskazano stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Pozostałe tereny to przede wszystkim:

- strefy usługowe i gospodarcze, w szczególności zachodniej i północno-zachodniej części miasta w rejonie drogi ekspresowej S8, w tym objęte obowiązującymi planami miejscowymi,
- strefa gospodarcza w rejonie ulicy Nadmeńskiej,
- strefy cmentarzy – istniejących i ich rozbudowy,
- strefy infrastrukturalne – obejmujące istniejące obiekty i obszary infrastruktury technicznej, a także istotne elementy układu komunikacyjnego,
- strefy komunikacyjnej – uwzględniające istniejące drogi krajowe (droga ekspresowa S8), wojewódzkie (droga 634) oraz linię kolejową,
- strefy handlu wielkopowierzchniowego – w rejonie ulic Nadarzyńskiej,
- strefy zieleni i rekreacji związane z istniejącymi i planowanymi terenami rekreacyjnymi, sportowymi oraz zielenią urządzoną, w szczególności parkami i skwerami miejskimi.

Pozostałe tereny, w tym o wysokich wartościach przyrodniczych stanowią strefy otwarte.

9. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

Nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań (rozumianych jako przekroczenia określonych prawem standardów jakości środowiska) wynikających z realizacji zapisów planu, co zostało szerzej omówione w rozdziale 12.

10. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Z uwagi na ustalenia wskazane w projekcie planu ogólnego oraz położenie geograficzne miasta Kobylka, stwierdza się, że jego realizacja nie będzie skutkowałą wystąpieniem oddziaływań transgranicznych.

11. OCENA ISTNIEJĄCYCH PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ SKUTKÓW REALIZACJI DOKUMENTU DLA ISTNIEJĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH

Na terenie miasta Kobyłka występują Rezerwat Przyrody Grabicz, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz pomniki przyrody.

REZERWAT PRZYRODY GRABICZ

Rezerwat Przyrody Grabicz utworzony na podstawie zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 stycznia 1978 roku. Zgodnie z tekstem ww. zarządzenia: „*Uznaje się za rezerwat przyrody pod nazwą „Grabicz” obszar śródleśnego jeziora i otaczających je bagien i lasów o łącznej powierzchni 29,34 ha w Leśnictwie Kobyłka Warszawskiego Zespołu Leśnego, położonego na terenie miasta Kobyłka, województwa stołecznego warszawskiego [...]. Celem ochrony jest zachowanie jeziora stanowiącego ostoję wielu gatunków ptaków.*¹²

Rezerwat przyrody Grabicz jest rezerwatem faunistycznym. Jest miejscem gniazdowania licznych gatunków ptaków, cennym w skali całego kraju. Występują tu gatunki chronione, również wpisane do Czerwonej Księgi Gatunków Ginących i Zagrożonych:

- 1) gatunki krytycznie zagrożone: Kraska, Świstun.
- 2) gatunki zagrożone: Cietrzew.
- 3) gatunki narażone: Bąk, Kulik wielki.
- 4) gatunki bliskie zagrożenia: Traszka grzebieniasta, Rybitwa białoczelna, Kania czarna.
- 5) gatunki najmniejszej troski: Mroczek posrebrzany, Bąk, Mewa mała.
- 6) gatunki o słabo rozpoznanym statusie: Turkawka.

Zbiorowiska roślinne są bardziej ubogie, nie mniej wiele gatunków również zasługuje na ochronę.

Celem utworzenia rezerwatu było zachowanie jeziora stanowiącego ostoję wielu ptaków.¹³

WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu pierwotnie utworzony w dniu 29 sierpnia 1997 r. rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego. Obszar obejmuje 148 409,1 ha i zawiera tereny dolin rzecznych Wisły i Narwi wraz z dopływami oraz towarzyszącymi im kompleksami lasów. Tworzy otulinę dla terenów objętych wyższą formą ochrony – parków krajobrazowych, Kampinoskiego Parku Narodowego, rezerwatów (zatwierdzonych i projektowanych) oraz powiązań między nimi, obejmuje też obszary pomników przyrody, zabytkowych parków podworskich, a także zorganizowanych terenów wypoczynkowych, zabudowy lotniskowej i podmiejskich ogródków działkowych. Pełni rolę systemu korytarzy ekologicznych, pozwalających na swobodne

¹² Opracowanie Ekofizjograficzne Podstawowe dla Gminy Miejskiej Kobyłka, Pracownia Urbanistyczna s.c., Warszawa 2006

¹³ Na podstawie Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Kobyłka na lata 2024-2032, Terra Legis Katarzyna Helińska, 2024 r.

rozprzestrzenianie się gatunków.¹⁴ W granicach Kobyłki występuje strefa zwykła Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefa ochrony urbanistycznej.¹⁵

POMNIKI PRZYRODY

Tabela 2 Wykaz pomników przyrody ustanowionych na obszarze miasta Kobyłka (źródło: Uzasadnienie do Planu Ogólnego Miasta Kobyłka, IRMiR, Warszawa 2025)

L.p.	Opis pomnika przyrody	Data ustanowienia	Akt prawny ustanawiający	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]	Opis lokalizacji
1	Głaz Edmunda	31.07.2009 r.	Rozporządzenie Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31.07.2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu wołomińskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 31.07.2009 r. Nr 124, poz. 3642)			głaz - przy leśniczówce Grabicz, na terenie rezerwatu "Grabicz"
2	Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>)	10.06.1978 r.	Orzeczenie Nr 479 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10.06.1978 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dziennik Urzędowy Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 26.09.1978 r. Nr 11, poz. 63); Uchwała Nr XLV/449/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 14 czerwca 2010 r. w sprawie zniesienia formy ochrony z dwóch drzew uznanych za pomnik przyrody	121	22	Typ wieloobiektowy, grupa drzew; wzdłuż muru odgradzającego ogród przy plebanii od ul. Żatuskiego, dz. 4/2 obr. 29, w pasie pomiędzy drogą a chodnikiem
	Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>)			130	21	
	Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>)			127	19	

¹⁴ Na podstawie Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Kobyłka na lata 2024-2032, Terra Legis Katarzyna Helińska, 2024 r.

¹⁵ Uzasadnienie do Planu Ogólnego miasta Kobyłka, IRMiR, Warszawa 2025

	Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>)		(Dz. Urz. z 2010 r. Nr 175, poz. 4457)	131	17	
3	Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>) Nazwa - Marianna	30.07.1978 r.	Komunikat Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30.07.1978 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 26.09.1978 r. Nr 11, poz..63)	106	21	przy ul. Chałubińskiego, tuż przy posesji nr 2, przy skrzyżowaniu z ul. Zagańczyka; dz. nr ew. 42 obr. 08
4	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	07.10.1975 r.	Komunikat Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 07.10.1975 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy z dnia 21.10.1975 r., Nr 12, poz. 91)	136	20	ul. Grecka 5, na trawniku w odległości ok. 4m od budynku mieszkalnego oraz ok. 1 m od drogi (chodnika), w bezpośrednim sąsiedztwie płotu (siatka płotu dotyka pnia). Korona sięga do linii energetycznej - dz. nr ew. 342 obr. 32
5	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	14.01.1993 r.	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 14 stycznia 1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 1, z 1993 r., poz. 1)	117	25	Drzewo usytuowane w szpalerze wzdłuż betonowego ogrodzenia przy ulicy Żymirskiego 44, w gruncie naturalnym. Oznaczone tabliczką - dz. nr ew. 106/3 obr. 29
6	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i> Nazwa – dąb na starej posesji Wistów	12.05.1978 r.	Orzeczenie Nr 476 z dn.12.05.1978 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy z dnia 12.05.1978 r.)	136	22	Rośnie przy osiedlu Żalasek, soliter na polanie - dz. nr ew. 12/4 obr. 18
7	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	02.08.1977 r.	Orzeczenie Nr 381 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia	113	16	Drzewo rośnie na skraju rowu w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki

			02.08.1977 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy z dnia 15.09.1977 r., Nr 7, poz. 52)			Długiej, w zadrzewieniach łąkowych, pomiędzy ulicami Dąbrowskiego i Rataja 54 – dz. nr ew. 124 obr. 47
8	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	02.08.1977 r.	Orzeczenie Nr 381 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 02.08.1977 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy z dnia 15.09.1977 r., Nr 7, poz. 52)	118	16	Drzewo rośnie na skraju rowu w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Długiej, w zadrzewieniach łąkowych, pomiędzy ulicami Dąbrowskiego i Rataja 54 – dz. nr ew. 124 obr. 47
9	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	02.08.1977 r.	Orzeczenie Nr 381 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 02.08.1977 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy z dnia 15.09.1977 r., Nr 7, poz. 52)	89	20	Drzewo rośnie na skraju rowu w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Długiej, w zadrzewieniach łąkowych, pomiędzy ulicami Dąbrowskiego i Rataja 54 – dz. nr ew. 36 obr. 47
10	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	28.01.2010 r.	Uchwała Nr XL/404/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 28.01.2010 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody przy ulicy Nadarzyn (Dz. Urz. Wpj. Maz. Z dnia 100.007.2010 r., Nr 134, poz. 3128)	120	21	pojedynczy - w odl. ok. 10 m na północ od budynku mieszkalnego, ok. 4 m na południe od komórki drewnianej, ok. 2,5 m na zachód od drogi stanowiącej pieszy odcinek ul. Majdańskiej – dz. nr ew. 56/1 obr. 37
11	Grab zwyczajny (Grab pospolity) - <i>Carpinus betulus</i>	10.07.1978 r.	Orzeczenie Nr 480 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10.07.1978 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy z dnia	70	19	drzewa w parku podworskim: lipa drobnolistna, grab pospolity 4 szt., modrzew syberyjski, typ wieloobiektowy, grupa drzew – dz. nr ew. 39/8 obr. 08
	Grab zwyczajny (Grab pospolity) - <i>Carpinus betulus</i>	zniesienie statusu		77	19	
	Grab zwyczajny (Grab pospolity) - <i>Carpinus betulus</i>	29.10.2014 r.		73	19	

	Grab zwyczajny (Grab pospolity) - <i>Carpinus betulus</i>		26.09.1978 r., Nr 11, poz. 63); UCHWAŁA NR XLVIII/498/14 RADY MIASTA KOBYŁKA z dnia 29 października 2014 r. w sprawie zniesienia statusu pomnika przyrody (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2015 r., poz. 134)	89	22	
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>			103	300	
	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>			97	25	
12	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	20.12.1987 r.	Orzeczenie Nr 969 z dn. 20.12.1987 r.	152	23	na posesji ul. Poniatowskiego 22, typ wieloobiektowy, grupa drzew - dz. 26/8 obr. 43
	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>			99	17	
13	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	12.05.1978 r.	Orzeczenie Nr 475 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12.05.1978 o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy Nr 6, poz. 29)	133	23	przy osiedlu "Zalasek", w lesie, niedaleko linii energetycznych – dz. nr ew. 19/5 obr. 18

Projekt planu ogólnego uwzględnia występowanie ww. obszarów i obiektów objętych ochroną co ma swoje odzwierciedlenie w zasięgach wyznaczonych stref planistycznych oraz określonych dla nich wskaźnikach zagospodarowania terenu. Obszar Rezerwatu Grabcz oraz tereny otwarte w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu zostały objęte strefami otwartymi, dla których wykluczono możliwość lokalizacji farm fotowoltaicznych oraz farm wiatrowych. Ponadto w ww. strefach otwartych ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 100%, co wyklucza możliwość realizacji jakiegokolwiek zabudowy. Powyższe stanowi o zgodności z celami ochrony Rezerwatu Przyrody Grabcz i wypełnia zakazy ustanowione zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 stycznia 1978 roku oraz zasady zagospodarowania obowiązujące w granicach Warszawskiego Krajobrazu Chronionego Krajobrazu określone w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Biorąc pod uwagę ustalenia projektu planu ogólnego, nie stwierdza się znacząco negatywnego wpływu ustaleń dokumentu na przyrodniczo cenne przestrzenie objęte ochroną prawną. Skutki jego realizacji nie będą miały negatywnego wpływu na funkcjonowanie obszarów chronionych.

12. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA SZCZEBŁA KRAJOWEGO I MIĘDZYNARODOWEGO UWZGLĘDNIONE W OPRACOWYWANYM DOKUMENCIE

Ustalenia projektu planu ogólnego spełniają wymogi zawarte w dokumentach szczebla krajowego i międzynarodowego, w szczególności dotyczące zgodności z:

- Polityką ekologiczną Państwa 2030 – priorytety tego dokumentu zharmonizowane są z zaleceniami Unii Europejskiej. Celem polityki ekologicznej państwa jest przede wszystkim stworzenie innowacyjnej gospodarki z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, z uwzględnieniem takich kwestii jak: poprawa jakości wody i powietrza, ograniczenie wpływu na zmiany klimatu, zachowanie pełnego składu gatunkowego rodzimej fauny i flory. W dokumencie tym określono następujące cele:
 - Cel szczegółowy I: Środowisko i zdrowie. Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego,
 - Cel szczegółowy II: Środowisko i gospodarka. Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska,
 - Cel szczegółowy III: Środowisko i klimat. Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych,
 - 2 cele horyzontalne: (1) Środowisko i edukacja. Rozwijanie kompetencji (wiedzy, umiejętności i postaw) ekologicznych społeczeństwa, (2) Środowisko i administracja. Poprawa efektywności funkcjonowania instrumentów ochrony środowiska;
- Ramową konwencją Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu wraz z wprowadzającym limity emisji Protokołem z Kioto, których celem jest ograniczenie emisji gazów cieplarnianych poprzez ustalone limity;
- Konwencją o różnorodności biologicznej, której celem jest ochrona różnorodności biologicznej, zrównoważone użytkowanie jej elementów oraz uczciwy i sprawiedliwy podział korzyści wynikających z wykorzystania zasobów genetycznych. Oznacza to, że przy podejmowaniu postanowień i konkretnych działań równie ważne jest zachowanie całego bogactwa przyrodniczego, jak zaspokajanie potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń ludzkich, przy przestrzeganiu zasady dzielenia się korzyściami z wykorzystania zasobów ze społecznościami, które te zasoby udostępniają;
- Traktatem o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, którego celem jest stała poprawa warunków życia i pracy narodów;
- Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030 określa systemowe ramy prowadzenia polityki regionalnej, zarówno przez rząd wobec regionów jak i wewnątrzregionalnej, kładzie nacisk na zrównoważony rozwój całego kraju, czyli zmniejszanie dysproporcji w poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego różnych obszarów, głównie miejskich i wiejskich.

Projekt planu ogólnego respektuje cele wynikające z powyższych i innych dokumentów wyższego szczebla (m.in. Europejską Konwencją Krajobrazową), stosownie do swojego zakresu i specyfiki tego dokumentu. Został sporządzony z uwzględnieniem wszystkich niezbędnych uwarunkowań (w tym dotyczących m.in. lasów, ujęć i zasobów wodnych, kopalin). Ustalenia sporządzonego projektu planu ogólnego uwzględniają zasady ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych, w tym ochronę cennych przyrodniczo obszarów i ich wzajemnych powiązań oraz minimalizację skutków negatywnych dla środowiska związanych z antropopresją.

13. OCENA ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

Największy wpływ na stan zasobów przyrodniczych ma działalność człowieka związana z rozwojem różnego rodzaju zabudowy. Znaczna część obszarów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej obejmuje tereny już zurbanizowane oraz luki w istniejącej zabudowie lub tereny bezpośrednio sąsiadujące z terenami zabudowanymi. Strefy usługowe i gospodarcze zostały wskazane na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi. W rejonie ul. Nadarzyńskiej wskazano strefę usług handlu wielkopowierzchniowego. Tereny rolnicze, łąki, pastwiska oraz obszary cenne przyrodniczo zostały objęte strefą otwartą. Strefy zieleni i rekreacji związane są z istniejącymi i planowanymi terenami rekreacyjnymi, sportowymi oraz zielenią urządzoną, w szczególności parkami i skwerami miejskimi. Strefy infrastrukturalne obejmują istniejące obiekty i obszary infrastruktury technicznej, a także istotne elementy układu komunikacyjnego.

Szczegółowa ocena znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty została przedstawiona poniżej.

STREFY SW, SJ, SU, SH, SP, SI, SC, SK

Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – **SW**, stref wielofunkcyjnych z mieszkaniową jednorodzinną – **SJ**, stref usługowych – **SU**, stref handlu wielkopowierzchniowego – **SH**, stref gospodarczych – **SP**, stref infrastrukturalnych – **SI**, stref cmentarzy – **SC** oraz stref komunikacyjnych – **SK** przewiduje się:

Różnorodność biologiczna, zwierzęta, rośliny

- negatywnym oddziaływaniem krótkoterminowym, chwilowym i bezpośrednim będzie realizacja zabudowy – w wyniku prac budowlanych zostanie zniszczona częściowo szata roślinna (która następnie może zostać częściowo odbudowana jako ogrodowa), nastąpi także wypłaszanie drobnych zwierząt związane między innymi z uciążliwościami akustycznymi – oddziaływanie to zaistnieje każdorazowo w przypadku zainicjowania robót budowlanych, bez względu na istniejący stan zagospodarowania przestrzeni,
- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym, pośrednim, stałym dla zwierząt będzie wydzielanie działek budowlanych, a co za tym idzie ich wygradzanie, co znacznie zmniejszy możliwość migracji zwłaszcza dla większych ssaków,

- negatywnym oddziaływaniem, pośrednim, chwilowym będzie wprowadzenie na części terenów zieleni urządzonej chronionej środkami chemicznymi, co będzie powodowało dużą śmiertelność szczególnie wśród bezkręgowców,
- negatywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie, stałe będzie związane z wprowadzaniem inwestycji drogowych wraz z rozwojem zabudowy, będą one stanowić barierę dla zwierząt,
- negatywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie, stałe będzie związane ze zwiększeniem terenów budowlanych, w wyniku czego ulegnie zmniejszeniu powierzchnia biologicznie czynna, zostaną wprowadzone nowe gatunki roślin,

Ludzie

- negatywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, co wpłynie w niewielkim stopniu na topoklimat, szczególnie nagrzewanie i wilgotność powietrza,
- pozytywnym długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest wskazanie terenów stref komunikacyjnych, co korzystnie wpłynie na rozwój sieci drogowej,
- negatywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie wyznaczanie stref wielofunkcyjnych w zasięgu emisji hałasu z drogi ekspresowej,
- pozytywnym długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest ustalenie stref umożliwiających rozwój inwestycji stanowiących o rozwoju gospodarczym miasta,
- pozytywnym długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest rozszerzenie stref wielofunkcyjnych umożliwiających rozwój zabudowy mieszkaniowej odpowiadającym zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową,

System przyrodniczy

- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym, pośrednim, stałym będzie wygradzanie działek budowlanych, co ograniczy możliwość migracji zwierząt, w szczególności w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

Woda

- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym i stałym będzie wprowadzenie powierzchni nieprzepuszczalnych wraz z realizacją zabudowy, co będzie powodowało odwadnianie terenu i okresowe przesuszanie,
- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym, pośrednim i stałym będzie przyrost zabudowy, co zwiększy zapotrzebowanie na wodę, a co za tym idzie pośrednio przyczyni się do minimalnego obniżania poziomu wód podziemnych,
- chwilowe, bezpośrednie zanieczyszczenie wód podziemnych może nastąpić jedynie w pojedynczych, incydentalnych wypadkach podczas realizacji ustaleń planu, ale mimo to nie powinno to wpłynąć na pogorszenie dotychczasowego stanu jednolitych części wód podziemnych,
- negatywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie i chwilowe może być związane z ryzykiem przedostawania się do wód substancji ropopochodnych oraz innych substancji szkodliwych w przypadku wystąpienia poważnych awarii na terenie dróg lub w fazie ich

realizacji (co będzie oddziaływaniem krótkoterminowym, które może wystąpić niezależnie od ustaleń planu),

Powietrze

- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym, pośrednim i stałym będzie zmniejszenie terenów biologicznie czynnych, co ograniczy możliwość oczyszczania się powietrza,
- lokalne zwiększenie rozmiarów zanieczyszczeń powietrza (negatywne oddziaływanie bezpośrednie, krótkoterminowe), wiąże się ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego i ilości budynków mieszkalnych (będących emitarami szczególnie w sezonie grzewczym), a także placów budowy. Nie powinno jednak dojść do przekroczenia dopuszczalnych norm, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz.1031),

Powierzchnia ziemi

- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym bezpośrednim i stałym zwiększającym degradację powierzchni ziemi będą wszelkie roboty ziemne związane z budową nowych obiektów oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- oddziaływanie bezpośrednie (stałe, ale jedynie lokalne) to przekształcenia powierzchniowej warstwy ziemi opisywanego terenu związane głównie z wykopami pod fundamenty nowych obiektów (prace te nie będą naruszać głębokich warstw podłoża,

Krajobraz

- negatywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie i stałe będzie związane z ewentualną realizacją nowych obiektów na przedmiotowym terenie, a skala i rodzaj oddziaływania związane będą z indywidualnym zagospodarowaniem poszczególnych działek,
- negatywny wpływ długoterminowy, pośredni i stały może mieć fragmentacja krajobrazu,
- pozytywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie i stałe będzie związane z ustaleniem parametrów zagospodarowania i zabudowy na poziomie korespondującym z otoczeniem oraz istniejącym zagospodarowaniem,

Klimat

- negatywnym oddziaływaniem pośrednim i długoterminowym, stałym będzie zmniejszenie terenów biologicznie czynnych, co wpłynie w niewielkim stopniu na topoklimat, szczególnie nagrzewanie i wilgotność powietrza,
- negatywnym, bezpośrednim i stałym oddziaływaniem będzie emisja hałasu z ciągów komunikacyjnych,
- nowe obiekty kubaturowe wpłyną też w mikroskali na warunki przewietrzania terenu, a powierzchnie sztuczne zmienią nagrzewanie podłoża, co będzie oddziaływaniem negatywnym stałym lub czasowym,

Zasoby naturalne

- ustalenia projektowanego planu ogólnego nie wpłyną znacząco na zasoby naturalne, co jest związane z objęciem najważniejszych elementów systemu przyrodniczego miasta strefami otwartymi bez możliwości realizacji zabudowy,

Zabytki

- nie prognozuje się znaczącego wpływu na obiekty zabytkowe,

Dobra materialne

- pozytywne oddziaływanie bezpośrednie, długoterminowe, stałe poprzez zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszczenie dalszego skoncentrowania zabudowy w obszarze już zurbanizowanym, skomunikowanym i uzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej,
- pozytywnym, stałym, długotrwałym oddziaływaniem jest udostępnienie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych o określonych zasadach zagospodarowania,
- pozytywnym, stałym, długotrwałym oddziaływaniem jest udostępnienie terenów usługowych jako potencjalnych miejsc pracy.

STREFY SN, SO

Dla stref zieleni i rekreacji – **SN** oraz stref otwartych - **SO** przewiduje się:

Różnorodność biologiczna, zwierzęta, rośliny

- negatywnym oddziaływaniem krótkoterminowym, chwilowym i bezpośrednim będzie realizacja zabudowy w strefach SN, dla których w profilu dodatkowym wskazano możliwość realizacji usług – w wyniku prac budowlanych zostanie zniszczona częściowo szata roślinna (która następnie może zostać częściowo odbudowana), nastąpi także wypłaszanie drobnych zwierząt związane między innymi z uciążliwościami akustycznymi – oddziaływanie to zaistnieje każdorazowo w przypadku zainicjowania robót budowlanych, bez względu na istniejący stan zagospodarowania przestrzeni,
- negatywnym oddziaływaniem, pośrednim, chwilowym będzie wprowadzenie na części terenów zieleni urządzonej chronionej środkami chemicznymi, co będzie powodowało dużą śmiertelność szczególnie wśród bezkręgowców,
- pozytywnym, bezpośrednim, długoterminowym i stałym oddziaływaniem jest zachowanie terenów stanowiących ostoję dla zachowania bioróżnorodności, w tym środowiska życia roślin i zwierząt,
- pozytywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie, stałe będzie związane z zabezpieczeniem cennych przyrodniczo terenów leśnych przed presją inwestycyjną,
- pozytywnym, bezpośrednim, długoterminowym i stałym oddziaływaniem jest objęcie strefami otwartymi terenów o wysokich walorach przyrodniczych, w szczególności Rezerwatu Grabcz, terenów otwartych Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, lasów, obszarów zadrzewionych i lokalnych korytarzy ekologicznych, dla których wykluczono możliwość lokalizowania farm fotowoltaicznych i farm wiatrowych oraz

ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%, co wyklucza możliwość realizacji jakiegokolwiek zabudowy,

- pozytywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie, stałe będzie wynikiem czytelnego wskazania w obszarze gminy stref pełniących funkcje przyrodnicze oraz stref otwartych dla korytarzy ekologicznych, dzięki czemu respektowane jest zachowanie powiązań przyrodniczych, co wpłynie pozytywnie na ochronę bioróżnorodności,

Ludzie

- pozytywnym, bezpośrednim, długookresowym oddziaływaniem jest odprowadzanie nadmiaru wody z terenów sąsiadujących co ogranicza ryzyko wystąpienia powodzi,
- pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, co wpłynie na topoklimat, szczególnie ograniczenie nagrzewania się powietrza i zwiększenie jego wilgotności,
- pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie zachowanie terenów otwartych zwiększając zdolność przewietrzania terenów, co wpłynie pozytywnie na jakość powietrza,
- pozytywnym, bezpośrednim, długookresowym oddziaływaniem jest zachowanie terenów zieleni urządzonej i zieleni naturalnej, których sąsiedztwo pozytywnie wpływa na jakość miejsca zamieszkania,
- pozytywnym długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest wskazanie usług sportu i rekreacji,
- pozytywnym długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest zachowanie dużych powierzchni terenów jako biologicznie czynnych co ułatwi zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych ograniczając możliwość wystąpienia lokalnych podtopień i wysokiego stanu wód gruntowych w sytuacji silnych opadów lub intensywnych roztopów w okresie wiosennym,

System przyrodniczy

- ustalenia dokumentu planistycznego wpłyną pozytywnie na integralność form ochrony przyrody przez objęcie strefami otwartymi terenów o wysokich walorach przyrodniczych, w szczególności Rezerwatu Grabcz, terenów otwartych Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, lasów, obszarów zadrzewionych i lokalnych korytarzy ekologicznych, dla których wykluczono możliwość lokalizowania farm fotowoltaicznych i farm wiatrowych oraz ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%, co wyklucza możliwość realizacji jakiegokolwiek zabudowy,
-

Woda

- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym i stałym będzie wprowadzenie powierzchni nieprzepuszczalnych wraz z realizacją zabudowy, co będzie powodowało odwadnianie terenu i okresowe przesuszanie – dotyczy to jedynie stref zieleni i rekreacji, dla których w profilu dodatkowym umożliwiono realizację usług,

- pozytywnym, bezpośrednim, długoterminowym i stałym oddziaływaniem jest zachowanie terenów zieleni jako biologicznie czynnych co wpłynie pozytywnie na infiltrację wód, w tym zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych,

Powietrze

- pozytywnym, bezpośrednim, długoterminowym i stałym oddziaływaniem jest zachowanie terenów zieleni, które odpowiadają za oczyszczanie powietrza co pozytywnie co wpłynie pozytywnie na jego jakość,

Powierzchnia ziemi

- prace związane z zagospodarowaniem terenów będą skutkowały krótkotrwałym i chwilowym przekształceniem powierzchniowej warstwy ziemi,

Krajobraz

- pozytywnym, bezpośrednim, długoterminowym i stałym oddziaływaniem jest zachowanie elementów krajobrazu przyrodniczego,
- negatywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie i stałe będzie związane z ewentualną realizacją nowych obiektów na przedmiotowym terenie, a skala i rodzaj oddziaływania związane będą z indywidualnym zagospodarowaniem poszczególnych działek,
- pozytywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie i stałe będzie związane z ustaleniem parametrów zagospodarowania i zabudowy w strefach zieleni i rekreacji, dla których w profilu dodatkowym umożliwiono realizację usług na poziomie korespondującym z otoczeniem oraz istniejącym zagospodarowaniem,

Klimat

- pozytywnym, bezpośrednim, długoterminowym i stałym oddziaływaniem jest zachowanie terenów biologicznie czynnych, co umożliwi dalsze przewietrzanie obszarów oraz pozytywnie wpłynie na topoklimat przez zmniejszenie nagrzewania oraz wzrost wilgotności powietrza,

Zasoby naturalne

- pozytywnym, bezpośrednim, długoterminowym i stałym oddziaływaniem jest objęcie strefami otwartymi terenów o wysokich walorach przyrodniczych, w szczególności Rezerwatu Grabcz, terenów otwartych Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, lasów, obszarów zadrzewionych i lokalnych korytarzy ekologicznych, dla których wykluczono możliwość lokalizowania farm fotowoltaicznych i farm wiatrowych oraz ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%, co wyklucza możliwość realizacji jakiegokolwiek zabudowy,

Zabytki

- pozytywnym oddziaływaniem będzie zachowanie jako stref otwartych części stanowisk archeologicznych,

Dobra materialne

- pozytywnym, bezpośrednim, długookresowym oddziaływaniem jest zachowanie terenów zieleni urządzonej i zieleni naturalnej, których sąsiedztwo wpływa na zwiększenie wartości przyległych terenów inwestycyjnych, w szczególności zabudowy mieszkaniowej.

Należy zaznaczyć, że dla terenów, na których obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a profil funkcjonalny strefy jest związany z przeznaczeniem wynikającym z ww. dokumentów nie prognozuje się zmiany oddziaływania na środowisko. Dla pozostałych terenów ustalenia projektowanego planu ogólnego stanowią w dużej mierze kontynuację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka.

Podsumowując, ustalenia analizowanego dokumentu dotyczą w szczególności uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz dążenia do tworzenia zwartych struktur zabudowy przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta, w szczególności obszarowych form ochrony przyrody, lasów, miejsc występowania złóż kopalin oraz lokalizacja infrastruktury społecznej i technicznej. Tereny, które wskazano jako strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną to tereny zurbanizowane oraz tereny bezpośrednio z nimi sąsiadujące, a także luki w istniejącej zabudowie, co znacząco ograniczy zjawisko rozlewania się zabudowy, chroniąc tym samym przed presją inwestycyjną tereny otwarte. Ponadto projekt planu ogólnego wyznacza nowe tereny dla rozwoju produkcji i usług, na terenach posiadających dostęp do istniejącej sieci komunikacyjnej, na gruntach słabych klas bonitacyjnych oraz w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej.

Mając na względzie, aktualny stan środowiska, zachodzące procesy rozwojowe, rodzaj dopuszczonych inwestycji w projekcie planu ogólnego oraz wyżej opisane oddziaływania można stwierdzić, że na etapie sporządzania projektu planu ogólnego przewiduje się, że jego oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska nie będzie znaczące.

14. ROZWIĄZANIA ZAPOBIEGAJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MOGĄCE WYNIKAĆ Z REALIZACJI USTALEŃ OPRACOWANEGO DOKUMENTU

Podstawowymi środkami minimalizującymi negatywne oddziaływanie projektu planu ogólnego są jego ustalenia dotyczące zasięgu poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźników

i parametrów zagospodarowania terenu stanowiących wytyczne dla sporządzanych w przyszłości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Ustalenia planu ogólnego dotyczące rozlokowania stref planistycznych uwzględniają występowanie istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, czego odzwierciedleniem jest wyznaczenie stref umożliwiających rozwój inwestycji na terenach stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jej kontynuację. Powyższe zoptymalizuje zapotrzebowanie na rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, czego efektem będzie ograniczenie prac budowlanych z tym związanych, niekorzystnie wpływających na środowisko przyrodnicze. Nie wyznaczono stref związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej na terenach niezainwestowanych w oderwaniu od istniejących zwartych struktur urbanistycznych co będzie miało pozytywny wpływ na ograniczenie antropopresji na terenach otwartych, w szczególności istotnych dla zachowania ciągłości systemu przyrodniczego gminy. Ponadto projekt planu ogólnego respektuje występowanie terenów cennych przyrodniczo, w tym korytarzy ekologicznych czego przejawem jest wskazanie na tych terenach stref otwartych. Dla terenów o wysokich walorach estetycznych towarzyszących zabudowie, takich jak parki miejskie, skwery i zieleńce wskazano strefy zieleni i rekreacji, co wpłynie korzystnie na zachowanie bioróżnorodności na obszarach zurbanizowanych.

Podstawowe środki minimalizujące ewentualne negatywne oddziaływanie projektu planu ogólnego na środowisko, wynikające wprost z ustaleń projektu planu, bądź rekomendowane, nie wynikające z jego zakresu to:

Ochrona systemu przyrodniczego miasta

- ograniczono rozwój zabudowy w zasięgu korytarzy ekologicznych, w szczególności cieków wodnych stanowiących dopływy rzek zlokalizowanych poza granicami miasta,
- objęto strefami otwartymi tereny o wysokich walorach przyrodniczych, w szczególności Rezerwat Grabicz, tereny otwarte Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, lasy, obszary zadrzewione i lokalne korytarze ekologiczne; ponadto dla ww. stref wykluczono możliwość lokalizowania farm fotowoltaicznych i farm wiatrowych oraz ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%, co wyklucza możliwość realizacji jakiegokolwiek zabudowy;

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

- wyznaczono strefy otwarte w rejonie cieków wodnych,
- wskazane jest zachowanie i ochrona lokalnych cieków i oczek wodnych oraz tworzenie nowych zbiorników retencyjnych jako ważnych elementów sieci hydrograficznej,
- wskazane jest zachowanie drożności rowów i urządzeń melioracyjnych,
- wskazane jest kompleksowe objęcie obszaru gminy systemem zbiorczego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz rezygnacja z indywidualnych ujęć wód podziemnych oraz form odprowadzania ścieków,
- wskazane jest ograniczenie działań i form zagospodarowania stanowiących zagrożenie dla czystości wód oraz ilości i jakości wód podziemnych, w szczególności w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisty (Warszawa-

Puławy), nr 215 Subniecka Warszawska, nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna),

- wskazane jest ograniczenie stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- wskazane jest stałe monitorowanie zanieczyszczeń;

Ochrona powietrza, klimatu

- wskazane jest stosowanie odnawialnych źródeł ciepła np. pompy ciepła, wykorzystywanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, rezygnację z używania miatu, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych,
- wskazana jest modernizacja systemów grzewczych i dociepleń budynków,
- wskazana jest poprawa struktury biocenotycznej obszaru i zdolności pochłaniania dwutlenku węgla przez zbiorowiska roślinne, szczególnie leśne;
- wskazane jest udrażnianie korytarzy napowietrzających;

Ochrona powierzchni ziemi

- wskazane jest ponowne wykorzystywanie terenów już przekształconych, w szczególności zdegradowanych terenów przemysłowych pod nowe funkcje – inwestycje brownfields,
- wskazane jest uzbrajanie terenów inwestycyjnych w sieć kanalizacji sanitarnej rezygnacją z indywidualnych form oczyszczania ścieków,
- wskazane jest stałe monitorowanie zanieczyszczeń;

Ochrona krajobrazu

- ochrona krajobrazu w projekcie planu ogólnego następuje zarówno poprzez wyznaczenie układu stref planistycznych o różnych funkcjach, z uwzględnieniem terenów cennych, chronionych przed ekspansją i rozpraszaniem zabudowy, jak również poprzez ustalenie wskaźników dla poszczególnych stref: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- wskazana jest realizacja nowej zabudowy z uwzględnieniem otoczenia, celem uniknięcia lokalizowania obiektów dysharmonizujących, w tym z poszanowaniem tkanki historycznej o ile występuje w danym otoczeniu,
- wskazana jest eliminacja konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i wizualnych, takich jak sytuowanie terenów produkcyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, poprzez np. realizację zieleni izolacyjnej, stosowanie odpowiednich odległości od budynków, dostosowanie gabarytów obiektów budowlanych do sąsiedztwa,
- wskazana jest realizacja sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemne,
- wskazane jest wyeksponowanie obiektów zabytkowych w mieście, poprzez zachowanie i kreowanie otwarc widokowych na cenne dominanty przestrzenne,
- wskazane jest sporządzenie planów miejscowych, w szczególności na terenach inwestycyjnych, celem kompleksowego kształtowania ładu przestrzennego i rozwiązań funkcjonalnych na danym obszarze,

- wskazane jest podjęcie uchwały regulującej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, w szczególności obejmującej centrum miasta;

Ochrona dóbr materialnych

- wskazane jest retencjonowanie wód,
- wskazane jest sporządzenie planów miejscowych, w szczególności na terenach inwestycyjnych, celem kompleksowego kształtowania ładu przestrzennego i rozwiązań funkcjonalnych na danym obszarze;

Ochrona przed hałasem

- w celu ochrony przed hałasem należy zachować normy określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz.112, z późn. zm.), przynależność do poszczególnych rodzajów terenów oraz do kategorii ochrony przed hałasem należy określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- wskazane jest stosowanie rozwiązań służących ograniczeniu hałasu pochodzącego z terenów komunikacyjnych oraz z terenów przemysłowych, np. poprzez stosowanie pasów zwartej zieleni izolacyjnej, ekranów akustycznych, odpowiednich rozwiązań izolacji budynków;

Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym

- w projekcie planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania związane z lokalizacją obiektów i sieci infrastruktury technicznej wymagającej zachowanie odpowiednich pasów technologicznych zapewniających ich prawidłowe funkcjonowanie, na terenie miasta znajdują się następujące sieci przesyłowe wraz ze strefami związanymi z ich prawidłowym funkcjonowaniem: linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Pustelnik - Wołomin – pas technologiczny o szerokości 38 m (po 19 metrów od osi linii na obie strony), linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Wołomin - Radzymin – pas technologiczny o szerokości 38 m (po 19 metrów od osi linii na obie strony),
- wskazana jest realizacja sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemne.

Rozpatrując rozwiązania zapobiegające lub ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko mogące wynikać z realizacji ustaleń projektu planu ogólnego, należy pamiętać o specyfice ustaleń tego dokumentu. Zakres planu ogólnego ma postać dokumentu cyfrowego, a jest zakres jest ograniczony do następujących elementów: strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne (gminy katalog stref planistycznych oraz opcjonalnie gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej), a także fakultatywnie obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Plan ogólny nie zawiera opisowych ustaleń czy wytycznych dotyczących poszczególnych obszarów tematycznych (zasady ochrony środowiska, kształtowanie krajobrazu itp.). Tym bardziej w planie ogólnym nie następuje szczegółowe określenie rozwiązań funkcjonalnych (w ramach danej strefy planistycznej mogą być realizowane

różne funkcje, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758, z późn. zm.)) i parametrów technicznych zainwestowania poszczególnych terenów. Te elementy możliwe są do przedstawienia dopiero na etapie planu miejscowego lub projektu inwestycyjnego. Dlatego też głównym narzędziem zapobiegającym lub ograniczającym negatywne oddziaływania na środowisko jest właściwe kształtowanie struktury przestrzennej gminy, co zostało dokonane w niniejszym projekcie planu ogólnego. Wskazano bowiem strefy planistyczne, kierując się zasadą umożliwienia racjonalnego rozwoju miasta przy minimalnej ingerencji w jego system przyrodniczy.

Generalnie celem minimalizowania uciążliwości funkcji wyznaczonych w planie należy stosować przy ich realizacji najnowsze dostępne technologie oraz wysokiej jakości urządzenia i materiały. Celem uzyskania pewności, że funkcja nie oddziałuje negatywnie na środowisko jest ustalenie obowiązku monitoringu.

Ewentualne negatywne oddziaływania (których wykrycie na etapie prognozy nie było możliwe) nowo wprowadzonych czy też zintensyfikowanych funkcji (wszelkiej zabudowy i działalności gospodarczej) na poszczególne komponenty środowiska można będzie ograniczyć poprzez wprowadzenie następujących działań:

- ograniczających uciążliwości hałasowe:
- ograniczanie prowadzenia prac realizacyjnych do pory dziennej,
- optymalizację czasu pracy, tak by ograniczyć liczbę przejazdów ciężkich, samochodów i maszyn,
- realizację zieleni izolacyjnej o rozbudowanej strukturze pionowej (preferowanie nasadzenia gatunków o największych zdolnościach tłumienia hałasu jak klon, jawor czy lipa drobnolistna),
- ostatecznie (po stwierdzeniu przekroczeń dopuszczalnych norm określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku) zastosowanie barier akustycznych na terenach stałego przebywania ludzi,
- stosowanie wysokiej jakości urządzeń i materiałów ograniczających hałas,
- zabezpieczenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi przed hałasem i drganiami do parametrów izolacyjności akustycznej poprzez: wymianę stolarki okiennej, stosowanie materiałów budowlanych zapewniających właściwą izolacyjność przegród zewnętrznych czy racjonalne usytuowanie budynku oraz rozmieszczenie poszczególnych pomieszczeń mieszkalnych,
- generalne stosowanie urządzeń proekologicznych i dbałości o utrzymanie ich sprawności i właściwego funkcjonowania,
- wprowadzanie ogrodzeń drewnianych zamiast betonowych,
- maskowanie zielenią elementów dysharmonijnych lub ich usuwanie,
- odtworzenie czystego przedpola ekspozycyjnego, estetycznego tła przy pomocy działań porządkujących,
- stosowanie sprawnych technicznie maszyn i środków transportu podczas etapu budowy,
- odpowiednie zabezpieczenie drzew podczas etapu budowy,

- zabezpieczenie (uszczelnienie) terenów zapleczy budowy,
- ochronę terenu przed zanieczyszczeniami substancjami ropopochodnymi i smarami używanymi w urządzeniach mechanicznych i pojazdach, poprzez zastosowanie mas bitumicznych oraz innych (właściwych) materiałów budowlanych,
- wyposażanie systemów odprowadzania wód opadowych w osadniki, piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych,
- racjonalne stosowanie środków do zwalczania śliskości w okresie zimowym oraz używanie chemicznych środków ochrony roślin w okresie wegetacji upraw (np. owadobójczych i chwastobójczych) w sposób zapewniający właściwe działanie, a jednocześnie nie powodujący nadmiernego zanieczyszczenia i degradacji środowiska,
- rekultywację terenów narażonych na zmianę i degradację.

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

15. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE

Rozpatrując możliwość wariantowania ustaleń projektu planu ogólnego należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. Suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Jeśli suma chłonności jest większa niż 130 %, nie można wyznaczyć stref wielofunkcyjnych w innych obszarach niż ww. Mając na uwadze powyższe, rozmieszczenie części stref wielofunkcyjnych zostało zdeterminowane poprzez ustalenia planów miejscowych oraz zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy. Zasięg ten, zgodnie z § 1. ust. 4 i 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729), można ograniczać i rozszerzać uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną miasta, przy czym maksymalna powierzchnia obszaru rozszerzenia musi być zgodna z określonym wzorem. Pozostałe strefy planistyczne (inne niż wielofunkcyjne), wyznaczono z uwzględnieniem niezbędnych uwarunkowań, polityki przestrzennej miasta, a także ustaleń planów miejscowych.

Analizowano różne alternatywne warianty rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, co ma z kolei przełożenie na zasięg w szczególności wielofunkcyjnych stref planistycznych oraz na

możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wariantowano również zasięg pozostałych stref, mając na uwadze potrzeby miasta, kierując się jednocześnie zasadą zrównoważonego rozwoju, z poszanowaniem obszarów cennych w systemie przyrodniczym Kobyłki. Rozpatrywano także różne wartości wskaźników dla poszczególnych stref dotyczących zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ostatecznie wybrano taki kształt projektu planu ogólnego, który uznano za najbardziej racjonalny z punktu widzenia potrzeb rozwoju, względów ekonomicznych oraz ochrony środowiska.

Należy mieć na uwadze, że w związku z utratą mocy studium od dnia 1 lipca 2026 r. brak planu ogólnego skutkowałby uniemożliwieniem prowadzenia procedur planistycznych w gminie oraz brakiem możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, które od 1 lipca 2026 r. mogą być wydawane jedynie na terenach wskazanych jako obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. Dalszy rozwój mógłby być realizowany jedynie w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymienione w rozdziale 5.

Ustalenia zawarte w projekcie planu ogólnego nie wpływają znacząco negatywnie na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz jego integralność (obszary Natura 2000 w mieście Kobyłka nie występują). Prognozowane nieznaczne negatywne oddziaływania opracowanego projektu planu ogólnego natomiast, mogą być ograniczone poprzez wskazane w prognozie działania zapobiegawcze.

16. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA

Planowanie przestrzenne jest procesem cyklicznym, który ma za zadanie bieżącą analizę potrzeb inwestycyjnych, stanu zagospodarowania oraz uwarunkowań przyrodniczych. W związku z powyższym Miasto Kobyłka powinno monitorować skutki realizacji ustaleń projektu planu ogólnego i konfrontować je z aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów oraz stanem i jakością środowiska przyrodniczego. Realizacja postanowień planu ogólnego może odbywać się przede wszystkim poprzez opracowywane na jego podstawie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Efekt tych z kolei odzwierciedlają konkretne inwestycje zrealizowane na podstawie pozwoleń na budowę uwzględniających ich ustalenia. Monitorowanie skutków realizacji postanowień projektu planu ogólnego, w tym m.in. stanu poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego (w zakresie badań nieobjętych monitoringiem krajowym), powinno być realizowane przez władze Miasta Kobyłka cyklicznie – corocznie lub w przypadku stwierdzenia braku konieczności przeprowadzania takiej analizy przez Burmistrza, minimum raz w czasie trwania jego kadencji.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, organ sporządzający ww. dokumenty dokonuje m.in. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (w tym skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu), co najmniej raz w czasie kadencji. Mając na uwadze powyższe, uznaje się za zasadne przeprowadzenie w ramach ww. oceny również

badania dotyczącego wpływu ustaleń planu ogólnego na środowisko, w tym zmian zachodzących w poszczególnych komponentach środowiska.

Przy sporządzaniu analizy skutków realizacji postanowień przedmiotowego dokumentu należy w szczególności podjąć działania polegające na:

- kontroli stanu jakości wód podziemnych i powierzchniowych,
- kontroli stanu jakości gleb w obrębie dróg,
- monitoringu stanu powietrza.

17. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu Planu Ogólnego Miasta Kobyłka, zwanego dalej planem ogólnym. Do sporządzenia projektu planu ogólnego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr IV/28/2024 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Kobyłka. Podstawę prawną opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu ogólnego stanowi:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- ustawa 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.).

Celem prognozy jest określenie charakteru prawdopodobnych skutków i oddziaływań na środowisko, które mogą być spowodowane realizacją projektu planu ogólnego. Zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. prognoza w szczególności określa, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska, między innymi na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, a także system przyrodniczy gminy i powiązania przyrodnicze obszaru oraz prawne formy ochrony przyrody. Prognozę sporządzono przy zastosowaniu metod opisowych, analiz jakościowych wykorzystujących dostępne wskaźniki stanu środowiska oraz identyfikacji i wartościowania skutków przewidywanych zmian w środowisku. Zakres prac nad prognozą został dostosowany do charakteru, specyfiki i precyzji projektu planu ogólnego. Ważnym etapem prognozy była analiza istniejącego stanu środowiska ze wskazaniem istniejących problemów środowiska oraz identyfikacja zmian rozwojowych w gminie.

Obszar opracowania obejmuje miasto Kobyłka w jej granicach administracyjnych z wyłączeniem terenu zamkniętego zgodnie z decyzją Nr 68/MOB Ministra Obrony Narodowej z dnia 21 maja 2020 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. z 2020 r., poz. 84) do terenów zamkniętych zaliczono również obszar w rejonie ul. Kordeckiego. Ponadto na terenie miasta znajdują się tereny ustanowione decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MR z 2020 r. poz. 38, z późn. zm.).

Teren zamknięty obejmuje linię kolejową nr 6 relacji Zielonka – Kuźnica Białostocka oraz nr 21 relacji Warszawa Wileńska – Wołomin Słoneczna. Miasto Kobyłka położone jest w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie wołomińskim, około 17 km od centrum Warszawy w kierunku północno-wschodnim i znajduje się w zasięgu aglomeracji warszawskiej. Powierzchnia wynosi 20 km², a liczba ludności wg stanu na pierwsze półrocze 2024 r. to 28 512¹⁶. Kobyłka graniczy od północy, wschodu i południa z miastem i gminą Wołomin, od południowego zachodu z miastem Zielonką, od zachodu z miastem Marki i od północy z gminą Radzymin.

Celem opracowania projektu planu ogólnego jest zachowanie ciągłości planistycznej miasta w związku z utratą ważności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy od 1 stycznia 2026 r. Dokument ten jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą musiały być zgodne z jego ustaleniami.

Plan określa:

- gminny katalog stref planistycznych:
 - strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
 - strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
 - strefę usługową,
 - strefę usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - strefę gospodarczą,
 - strefę infrastrukturalną,
 - strefę zieleni i rekreacji,
 - strefę cmentarzy,
 - strefę otwartą,
 - strefę komunikacyjną,
 - dodatkowy profil funkcjonalny stref planistycznych,
 - wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału biologicznie czynnej, zgodnie z zassany określonymi w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla ww. stref planistycznych mogą wystąpić charakterystyczne oddziaływania środowiskowe:

- emisja zanieczyszczeń do atmosfery (wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza),
- emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych,
- wytwarzanie odpadów komunalnych,
- przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu,
- zmiany w krajobrazie,
- zmiany szaty roślinnej.

W trakcie opracowywania koncepcji planu ogólnego wariantowano kilka kwestii. Różnicowano strefy planistyczne, starając się uzyskać optymalną strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz wariantowano przebieg granic obszarów uzupełnienia zabudowy, jako terenów, na których

¹⁶ <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica>

możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto różnicowano wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu.

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. **Ustalenia 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.

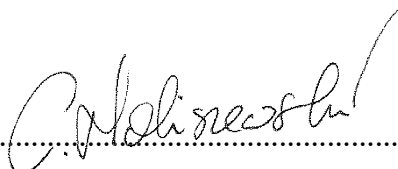
Wskazane kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta nie wpłyną znacząco na pogorszenie stanu środowiska – nie prognozuje się przekroczeń określonych prawem standardów jakości środowiska. Nie stwierdza się też transgranicznych oddziaływań ustaleń projektu planu ogólnego. W wyniku przeprowadzonych analiz i ocen stwierdza się, iż zaprojektowane w planie funkcje będą miały w przewadze wpływ neutralny. **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. **Efektywne i pełne wdrożenie ustaleń planu ogólnego 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.

ZAŁĄCZNIK

OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEGO ZESPOŁEM AUTORSKIM

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.) oświadczam, że spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 ww. ustawy.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

.....

podpis