



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA
ŚRODOWISKO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU PRZY UL. PRZYJACIELSKIEJ
W KOBYŁCE



Cezary Maliszewski – autor prognozy
kierujący zespołem

Anna Uszkuć – członkini zespołu

Agnieszka Odolecka – członkini zespołu

Zuzanna Kopeć – członkini zespołu

Data sporządzenia – 09.04.2025 r.

1. Wprowadzenie	1
2. Metody stosowane przy sporządzaniu prognozy	1
3. Materiały wejściowe	2
4. Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem	3
5. Cele i zawartość projektowanego dokumentu	4
6. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami	4
7. Istniejący stan środowiska	8
8. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu	14
9. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	15
10. Istniejące problemy ochrony środowiska oraz skutków realizacji dokumentu dla istniejących obszarów chronionych	15
11. Cele ochrony środowiska szczebla krajowego i międzynarodowego uwzględnione w opracowywanym dokumencie	16
12. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	17
13. Ocena znaczących oddziaływań na środowisko	17
14. Rozwiązania zapobiegające lub ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko, mogących wynikać z realizacji ustaleń opracowanego dokumentu	20
15. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie	21
16. Metody analizy skutków realizacji postanowień dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	22
17. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	23
18. Oświadczenie kierującego zespołem autorskim	26

1. Wprowadzenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej w Kobyłce*, zwanego dalej planem. Do sporządzenia planu przystąpiono na podstawie *Uchwały Nr III/17/2024 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 maja 2024 r.* Podstawę prawną opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu 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 przyrodniczo-kulturowe, które mogą być spowodowane realizacją ustalonych w planie sposobów zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 51 ust. 2 *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* 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. 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 *Materiały wejściowe*.

Zakres prac nad prognozą dostosowano do charakteru, specyfiki i precyzji planu. Ocenę przeprowadzono kompleksowo dla jednego wariantu ustaleń planistycznych. Zaznaczyć tu trzeba, że na etapie sporządzania planu nie są określone konkretne rozwiązania technologiczne, co ma wpływ na jakościowy (a nie ilościowy) charakter prognozy.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń przedmiotowego planu uzgodnił:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie – pismo z dnia 23.09.2024 r. znak ZNS.902.1.131.2024, SW 4237/2024;
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie – pismo z dnia 29.10.2024 r. znak WOOŚ-III.411.349.2024.ET.

3. Materiały wejściowe

Przy sporządzaniu prognozy uwzględniono w szczególności następujące materiały:

- 1) Kondracki J., Geografia Polski: mezoregiony fizyczno-geograficzne, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1994 rok,
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 przyjęty Uchwałą Nr XIV/129/15 z dnia 23 listopada 2015 r.,
- 3) Nowicki Z. i inni, Jednolite części wód podziemnych w Polsce Charakterystyka geologiczna i hydrogeologiczna,
- 4) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Miasta Kobyłka, Pracownia Urbanistyczna S. C. – Warszawa, 2006 r.,
- 5) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku,
- 6) Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8, „Archa” Pracownia Architektury i Urbanistyki Cezary Maliszewski, mgr inż. Justyna Jasińska, 2015 r.,
- 7) Prognoza oddziaływania na środowisko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka, KAD Architekci Sp. z o.o., mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn, mgr inż. arch. kraj. Paulina Gralewska, Warszawa, 2021 r.,
- 8) Program Ochrony Środowiska dla Miasta Kobyłka na lata 2017-2020 z perspektywą do 2024 r.,
- 9) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej w Kobyłce – Instytut Rozwoju Miast i Regionów, mgr inż. Cezary Maliszewski, mgr inż. Agnieszka Odolecka, mgr inż. Anna Uszkur, mgr inż. Zuzanna Kopeć, Warszawa 2024 rok,
- 10) Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim raport za rok 2021 – Raport opracowany w Departamencie Monitoringu Środowiska Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, Warszawa, 2022,
- 11) Strategia Rozwoju Miasta Kobyłka do 2030 r. przyjęta Uchwałą Nr XXII/210/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji „Strategii Miasta Kobyłka na lata 2012-2024” pod nazwą: „Strategia Rozwoju Miasta Kobyłka do roku 2030”,
- 12) Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego do 2025 roku przyjęta Uchwałą Nr XV-162/2016 Rady Powiatu Wołomińskiego,
- 13) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ przyjęta Uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego,
- 14) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka przyjęte Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r., zmienione Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26.04.2023 r.,
- 15) Uchwała Nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zmieniona Uchwałą Nr 59/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2022 r.,
- 16) Uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wołominie – pismo z dnia 23.09.2024 r. znak ZNS.902.1.131.20024, SW 4237/2024,

- 17) Uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie – pismo z dnia 29.10.2024 r. znak WOOS-III.411.349.2024.ET,
- 18) Uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego,
- 19) Zawadzki S., Gleboznawstwo, Państwowe Wydanie Rolnicze i Leśne – Warszawa 1999 rok,
- 20) źródła online:
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska – <https://www.gdos.gov.pl>,
 - 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>,
 - Hydroportal – <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>,
 - Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – www.imgw.pl,
 - Mapa glebowo-rolnicza w skali 1:25000 wraz z opracowaniami pochodnymi – <https://msip.wrotamazowska.pl/msip/Full.aspx>,
 - Mapa korytarzy ekologicznych w Polsce – <http://mapa.korytarze.pl>,
 - Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy – <http://geologia.pgi.gov.pl>, www.epsh.pgi.gov.pl,
 - System Informacji Przestrzennej miasta Kobyłka – <https://kobylka.e-mapa.net>,
 - Urząd Miasta Kobyłka – <https://www.kobylka.pl>.

4. Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem

Kobyłka jest miastem położonym 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. Miasto graniczy od północy, wschodu i południa z miastem i gminą Wołomin, od południowego zachodu z miastem Zielonką, od zachodu z miastem Marki, a od północy z gminą Radzymin. Kobyłka jest gminą miejską o powierzchni 19,64 km².

Obszar objęty procedowanym planem jest położony przy węźle drogi ekspresowej S-8 w północno-zachodniej części Kobyłki. Jego powierzchnia wynosi 0,59 ha. Przedmiotowy obszar obejmuje teren wykorzystywany jako skład. W sąsiedztwie obszaru planu występuje zabudowa usługowo-magazynowa. Nieruchomość objęta planem posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej. Ponadto jest on położony w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka Warszawska, 215A Subniecka Warszawska (część centralna). Obszar objęty planem prawie w całości znajduje się w zasięgu złoża wód termalnych Wołomin WT 21281. W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody, obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zabytki.

Procedowany projekt planu stanowi zmianę obowiązującego na jego obszarze *Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8*, zwanego dalej obowiązującym planem.

Zgodnie z obowiązującym planem cały obszar jest przeznaczony pod składy, magazyny, zabudowa usługowa, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw, obiekty obsługi podróżnych takie jak: motele, hotele, itp. Ponadto jako funkcję uzupełniającą wskazano zabudowę administracyjną, biurową i socjalną.

5. Cele i zawartość projektowanego dokumentu

Cele projektowanego dokumentu

Zgodnie z uchwałą intencyjną zmiana obowiązującego planu miejscowego ma na celu dostosowaniu ustaleń do planowanej inwestycji - stacji paliw, która wymaga realizacji pylonu/masztu o wysokości 40 m, a także możliwość wydzielenia działki budowlanej o powierzchni min. 1500 m².

Zawartość projektowanego dokumentu

Badany obszar jest objęty obowiązującym planem. Główne zmiany jakie wprowadza procedowany plan to: zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy, dopuszczenie realizacji obiektów punktowych o wysokości do 40 m oraz zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej. Ponadto w niewielkim zakresie zmodyfikowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz dostosowano przeznaczenie terenu do obowiązujących standardów zapisu, zgodnie z aktualnym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Obsługę komunikacyjną zapewniono z istniejących dróg publicznych. Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania stosownie do zakresu opracowania. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

6. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami

Strategia rozwoju miasta Kobyłka do roku 2030

Cel główny określony w strategii to cyt. *Kobyłka to Miasto aktywnych Mieszkańców i rozwiniętej przedsiębiorczości, stale podnoszące poziom życia. Miasto - zielony ogród, chroniące wartości, kulturowe, społeczne i ekologiczne*. Cele strategiczne, w które wpisują się założenia planu to:

- wspieranie rozwoju gospodarczego miasta, w szczególności wspieranie postaw przedsiębiorczych, prowadzenie polityki proinwestycyjnej i proinnowacyjnej,
- dbanie o środowisko naturalne oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzenne, w szczególności wdrożenie założeń gospodarki niskoemisyjnej, promowanie postaw proekologicznych.

Ponadto w strategii jako zadanie realizacyjne określono, cyt. *wprowadzanie ładu przestrzennego poprzez uchwalanie i aktualizowanie planów zagospodarowania przestrzennego*. Zadanie to powinno być realizowane przez cały czas trwania realizacji strategii.

Procedowany dokument koryguje określone w obowiązującym planie przeznaczenia terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Dzięki czemu analizowany plan poprawia warunki zagospodarowania obszaru zgodnie ze zgłoszonym przez dysponenta terenu zapotrzebowaniem. W granicach planu będzie możliwa realizacja usług, składów i magazynów oraz stacja paliw płynnych. Plan ustala także zasady ochrony ładu przestrzennego oraz zaopatrzenia w ciepło, dzięki którym realizowana jest polityka ochrony środowiska zawarta w strategii.

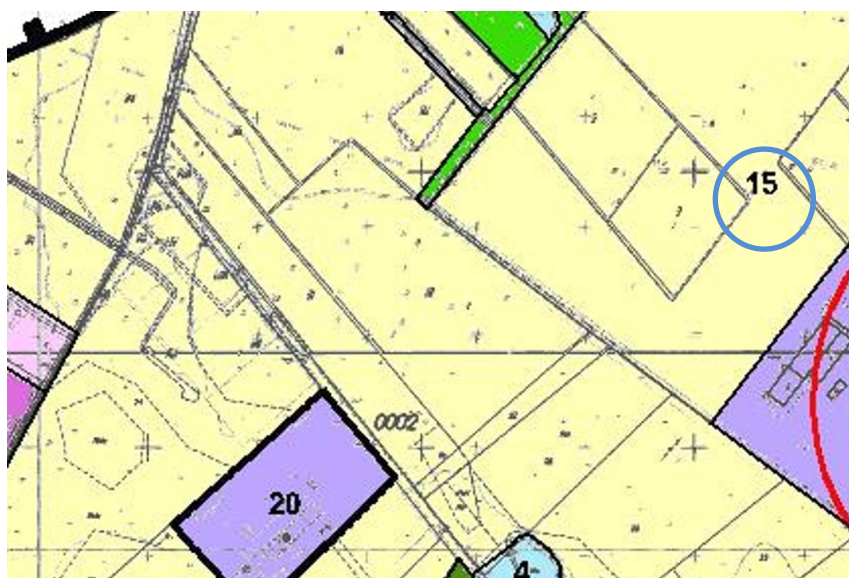
Program Ochrony Środowiska dla Miasta Kobyłka na lata 2017-2020 z perspektywą do 2024 r.

Program w ramach wyznaczonych celi ekologicznych określa zadania jakie należy podjąć w zakresie ochrony środowiska na terenie miasta. W ramach celu pn. *ochrona gleb* określono zadanie odnoszące się bezpośrednio do dokumentów planistycznych, tj. *podejmowanie działań przeciwdziałających skażeniu gleb oraz ich właściwa ochrona w planach miejscowych*.

Plan nie dopuszcza realizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska, w szczególności przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ponadto plan ustala odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, co wyklucza możliwość realizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki. Poprzez powyższe plan zapewnia właściwą ochronę gleb i przeciwdziała ich skażeniu, stosownie do jego ustawowego zakresu.

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Miasta Kobyłka

Opracowanie ekofizjograficzne dzieli miasto pod względem przyrodniczo-krajobrazowym na tereny: o najwyższych, przeciętnych oraz najniższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Obszar opracowania zaliczono do terenów o przeciętnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. W podłożu występują grunty o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych. Są to obszary, które sąsiadują z terenami zabudowanymi, posiadają predyspozycje do ich urbanizacji. Zalecenie zurbanizowania, w szczególności nieużytków i przeznaczenie ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, komunikacji drogowej i obiektów infrastruktury technicznej.



15 – aktywnie biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe. W podłożu od powierzchni ziemi występują iły, mułki, i piaski zaściskowe i piaski eoliczne, grunty małospoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych.

Mapa 1 Przydatność do różnych form zagospodarowania obszaru objętego planem - wyrys z Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla Miasta Kobyłka

Plan respektuje wnioski i zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Zabudowa jest lokalizowana na obszarach do tego predestynowanych, jako uzupełnienie terenów zurbanizowanych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka

Politykę przestrzenną miasta wyraża *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka* przyjęte Uchwałą Nr 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., zwane dalej studium. W Studium teren opracowania znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem P/U1/KS, dla którego przewiduje następujące funkcje terenów:

- P/U1 – usługowo-produkcyjne z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- KS - miejsca obsługi podróżnych i parkingi.

W ramach planowanego kierunku rozwoju studium przewiduje na tym terenie możliwość lokalizacji stacji paliw z zapleczem hotelowo-gastronomiczno-usługowym.

Przewidywane graniczne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu to:

- minimalna powierzchni biologicznie czynna – 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub 14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem masztów, kominów itp.,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

Biorąc pod uwagę wytyczne studium i ustalenia zawarte w planie, uznaje się, że rozwiązania zawarte w planie kontynuują politykę przestrzenną wyrażoną w studium i nie naruszają jego ustaleń.

Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8

Prognoza wykazała, że w planie uwzględnione zostały cele i zasady ochrony środowiska szczebla krajowego i międzynarodowego (w tym wspólnotowego) i nie wykazała drastycznych sprzeczności wynikających z unormowań prawnych wymagających radykalnych zmian projektu dokumentu. Zapisy uchwały są poprawne w odniesieniu do obowiązków z zakresu ochrony środowiska – gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza, ochrony przed hałasem i ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony przyrody. Projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego poszczególnych obszarów planu nie wpłynie znacząco na pogorszenie stanu środowiska – nie prognozuje się przekroczeń określonych prawem standardów jakości środowiska. Nie stwierdza się też transgranicznych oddziaływań ustaleń planu. W wyniku przeprowadzonych analiz i ocen stwierdza się, iż zaprojektowane w planie funkcje będą miały w przewadze wpływ neutralny lub pozytywny (brak

wpływu), słaby, lub w jednostkowych przypadkach silny i umiarkowany. Nie przewiduje się oddziaływań znacząco negatywnych tj. powodujących zasadniczą zmianę określonych parametrów jakości środowiska, zagrożenia dla liczebności i bioróżnorodności gatunków, istotnych bariery dla migracji, zagrożenia dla obszarów przyrodniczo cennych, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralności tego obszaru. Plan nie znajduje się w obszarze Natura 2000.

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego na obszarze objętym planem nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Przedmiotowy obszar stanowi krajobraz miejscowości o charakterze współczesnym oznaczony symbolami 9b oraz węzeł komunikacyjny i transportowy oznaczony symbolem 14a. Projekt planu uwzględnia rekomendacje określone dla krajobrazu o kodach 14-318.78-105 oraz 14-318.78-007.

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 zwartej 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 9b 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.

Na przedmiotowym obszarze nie występują tereny dolinne, obszary i obiekty zabytkowe, grunty rolne klas I-III, ani tereny leśne. Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz jego ustalenia stwierdza się, że rekomendacje zawarte w audycie krajobrazowym zostały uwzględnione w procedowanym dokumencie zgodnie z zakresem ustawowym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i specyfika obszaru opracowania.

7. Istniejący stan środowiska

Położenie, budowa geologiczna, złoża surowców

Zgodnie z modyfikowaną w 2018 roku regionalizacją Polski Jerzego Kondrackiego obszar opracowania jest położony na terenie Równiny Wołomińskiej (tabela 1).

Tabela 1 Położenie Kobyłki według regionalizacji fizyczno-geograficznej

Jednostka	Nazwa
Megaregion	Pozaalpejska Europa Środkowa
Prowincja	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 czwartorzędu 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, mułki zastoiskowe, piaski eoliczne (wydmowe), piaski i żwiry rzeczne, glina zwałowa, zwiertzelina glin

zwałowych (eluwia), namuły i torfy. W utworach czwartorzędowych wyróżniono następujące kompleksy litologiczno - surowcowe: iły warwowe (zastoiskowe), torfy i piaski eoliczne. Występujące tu utwory plejstoceniowe to:

- iły, mułki i piaski zastoiskowe - których zasięg obejmuje pas od Kawęczyna poprzez Ząbki, Zielonkę, Kobyłkę, Marki, Radzymin i dalej na wschód. Na obszarze Kobyłki utwory te pokrywają około 80% powierzchni miasta, zalegając na głębokości od 0,2 do 2,0 m. Iły warwowe eksploatowane są do produkcji cegły; w zachodniej i centralnej części miasta udokumentowano złoża iłów o dość znacznym zasięgu przestrzennym; gliny zwałowe - zajmują niewielkie powierzchnie w środkowej i wschodniej części miasta, głębokość występowania od powierzchni do około 2 m;
- eluwia glin zwałowych - to niewielki obszar zlokalizowany w południowo-wschodniej części miasta, w rejonie rezerwatu Grabcz, głębokość występowania od powierzchni do około 2 m;
- piaski eoliczne - zajmują niewielki obszar we wschodniej części miasta przy granicy z Wołominem. Piaski te lokalnie eksploatowane są dla celów budowlanych, głębokość występowania od powierzchni do około 2 m;
- piaski eoliczne na wydmach - to stosunkowo małe obszary zlokalizowane w południowowschodniej i jeden w zachodniej części miasta (osiedle Maciołki). Występowanie zgrupowań wydym śródlądowych pokrywa się z zasięgiem piasków eolicznych. Piaski te lokalnie eksploatowane są dla celów budowlanych, dlatego wiele wydym uległo zniszczeniu;
- namuły - zajmują niewielki obszar w południowo-wschodniej części miasta, ich miąższość wynosi od 1-2 m;
- torfy - występują płatowo, zajmując niewielkie powierzchnie we wschodniej i południowowschodniej części miasta (rezerwat „Grabcz”). Ich miąższość wynosi od 1-2,5 m.

Pod względem fizyko-mechanicznym wymienione grunty można ocenić następująco:

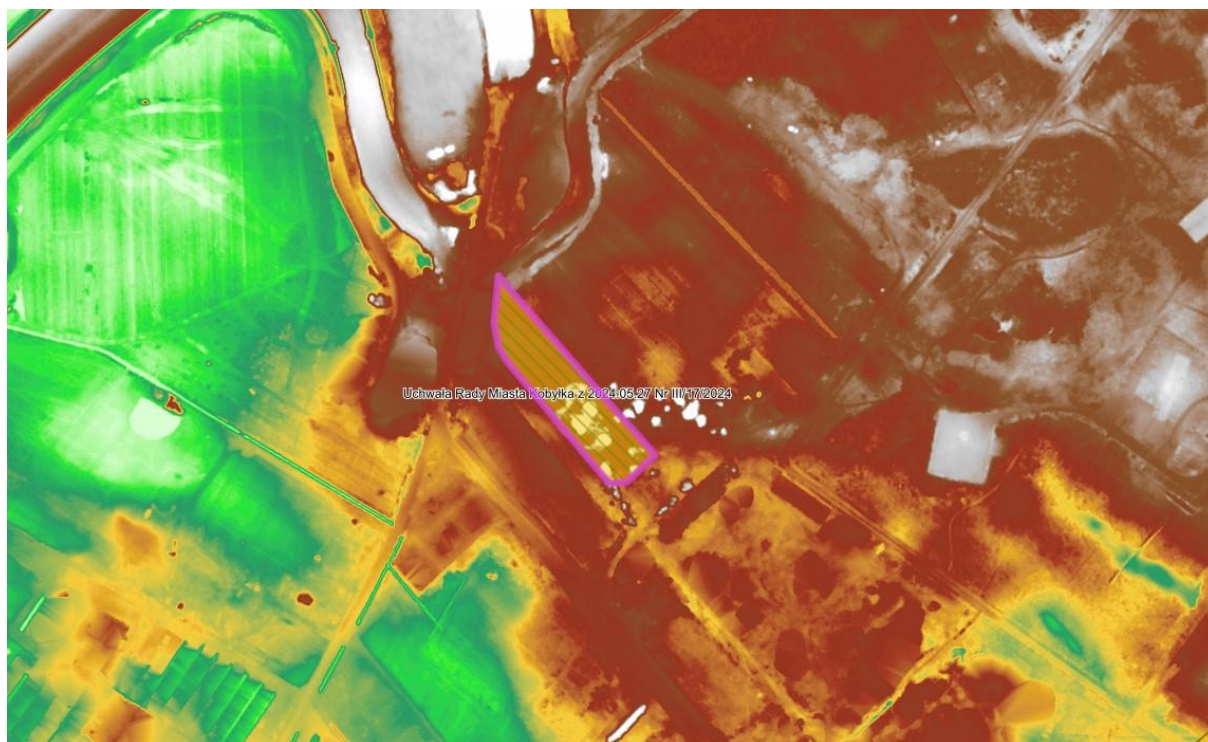
- iły, mułki i piaski zastoiskowe - warstwy gruntu odłożone w okresie przed lodowcem, są więc przezeń skonsolidowane i odznaczają się małą porowatością i małą ściśliwością; są bardzo dobrym gruntem do fundamentowania budowli; zasadniczy poziom wód gruntowych występuje tu poniżej posadowienia obiektów budowlanych, grunty przepuszczalne;
- gliny zwałowe i eluwia glin zwałowych - to grunty spoiste, odznaczające się stosunkowo małą porowatością (większa w przypadku eluwiów glin zwałowych); stanowią dobre podłoże budowlane, jeśli grunt jest stale suchy lub mało wilgotny; wraz ze wzrostem stopnia uwilgotnienia gruntów, warunki fizyko-mechaniczne pogarszają się; na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych (w szczególności w okresie roztopów lub intensywnych opadów);
- piaski eoliczne - to grunty mało spoiste, przepuszczalne, odznaczają się dobrymi warunkami fizyko-mechanicznymi dla posadowienia budynków; zasadniczy poziom wód gruntowych znajduje się poniżej poziomu posadowienia budynków;
- piaski eoliczne na wydmach - to grunty luźne, niespoiste, odznaczające się makroporowatością, piaski te w przypadku zwilżenia kapilarnego bywają skonsolidowane, jednak w przewadze posiadają małą konsolidację, a ciągłe procesy przewiewania w przypadku usunięcia pokrywy roślinnej powodują, że są to grunty o słabych warunkach fizyko-mechanicznych. Poziom wód gruntowych występuje poniżej poziomu posadowienia fundamentów;
- namuły i torfy - grunty słabonośne lub nienośne, zawierające znaczny udział cząstek organicznych; wody gruntowe występują do powierzchni terenu, a często zalewają obniżenia

terenu; lokalnie zdarza się, że po torfach i namulach przechodziły wydmy, wtedy stanowią one znacznie lepsze podłoże niż świeże nie skonsolidowane utwory organiczne.”¹

Obszar objęty planem prawie w całości znajduje się w zasięgu złoża wód termalnych Wołomin WT 21281.

Rzeźba terenu

Teren miasta jest generalnie płaski. Maksymalne deniwelacje terenu w jego granicach, przy zasięgu na kierunku północ-południe wynoszącej ok. 5 km, to jedynie 9,8 m.



Mapa 2 Wyrzys z mapy hipsometrycznej dla obszaru objętego planem (źródło mapy: <https://kobyłka.e-mapa.net/?przystapienie=10226>)

Rzeźba terenu jest umiarkowanie urozmaicona. Większość terenu Kobyłki znajduje się na rzędnych 91 – 96 m n.p.m. Najniżej położone są: południowy fragment w rejonie zbiornika wodnego przy stacji PKP Kobyłka Ossów - 90,1 m n.p.m., północna część przy granicy z gminą Radzymin – 89,1 m n.p.m. oraz okolice stawu w centralnej części przy ul. Wygonowej – 89,7 m n.p.m. Najwyżej położone obszary to: wydmy przy północno-wschodniej granicy z gminą Wołomin – 98,9 m n.p.m., wydma przy ul. Zgody w granicy z gminą Wołomin – 98,4 m n.p.m., rejon stacji PKP Kobyłka - 96,9 m n.p.m. oraz teren przy ul. Nałkowskiego – 98,4 m n.p.m.

Maksymalna deniwelacja na obszarze opracowania wynosi 0,2 m. Rzędne terenu w granicach opracowania wahają się od 91,9 do 92,1 m n.p.m.

¹ Prognoza oddziaływania na środowisko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka, str. 7-8

Gleby

Z analizy map glebowo-rolniczych wynika, że na terenie Kobyłki generalnie dominują gleby mineralne słabe. Obszar opracowania położony jest na gruntach dominujących w strukturze całego miasta. Według wypisu z ewidencji gruntów i budynków w granicach planu występują grunty Bi – inne tereny zabudowane. Zgodnie z Mapą glebowo-rolniczą 1:25000 w analizowanym obszarze występują gleby bielnicowe i płowe (pseudobielicowe) – A, w podłożu piaski słabogliniaste.

Wody powierzchniowe i podziemne

Kobyłka leży w dorzeczu Narwi w zlewni Morza Bałtyckiego. Sieć hydrograficzna miasta jest słabo rozwinięta. Kobyłka leży w zlewni rzek *Czarnej i Długiej*, które znajdują się poza granicami miasta. Są to niewielkie rzeki płynące ze wschodu na zachodu w układzie równoleżnikowym i zasilające wody Narwi poprzez Kanał Żerański. Jakość wód podziemnych w powiecie wołomińskim badana była w punkcie Nowy Jadów. Z pomiarów wynika, że w roku 2013 wody podziemne odznaczały się III klasą czystości – wody o zadowalającej jakości, podobnie jak w roku poprzednim. W późniejszych latach nie przeprowadzono ocen dla powiatu wołomińskiego. Według oceny JCW przeprowadzonej za rok 2013 rzeka *Czarna* ta znajduje się w III klasie elementów biologicznych oraz II klasie elementów hydromorfologicznych i ma umiarkowany potencjał ekologiczny. Według oceny JCW przeprowadzonej za rok 2017 dla rzeki *Długa* ogólny stan wód w tej rzece jest określony jako zły.

Plan znajduje się:

- w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr:
 - 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy),
 - 215 Subniecka Warszawska,
 - 215A Subniecka Warszawska (część centralna),
- w granicach jednolitej części wód podziemnych: kod PLGW200054, powierzchnia JCWPd 2273,10 km², obszar dorzecza – Wisła, region wodny – Środkowej Wisły, ocena stanu lata 2012, 2016, 2019: stan chemiczny – dobry, stan ilościowy – dobry, stan (ogólny) – dobry,
- poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Klimat i powietrze

„Miasto Kobyłka położone jest w mazowiecko-podlaskim regionie klimatycznym, który charakteryzuje się przewagą wpływów kontynentalnych. Region ten posiada dość jednolitą hipsometrię i jest stosunkowo mało zróżnicowany pod względem klimatycznym. Średnia roczna suma opadów na przeważającym obszarze jest niższa od średniej dla Polski i wynosi około 450-500 mm. Najwyższe opady notuje się w czerwcu (powyżej 120 mm). Najbardziej suchym miesiącem jest styczeń, w którym sumaryczne opady nieznacznie przekraczają 20 mm. Pokrywa śnieżna występuje przeważnie 70-80 dni w roku. Temperatura powietrza wynosi średnio 7,5-8°C. Na przeważającym obszarze średnia temperatura w najzimniejszym miesiącu - styczniu wynosi (-0,2°C), a w najcieplejszym - lipcu (+20°C). Liczba dni z przymrozkami wynosi 110, a liczba dni mroźnych 40. Okres wegetacyjny (temperatura powietrza powyżej 5°C) trwa ok. 210-212 dni, a okres bezprzymrozkowy ok. 170 dni. Usłonecznienie wynosi od 1600 do 1650 godzin i jest większe niż dla Warszawy. Roczna liczba dni pogodnych z zachmurzeniem >20% wynosi od 30 na zachodzie powiatu do 40 na wschodzie. Najczęstszy kierunek wiatru to zachodni, co wiąże się ze zdecydowaną przewagą cyrkulacji powietrza polarnego nad

Atlantyku. Największe prędkości wiatrów występują przeważnie zimą (3,0 - 4,5 m/s), najmniejsza zaś w lipcu i sierpniu (2,5 - 3,0 m/s).”²

Zgodnie z danymi pomiarowcami Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej:

- średnia temperatura, w rejonie opracowania, dla poszczególnych porach roku w 2022 roku wynosiła: wiosna: 9°C, lato: 21°C, zima: 2°C oraz jesień 2021 rok: 11°C, średnie temperatury w wieloleciu 1991-2020 utrzymywały się na niższym poziomie: wiosna: 9°C, lato: 19°C, jesień: 9°C oraz zima: 0°C,
- średnia suma opadów w 2022 roku dla poszczególnych pór roku wynosiła: wiosna: 100 mm, lato: 200 mm, zima: 100 mm oraz jesień 2021 rok: 90 mm.

Powietrze

„Głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza w województwie mazowieckim jest emisja antropogeniczna pochodząca z sektora komunalno-bytowego (emisja powierzchniowa), mniejszy udział stanowią emisje z transportu (emisja liniowa) oraz działalności przemysłowej (emisja punktowa). Znaczący udział w stężeniach zanieczyszczeń w powietrzu na obszarze województwa ma ich napływ z obszaru Polski oraz z Europy. Głównymi lokalnymi źródłami zanieczyszczeń są kominy domów ogrzewanych indywidualnie oraz transport samochodowy, który wpływa na stężenia zanieczyszczeń zwłaszcza na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z drogami o znacznym natężeniu ruchu. Przemysł zlokalizowany na obszarze województwa mazowieckiego, głównie energetyka zawodowa, ze względu na dużą wysokość kominów, w znacznym stopniu eksportuje zanieczyszczenia poza granice województwa. Zakłady przemysłowe o istotnej emisji nieorganicznej lub emitowanej poprzez niskie emitery mogą bezpośrednio wpływać na jakość powietrza w sąsiedztwie. W aglomeracji warszawskiej i dużych miastach znaczący udział w całkowitej emisji ma emisja związana z ruchem pojazdów i spalaniem paliw. 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.”³

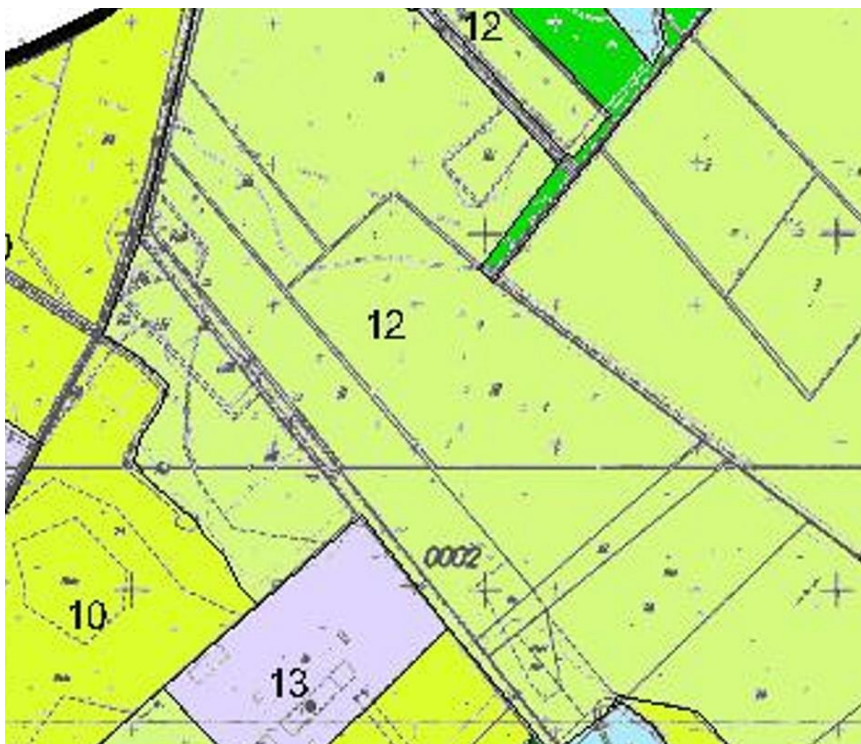
Zgodnie z wynikami pomiarów przedstawionymi w *Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim raport za rok 2022* Kobylkę zaliczono do strefy mazowieckiej. W przedmiotowej strefie stwierdzono w 2022 roku przekroczenia następujących substancji pod kątem ochrony zdrowia: SO₂, NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, BaP(PM₁₀), O₃ oraz pod kątem ochrony roślin: O₃.

Flora i fauna

Pod względem podziału przyrodniczo-leśnego Kobylka należy do Krainy Mazowiecko-Podlaskiej, Dzielnic Niziny Podlaskiej i Wysoczyzny Siedleckiej, do Mezoregionu – Równina Wołomińsko-Garwolińska. Zgodnie z *Opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym dla Miasta Kobylka* w obszarze objętym planem występuje [12] roślinność ruderalna i wydepczynowa z pojedynczymi drzewami na terenach użytkowanych rolniczo. Obszar zaliczono do układu antropogenicznego na siedliskach silnie przekształconych. Są to tereny o małej wartości przyrodniczej.

² Prognoza oddziaływania na środowisko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobylka, str. 9

³ Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim raport za rok 2021, str. 34-35



Mapa 3 Szata roślinna obszar objętego planem - wyrys z *Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla Miasta Kobyłka*

Świat zwierzęcy w obszarze planu jest reprezentowany jedynie przez drobne ssaki, owady i ptaki.

Mimo występowania w sąsiedztwie lasów oraz znacznych terenów otwartych, ze względu na rozpoczęte procesy urbanizacji i industrializacji, nie występują stale większe gatunki zwierząt, natomiast w nieodległym otoczeniu okresowo pojawiają się dziki i sarny. Najcenniejsze ssaki, ptaki, płazy i gady oraz ryby występują w rejonie rezerwatu Grabicz, położonym poza granicami planu.

Zabytki i krajobraz kulturowy

Obszar opracowania to krajobraz miejski, jest położony przy węźle drogi ekspresowej S8, przeznaczony od wielu lat w aktach planistycznych do rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych. Obszar nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej, w jego granicach nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków.

Warunki podłoża budowlanego

Obszar opracowania posiada dobre warunki pod zainwestowanie. Jest on położony poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, spadki terenu są niewielkie. Zgodnie z *Opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym dla Miasta Kobyłka* zasadniczy poziom wód gruntowych znajduje się poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych. W podłożu występują grunty o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków.

Struktura przyrodnicza obszaru

Procesy przyrodnicze na terenie miasta Kobyłka na obszarach obecnie zabudowanych zostały silnie zmodyfikowane najpierw przez rolnictwo, a następnie lokalnie przez ekspansywną i szybko rozwijającą

się zabudowę i przemysł. Najcenniejsze obszary objęto różnymi formami ochrony przyrody rezerwat Grabcz i Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (położone poza granicami planu). W dobie szybkiego rozwoju budownictwa i zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne na większości obszarów w Kobyłce zaniechano upraw polowych. Znaczny obszar w granicach miasta został zurbanizowany. Największej degradacji uległo środowisko naturalne na obszarach przemysłowych i wydobywczych. Mimo tychże zjawisk, na terenie miasta zachowały się dość rozległe tereny aktywne przyrodniczo, na których wszystkie procesy przyrodnicze związane z obiegiem materii i energii mogą nadal zachodzić. „Pod względem przyrodniczym, najważniejsze powiązania kształtują się od południa, wschodu i północy z obszarami aktywnymi przyrodniczo, głównie dolinami rzek: Czarnej i Długiej oraz kompleksami leśnymi gminy Wołomin i Radzymin, a także od zachodu z terenami leśnymi gminy Marki i Zielonka. Tworzą one zwarty obszar przyrodniczy aglomeracji warszawskiej nazwany Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. W skali krajowej szczególnie aktywną biologicznie strukturą okolicznego krajobrazu jest dolina Wisły oraz dolina Bugo-Narwi z Zalewem Zegrzyńskim, z którymi to obszarami Kobyłka łączy się przez doliny rzek Czarnej i Długiej oraz lasy przechodzące w 4,5 kilometrowej szerokości kompleks ciągnący się wzdłuż wschodniego brzegu Wisły. Powierzchnie leśne otaczające miasto stanowią integralną część kompleksów położonych w otaczających gminach. Kompleksy te są istotnym ogniwem powiązań przyrodniczych środowiska leśnego, między lasami Puszczy Białej, Nieporętu, Strugi, Pasa Otwockiego i lasami Garwolińskimi. Na wschód od miasta Kobyłka (około 20 km od jej wschodniej granicy) zaczyna się obszar Zielonych Płuc Polski. Miasto Kobyłka posiada więc połączenia ekologiczne z otaczającymi terenami cennymi przyrodniczo zarówno w skali lokalnej, regionalnej, jak i krajowej. Połączenia lokalne to przede wszystkim rowy melioracyjne, mniejsze kompleksy leśne i zaroślowe.”⁴ Obszar objęty planem jest położony poza ww. głównymi elementami systemu przyrodniczego miasta.

8. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Badany obszar jest objęty obowiązującym planem. Dlatego też potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu będą wynikały z różnic między procedowanym a obowiązującym planem. W przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu badany obszar będzie zagospodarowywany zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, a środowisko na tym obszarze będzie chronione w sposób w nim określony.

Procedowany planu w większości kontynuuje jego ustalenia. Najistotniejsze zmiany w kontekście ochrony środowiska dotyczą zwiększenia intensywności zabudowy, bez zmiany minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, oraz dopuszczenie obiektów punktowych, takich jak maszty i pylony o wysokości do 40 m n.p.t.

Przedmiotowe zmiany nie będą skutkowały znacząco negatywnymi zmianami w środowisku, o czym więcej w rozdziale 13. W przypadku braku uchwalenia projektowanego dokumentu zagospodarowanie

⁴ Prognoza oddziaływania na środowisko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka, str. 10

terenu będzie zbliżone, a w krajobrazie pojawią się niższe obiekty punktowe. Z drugiej strony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Gospodarczej w Kobylce, obowiązującym na terenie sąsiadującym od strony północno-zachodniej, dopuszczone są obiekty punktowe do 45 m wysokości, więc potencjalne zmiany w krajobrazie w tym zakresie zostały już przesądzone.

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 13.

10. Istniejące problemy ochrony środowiska oraz skutków realizacji dokumentu dla istniejących obszarów chronionych

W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody, w tym obszar Natura 2000, nie identyfikuje się istotnych problemów ochrony środowiska. Stan środowiska przyrodniczego uznaje się za dobry, zarówno w analizowanym obszarze jak i w jego otoczeniu. Ponadto na podstawie przeanalizowanych materiałów stwierdza się, że plan nie narusza siedlisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Mając na uwadze powyższe oraz z racji na:

- brak ingerencji w formy ochrony przyrody, w tym Rezerwat Przyrody Grabicz oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- sąsiedztwo obszaru zagospodarowane funkcjami o podobnym profilu działalności,
- szereg proekologicznych ustaleń planu (ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych, w tym wymóg korzystania z sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej)

nie stwierdza się zatem znacząco negatywnego wpływu nowych ustaleń planu na objęte ochroną prawną przyrodniczo cenne przestrzenie. Skutki realizacji planu nie będą miały istotnego, negatywnego wpływu na funkcjonowanie obszarów chronionych.

11. Cele ochrony środowiska szczebla krajowego i międzynarodowego uwzględnione w opracowywanym dokumencie

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

- *Ramową konwencją Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu wraz z wprowadzającym limity emisji Protokołem z Kioto* – plan reguluje zasady zaopatrzenia w ciepło poprzez wprowadzenie następujących zapisów:
 - ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych lub sieci ciepłowniczej, zasilanych: gazem lub energią elektryczną lub olejem opałowym lub biopaliwem, z dopuszczeniem tączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
 - dopuszcza stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi⁵.
- *Traktatem o funkcjonowaniu Unii Europejskiej* – założenia projektu planu zachowują zasadę zrównoważonego rozwoju, przy wyznaczaniu nowych zasad zagospodarowania przestrzennego kierowano się wymogami ochrony środowiska, ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów mające na celu minimalizować oddziaływanie nowej zabudowy na środowisko.

Ponadto w planie zwarto ustalenia dotyczące:

- ochrony wód podziemnych zgodnie z *Ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*⁶. W zakresie ochrony wód plan ustala:
 - ściśle określone zagospodarowanie ścieków,
 - zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- ochrony powietrza – plan ustala ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, uwzględnia *Uchwałę nr 59/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw ze zmianami*, ponadto plan wskazuje, że obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji

⁵Uchwała Nr 59/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw ze zmianami

⁶ Dz. U. z 2023 r. poz. 537

- powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- ochrony powierzchni ziemi z uwzględnieniem *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*⁷, *ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze*⁸, ustalenia planu nie będą skutkowały znacznymi przekształceniami powierzchni ziemi, w celu ochrony gleb i wierzchniej warstwy litosfery plan wprowadza:
 - ściśle określone zagospodarowanie ścieków (ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków),
 - zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - prawidłowej gospodarki odpadami określonej w przepisach szczegółowych, tj.: *ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach*⁹, *Dyrektywie Rady 1999/31/WE z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie składowania odpadów*, co plan reguluje poprzez: ustalenie zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych.

Podsumowując, ustalenia planu uwzględniają cele ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych szczebla międzynarodowego, wspólnotowego i krajowego.

12. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Z uwagi na ustalenia wskazane w procedowanym planie oraz jego położenie geograficzne stwierdza się, że jego realizacja nie będzie skutkowałą wystąpieniem oddziaływań transgranicznych.

13. Ocena znaczących oddziaływań na środowisko

Ocena znaczących oddziaływań na środowisko dla terenu oznaczonego symbolem 1U-PS-INS

Największy wpływ na stan zasobów przyrodniczych ma działalność człowieka związana z rozwojem zabudowy. W analizowanym przypadku mamy do czynienia z sytuacją, gdzie obszar objęty planem jest również wskazany do zabudowy w obowiązującym planie. Należy podkreślić, że obszar ten jest położony w sąsiedztwie węzła drogi ekspresowej S-8, a projektowane przeznaczenia terenu są adekwatne do zagospodarowania obszarów sąsiednich. Zgodnie ze studium procedowany plan obejmuje rejon intensyfikacji zabudowy produkcyjno-usługowej wyznaczonej w mieście. Szczegółowa

⁷ Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, z późn. zm.

⁸ Dz. U. z 2023 r. poz. 633

⁹ Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.

ocena oddziaływań na środowisko w odniesieniu do poszczególnych komponentów środowiska przedstawia się następująco:

- różnorodność biologiczna, zwierzęta, rośliny – zmiany wprowadzone w procedowanym planie są neutralne dla szaty roślinnej i świata zwierząt, co wynika z pozostawienia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na dotychczasowym poziomie tj. 20%,
- system przyrodniczy – ustalenia planu nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na system przyrodniczy, obszar objęty planem nie wchodzi w skład kluczowych elementów systemu przyrodniczego miasta ani nie pełni ważnej funkcji wspomagającej, oddziaływanie planu w tym zakresie określa się jako neutralne,
- ludzie:
 - pozytywnym, stałym, długookresowym, pośrednim oddziaływaniem planu jest poprawa jakości życia/podróżowania poprzez dostęp do usług o szerokim profilu działalności,
 - pozytywnym, stałym, bezpośrednim, długookresowym oddziaływaniem jest ustalenie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi oraz realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- woda:
 - nieznacznie negatywne, chwilowe, bezpośrednie zanieczyszczenie wód podziemnych może nastąpić jedynie w pojedynczych, incydentalnych wypadkach podczas realizacji ustaleń planu, aczkolwiek nie powinno to wpłynąć na pogorszenie dotychczasowego stanu jednolitych części wód podziemnych, zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 11 października 2019 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych*¹⁰ oraz *Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie klasyfikacji stanu ekologicznego, potencjału ekologicznego i stanu chemicznego oraz sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, a także środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych*¹¹,
 - pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim ustaleniem planu stanowi szczegółowa regulacja zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie odprowadzanie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, co zapobiegnie pogorszeniu stanu ekologicznego i stanu chemicznego wód,
 - pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym, stałym będzie podłączenie terenu do sieci wodociągowej, co ograniczy realizację indywidualnych ujęć wód oraz zapobiegnie pogorszeniu stanu ekologicznego i stanu chemicznego wód,
- powietrze i klimat:
 - pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim ustaleniem planu jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

¹⁰ Dz. U. z 2019 r. poz. 2148

¹¹ Dz. U. z 2021 r. poz. 1475

- pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim ustaleniem planu jest ustalenie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dopuszczenie stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne o maksymalnej mocy powyżej 100 kW,
- powierzchnia ziemi – nieznacznie negatywnym oddziaływaniem długoterminowym bezpośrednim i stałym zwiększającym jej degradację będą roboty ziemne związane z budową budynków, w szczególności z kondygnacjami podziemnymi oraz realizacją sieci infrastruktury technicznej, aczkolwiek oddziaływania te mogą również wystąpić w przypadku realizacji inwestycji dopuszczonych w obowiązującym planie,
- krajobraz:
 - oddziaływanie nieznacznie negatywne związane z możliwością lokalizacji obiektów punktowych realizowanych na potrzeby funkcji podstawowej o maksymalnej wysokości do 40 m, podczas gdy obowiązujący plan ustala tę wartość na poziomie 25 m, mając jednak na uwadze położenie obszaru planu w rejonie silnie przekształconym przez człowieka (tereny produkcyjno-usługowe w rejonie drogi ekspresowej nr S-8) oraz dopuszczenie lokalizacji obiektów o zbliżonej wysokości na terenach sąsiednich będzie to oddziaływanie nieznacznie negatywne, stałe, długoterminowe, bezpośrednie,
 - pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim jest ustalenie przeznaczeń terenów zbliżonych do tych występujących w sąsiedztwie, dzięki czemu analizowany obszar będzie spójny funkcjonalnie z otoczeniem,
- zasoby naturalne – pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym, stałym na wody podziemne jako dobro naturalne będzie ustalenie obowiązku podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- zabytki – neutralne,
- dobra materialne – oddziaływaniem pozytywnym, stałym i długoterminowym jest poprawa warunków zagospodarowania terenów o charakterze usługowych, w tym stacji paliw (miejsca pracy, szersza oferta usług zwiększa jakość życia mieszkańców i podróżnych).

Podsumowując, regulacje procedowanego planu wpłyną w przewadze neutralnie lub nieznacznie negatywnie na środowisko przyrodnicze. Ustalone w planie proekologiczne ustalenia minimalizują negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na środowisko. Zmiany w zagospodarowaniu wynikające z procedowanego projektu planu nie powinny znacząco negatywnie wpłynąć na poszczególne komponenty środowiska.

14. Rozwiązania zapobiegające lub ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko, mogących wynikać z realizacji ustaleń opracowanego dokumentu

Podstawowymi środkami minimalizującymi negatywne oddziaływanie planu są jego ustalenia ochronne. W zakresie ochrony środowiska procedowany planu ustala:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 4) ochronę wód podziemnych poprzez: ustalenie odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej, regulację zasad zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w tym m.in.:
 - a) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych, roztopowych i drenażowych z terenu oznaczonego symbolem 1U-PS-INS do rowu odwadniającego, przy spełnieniu warunków:
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, w tym do dolów chłonnych, lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, , lub do kanałów krytych i rowów otwartych, lub do kanalizacji deszczowej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - nakaz zapewnić w granicach działki budowlanej możliwość przejęcia przez grunt wód opadowych i roztopowych powstających na terenie planowanego zamierzenia, uwzględniając deszcz miarodajny o natężeniu minimum 170 l/sekundę/ha i czasie trwania 15 minut (prawdopodobieństwo wystąpienia 20%), z uwzględnieniem zdolności chłonnych gruntu oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
 - w przypadku gdy ilość wód opadowych i roztopowych (określonych zgodnie z tiret pierwsze) przekracza możliwości chłonne gruntu nakaz zapewnienia systemu retencionowania wód opadowych i roztopowych uwzględniającego natężenie deszczu miarodajnego lub zapewnić odprowadzenie nadmiaru wód do odbiorników zewnętrznych na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:
 - a) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

- c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- d) minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- e) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- f) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych,
- g) maksymalnej wysokości zabudowy,
- h) geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów,
- i) zasad obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania,
- j) zasad realizacji infrastruktury technicznej.

Generalnie celem minimalizowania uciążliwości funkcji wyznaczonych w sporządzonym 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 (rozdział 15). Ewentualne negatywne oddziaływanie (których wykrycie na etapie prognozy nie było możliwe) nowo wprowadzonych czy też zintensyfikowanych funkcji na poszczególne komponenty środowiska można będzie ograniczyć poprzez wprowadzenie następujących działań:

- 1) stosowanie urządzeń proekologicznych i dbałości o utrzymanie ich sprawności i właściwego funkcjonowania,
- 2) maskowanie zielenią elementów dysharmonijnych lub ich usuwanie,
- 3) stosowanie sprawnych technicznie maszyn i środków transportu podczas etapu budowy,
- 4) zabezpieczenie (uszczelnienie) terenów zaplecza budowy,
- 5) chronienie teren przed zanieczyszczeniami substancjami ropopochodnymi i smarami używanymi w urządzeniach mechanicznych i pojazdach, poprzez zastosowanie mas bitumicznych oraz innych (właściwych) materiałów budowlanych,
- 6) wyposażanie systemów odprowadzania wód opadowych w osadniki, piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych,

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 rozwiązania alternatywne w analizowanym dokumencie rozważano zakres dopuszczonych przeznaczeń terenu, przebiegu linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Ostatecznie przyjęto rozwiązania, które realizują postulaty dysponenta terenu przy jak najmniejszym stopniu oddziaływania na środowisko.

16. Metody analizy skutków realizacji postanowień dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych, organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (w tym również projektowanego dokumentu). Dane pozyskiwane w ramach ww. monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym mogą stanowić podstawę do oceny skutków realizacji planu.

Do metod analizy skutków realizacji postanowień planu należeć może:

- prowadzenie rejestru miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- rejestrowanie wniosków o sporządzenie miejscowych planów lub ich zmianę i gromadzenie materiałów z nimi związanych;
- rejestrowanie wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne bądź zmiany funkcji terenu;
- ocena zgodności wydanych decyzji i pozwoleń budowlanych z planem miejscowym;
- ocena i aktualizacja form ochrony przyrody i najcenniejszych siedlisk przyrodniczych;
- oceny rozwoju gospodarczego (przedsiębiorczości, rozwoju budownictwa, przemian struktury agrarnej, powierzchni urządzonych terenów zieleni i wzrostu lesistości).

Zgodnie z art. 25 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. oraz w celu uniknięcia powielania monitorowania w myśl zasady Dyrektywy 2001/42/WE w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko, wpływ ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze w zakresie: jakości poszczególnych elementów przyrodniczych, dotrzymywaniu standardów jakości środowiska, obszarów występowania przekroczeń, występujących zmianach jakości elementów przyrodniczych i przyczynach tych zmian, kontrolowany będzie w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane będą corocznie w Raportach o stanie środowiska, wydawanych w formie ogólnodostępnej publikacji, ale źródłami danych w tym zakresie mogą też być źródła administracyjne wynikające z obowiązków sprawozdawczych lub zapisów ustawowych (decyzje, zezwolenia, pozwolenia), czy badania statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego. Ponadto w zakresie monitoringu poszczególnych elementów środowiska odpowiedzialne są: jednostki i instytucje związane z gospodarką wodną, zarządy dróg, starostwa powiatowe, urzędy wojewódzkie, a w zakresie ochrony przyrody Lasy Państwowe, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska oraz inne jednostki wspomagające, zatrudniające ekspertów tej dziedziny (np. IMGW, RZGW).

Zaleca się, by monitorowanie skutków wdrażania i funkcjonowania ustaleń planu (w zakresach badań nie objętych monitoringiem WIOŚ i GIOŚ) prowadzone było przez władze Miasta Kobyłka.

Za najistotniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać monitorowanie polegające na:

- pomiarach emisji pyłów na terenach składowo-magazynowych,
- kontroli indywidualnych źródeł ciepła,
- kontroli stanu jakości gleb terenów produkcyjnych,

- monitoringu stanu powietrza szczególnie w obrębie terenów usługowych i składowo-magazynowych,
- kontroli zagospodarowania odpadów,
- kontroli zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w tym ich retencjonowania,
- kontroli zagospodarowania ścieków.

Należy tutaj także podkreślić, że planowanie przestrzenne jest procesem cyklicznym, który ma za zadanie bieżącą analizę potrzeb inwestycyjnych w gminie, stanu zagospodarowania oraz uwarunkowań przyrodniczych. W związku z powyższym Miasto Kobyłka powinna monitorować skutki realizacji ustaleń planu. Realizacja postanowień planu odbywa się poprzez uwzględnianie w wydawanych pozwoleniach na budowę zasad zagospodarowania działek i standardów zabudowy, jakie zostały zapisane w planie miejscowym. Stan środowiska przyrodniczego powinien być przez Miasto Kobyłka poddany monitoringowi (monitoring jakości poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego) realizowanemu cyklicznie (np. corocznie).

17. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej w Kobyłce*, zwanego dalej planem. Procedurę sporządzenia planu zainicjonowana *Uchwała Nr III/17/2024 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 maja 2024 r.* Podstawę prawną sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu stanowią akty: *ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz *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 może być spowodowane realizacją planu. 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 planu. Z uwagi na charakter planu potencjalne oddziaływania na środowisko poszczególnych ustaleń planu na środowisko określono w formie opisowej.

Obszar objęty procedowanym planem jest położony przy węźle drogi ekspresowej S-8 w północno-zachodniej części Kobyłki. Jego powierzchnia wynosi 0,59 ha. Przedmiotowy obszar obejmuje teren wykorzystywany jako skład. W sąsiedztwie obszaru planu występuje zabudowa usługowo-magazynowa. Nieruchomość objęta planem posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej. Ponadto jest on położony w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr: 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka Warszawska, 215A Subniecka Warszawska (część centralna). Obszar objęty planem prawie w całości znajduje się w zasięgu złoża wód termalnych Wołomin WT 21281. W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody, obszary i tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zabytki.

Zgodnie z uchwałą intencyjną zmiana obowiązującego planu miejscowego ma na celu dostosowaniu ustaleń do planowanej inwestycji - stacji paliw, która wymaga realizacji pylonu/masztu o wysokości 40 m, a także możliwość wydzielania działki budowlanej o powierzchni min. 1500 m².

Przy sporządzaniu prognozy uwzględniono dokumenty wymienione w rozdziale *Materiały wejściowe*, z których kluczowe to *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Miasta Kobyłka* oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka*. Główne zmiany jakie wprowadza procedowany plan to: zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy, dopuszczenie realizacji obiektów punktowych o wysokości do 40 m oraz zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej. Ponadto w niewielkim zakresie zmodyfikowano przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz dostosowano przeznaczenie terenu do obowiązujących standardów zapisu, zgodnie z aktualnym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Badany obszar jest objęty obowiązującym planem. Dlatego też potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu będą wynikały z różnic między procedowanym a obowiązującym planem.

Procedowany planu w większości kontynuuje ustalenia obowiązującego planu. Najistotniejsze zmiany w kontekście ochrony środowiska dotyczą zwiększenia intensywności zabudowy, bez zmiany minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, oraz dopuszczenie obiektów punktowych, takich jak maszty i pylony o wysokości do 40 m n.p.t.

Przedmiotowe zmiany nie będą skutkowały znacząco negatywnymi zmianami w środowisku. W przypadku braku uchwalenia projektowanego dokumentu zagospodarowanie terenu będzie zbliżone, a w krajobrazie pojawią się niższe obiekty punktowe.

Alternatywą do rozwiązań zawartych w sporządzonym dokumencie jest pozostawienie stanu istniejącego, czyli dopuszczenie dalszego zagospodarowania terenu na podstawie obowiązującego planu. Rozpatrując rozwiązania alternatywne w analizowanym dokumencie rozważano zakres dopuszczonych przeznaczeń terenu, przebiegu linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Ostatecznie przyjęto rozwiązania, które realizują postulaty dysponenta terenu przy jak najmniejszym stopniu oddziaływania na środowisko.

Dla wskazanych w planie terenów do zabudowy oraz związanej z nim infrastruktury mogą wystąpić charakterystyczne oddziaływania środowiskowe: emisja zanieczyszczeń do atmosfery (wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza), emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych, wytwarzanie odpadów komunalnych, przekształcanie ukształtowania terenu, zmiany w krajobrazie i szacie roślinnej. Oddziaływania te również mogłyby nastąpić niezależnie od uchwalenia planu, obszar planu jest objęty obowiązującym planem. Nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań (rozumianych jako przekroczenia określonych prawem standardów jakości środowiska) wynikających z realizacji zapisów planu, nie przewiduje się również występowania oddziaływania transgranicznego. Wskazane ustalenia zawarte w planie są wystarczające dla ewentualnego zapobiegnięcia lub ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko.

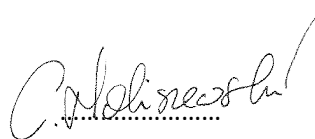
Prognoza wykazała, że **w planie uwzględnione zostały cele i zasady ochrony środowiska szczebla krajowego i międzynarodowego** (w tym wspólnotowego) i nie wykazała drastycznych sprzeczności

wynikających z unormowań prawnych wymagających radykalnych zmian projektu dokumentu. **Zapisy planu są poprawne w odniesieniu do obowiązków z zakresu ochrony środowiska** – gospodarki wodno-ciekowej, ochrony powietrza, ochrony przed hałasem, ochrony wód podziemnych, ochrony przyrody. W prognozie określono przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania.

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 planu. W wyniku przeprowadzonych analiz i ocen stwierdza się, iż zaprojektowane w planie funkcje będą miały w przewadze wpływ neutralny lub nieznacznie negatywny. Nie przewiduje się oddziaływań znacząco negatywnych tj. powodujących zasadniczą zmianę określonych parametrów jakości środowiska, zagrożenia dla liczebności i bioróżnorodności gatunków, istotnych barier dla migracji, zagrożenia dla obszarów cennych przyrodniczo, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralności tego obszaru. Powyższe stwierdzenia są uwarunkowane wypełnieniem wszystkich nakazów i zakazów planu. Zastopowanie się do wskazanych ustaleń planu powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi, przyszłymi zmianami w środowisku przyrodniczym, a celem uzyskania pewności, że projektowane funkcje nie oddziałują negatywnie na środowisko jest ustalenie obowiązku monitoringu. Podsumowując, plan uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju, warunki równowagi przyrodniczej i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska.

18. Oświadczenie kierującego zespołem autorskim

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 roku 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.) oświadczam, że spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 ww. ustawy. Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. M. Kozłowski', written over a dotted line.

podpis