

BURMISTRZ MIASTA KOBYŁKA

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA**



Projekt zmiany studium do wyłożenia do publicznego wglądu – listopad – grudzień 2013 r.

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w
Kobyłce z dnia 25 maja 2010
roku w sprawie zmiany studium
uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania
przestrzennego Miasta Kobylka

zmienionej uchwałą Nr
Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia
..... 2013 roku
(zmiany w tekście studium oznaczone są kolorem niebieskim)

SPIS TREŚCI:

WSTĘP	4
Podstawa opracowania	4
1. Cel opracowania.....	4
2. Obszar opracowania.....	4
3. Materiały wyjściowe.....	4
4. Zakres opracowania	5
5. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka z 2001 r.	5
6. Analiza wniosków i postulatów Władz Miasta, mieszkańców oraz Instytucji	6
7. Położenie miasta w układzie powiązań zewnętrznych	7
CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
1. Uwarunkowania zewnętrzne	8
1.1. Uwarunkowania wynikające z „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”	8
1.2. Uwarunkowania wynikające ze „Strategii rozwoju województwa mazowieckiego” 2001 r. aktualizacja - przyjęta przez Sejmik województwa mazowieckiego 29.05.2006 r.	8
1.3. Uwarunkowania wynikające z „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego”	9
1.4. Uwarunkowania wynikające ze „Strategii rozwoju Powiatu Wołomińskiego do roku 2015”	10
1.5. Uwarunkowania wynikające z „Planu Rozwoju Lokalnego Powiatu Wołomińskiego na lata 2006-2013”	10
2. Uwarunkowania wewnętrzne wynikające z gminnych dokumentów planistycznych i strategicznych	11
2.1. „Strategia Rozwoju Miasta Kobyłka do roku 2025”	11
2.2. Projekt „Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Kobyłka do 2013 roku”	11
2.3. „Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kobyłka na lata 2005-2011”	11
2.4. „Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Kobyłka na lata 2004-2011”	12
3. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów	12
4. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	15
5. Stan środowiska przyrodniczego	15
5.1. Charakterystyka warunków przyrodniczych	15
5.2. Prawna ochrona przyrody. Zasoby przyrodnicze	19
5.3. Zanieczyszczenia środowiska. Uciążliwości	23
5.4. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej	24
5.5. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej	26
5.6. Struktura przyrodnicza obszaru opracowania	26
6. Stan dziedzictwa kulturowego	26
6.1. Historia miasta Kobyłka	26
6.2. Obiekty objęte ochroną konserwatorską	28
6.3. Analiza stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego	30
7. Warunki i jakość życia mieszkańców	31
8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	38
9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy	39
10. Stan prawny gruntów	39
11. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych	40
12. Udokumentowane złoża kopalin. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. Zasoby wód podziemnych	40
13. Stan systemu komunikacji	42
13.1 Układ drogowo-uliczny	42
13.2 Układ komunikacji zbiorowej	42

13.3. Obciążenie ruchem samochodowym	42
13.4. Parkowanie pojazdów	43
13.5. Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu komunikacji miasta	43
13.6. Uwarunkowania wynikające z planowanych inwestycji znaczenia ponadlokalnego	44
14. Stan systemów infrastruktury technicznej	44
14.1. Gospodarka wodno - ściekowa	44
14.2. Systemy energetyczne	46
14.3. Gospodarka odpadami	47
14.4. Telekomunikacja	47
15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	48
16. Pozostałe ustalenia	48
17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy	48
Część II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	50
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów	50
1.1. Cele rozwoju miasta	50
1.2. Główne funkcje miasta	50
1.3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta	50
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów	53
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów	61
3.1. Obszary i obiekty prawnie chronione	61
3.2. Ochrona lokalnych wartości przyrodniczych	62
3.3. Ochrona przed uciążliwościami i zagrożeniami	63
3.4. Ochrona przeciwpowodziowa	64
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	64
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji	66
5.1. Rozwój układu drogowo-ulicznego	66
5.2. Komunikacja zbiorowa	68
5.3. Parkowanie	68
5.4. Ruch rowerowy	69
6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	69
6.1. Gospodarka wodno-ściekowa	69
6.2. Systemy energetyczne	70
6.3. Usuwanie odpadów	72
7. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	72
8. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	73
9. Obszary obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	73
10. Obszary zamierzonego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	73
11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	74
12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi	74
13. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	74
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	75
15. Pozostałe ustalenia	75
Część III. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTeza USTALEŃ STUDIUM	76

WSTĘP

Podstawa opracowania

Zleceniodawca: Burmistrz Miasta Kobyłka.

Wykonawca:

Biuro Planowania Rozwoju Warszawy, S.A., 02-591 Warszawa, ul. Batorego 16

1. Cel opracowania

Opracowanie sporządzone zgodnie Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. ma na celu określenie polityki przestrzennej na obszarze gminy miejskiej Kobyłka na tle uwarunkowań określonych w art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikających w szczególności ze stanu środowiska przyrodniczego i dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem przedsięwzięć i rozwiązań opartych na potencjale własnym Gminy oraz zamierzeń rządowych określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju a także ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Biorąc pod uwagę walory ekonomiczne przestrzeni gminy, ochronę walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, poprawę warunków życia ludności jak również wymagania ładu przestrzennego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka określa najkorzystniejsze kierunki przeobrażeń i rozwoju przestrzennego Miasta z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. W studium wskazuje się obszary, dla których potrzeby realizacji w/w celów uzasadniają sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Obszar opracowania

Opracowanie obejmuje teren miasta Kobyłka w granicach administracyjnych. Powierzchnia miasta wynosi 20,0 km², liczy 18 810 mieszkańców (wg. GUS 2008 r.).

Dzielnice miasta to: Antolek, Mareta, Grabicz, Kobyłak-Turów, Kolonia Chór, Sosnówka, Zalasek, Piotrówek, Jędrzejek, Maciołki, Stefanówka, Źródnik.

3. Materiały wyjściowe

A. Podkłady mapowe:

Do opracowania uzyskano mapę obejmującą:

1. Mapy topograficzne w skali 1:10000, pozyskane z CODGIK, zeskanowane i skalibrowane do układu współrzędnych geodezyjnych „75” i przystosowane do odczytu w programie ArcView.
2. Mapy ewidencyjne w postaci wektorowej pozyskane z UM Kobyłka w formacie dxf.

B. Pozostałe materiały:

- a) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- b) uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- c) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy miejskiej Kobyłka, 2006 r.,
- d) Strategia rozwoju Miasta Kobyłka do 2025 r., 2004 r.
- e) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, 2004 r.,
- f) Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Wołomin-Kobyłka, 2004 r.,
- g) Koncepcja gospodarki ściekowej dla Miasta Kobyłka, 2003 r.
- h) Plan wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Wołomin-Kobyłka, 2005 r.,
- i) Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe gminy Kobyłka - Kraków, 2008 r.
- j) Program ochrony środowiska dla Miasta Kobyłka do 2011 r. i Gminny plan gospodarki odpadami, Eco-Progress, 2004 r.,
- k) opracowania komunikacyjne dot. trasy S8, modernizacji drogi 634 oraz modernizacji linii kolejowej E75,
- l) mapy glebowo-rolnicze w skali 1:5000,
- m) wnioski Władz Miasta, mieszkańców i instytucji,
- n) dane dot. stanu własności,
- o) materiały statystyczne GUS oraz dane z Urzędu Miasta,

- p) materiały dot. działalności realizacyjnej na terenie gminy,
- r) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka - BPRW, W- wa, 2001r.,
- s) Analiza aktualności obowiązujących opracowań planistycznych w gminie Kobyłka, Pracownia Urbanistyczna S.C., 2005 r.,
- t) Strategia rozwoju powiatu wołomińskiego,
- u) zdjęcia lotnicze terenu.
- w) Sprawozdanie z realizacji Gminnego planu gospodarki odpadami za okres od 22 marca 2005 do 31 grudnia 2006 r.

4. Zakres opracowania

Opracowanie zawiera:

- zał.nr 1 - część tekstowa Studium wraz z zał. - uwarunkowania i schematami ilustrującymi poszczególne zagadnienia,
- zał.nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rysunek wykonany na aktualnej mapie topograficznej w skali 1:5 000,
- zał.nr 3 - Obszary przeznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, rysunek wykonany na aktualnej mapie topograficznej w skali 1:10 000,
- zał.nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do studium wraz z wykazem.

5. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka z 2001 r.

Obowiązujące Studium uchwalone zostało uchwałą Rady Miejskiej w Kobyłce nr XXXII/233/01 dnia 29 maja 2001 r. Sporządzone zostało w trybie poprzedniej ustawy z 1994 r. regulującej kwestie planowania przestrzennego. Siłą rzeczy nie mogło więc spełniać wszystkich wymogów aktualnie obowiązującej ustawy. Istotne rozbieżności formalne dotyczą tylko kilku wymagań ustawowych, jednak zasadnicza zmiana roli Studium w systemie planowania przestrzennego powoduje, że obowiązujący dokument Studium nie może już dobrze pełnić swoich funkcji wobec aktualnie i w przyszłości sporządzanych planów.

Studium, tak jak dotychczas, nie jest aktem prawa miejscowego. Istotną zmianą jest wymóg, by miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego były zgodne, a nie jak dotychczas jedynie spójne, z treścią studium.

Wybrane założenia wynikające z obowiązującego Studium miasta:

Zakłada się główne funkcje miasta:

- funkcja mieszkaniowo-usługowa i przemysłowa (usługi produkcyjne),
- koncentracja funkcji usługowych I i II stopnia,
- funkcja uzupełniająca - rekreacja.

Wzrost liczby ludności miasta do poziomu 30 tys. mieszkańców.

Przewiduje się, że zmiany struktury zatrudnienia w przyszłości będą dotyczyć:

- wzrostu liczby pracujących w rzemiośle produkcyjnym i usługowym,
- wzrostu liczby pracujących w usługach świadczonych dla mieszkańców,
- zmniejszenia zatrudnienia w rolnictwie aż do całkowitego zaniku, w miarę przekształcania terenów rolnych na funkcję mieszkaniową i usług produkcyjnych.

W szczególności obecne studium nie wyłącza z planowania miejscowego obszarów zamkniętych na mocy odrębnych przepisów prawnych. Nie porządkuje też istotnych dla planowania miejscowego informacji zgodnie z obecnymi wymaganiami ustawowymi (m.in. zmienione przepisy ustaw: Prawo ochrony środowiska, Prawo wodne, Ustawa o ochronie przyrody, Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nowa Ustawa o dostępie do informacji z 2008 r. nakładająca obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko).

Dostosowanie formalne do obowiązującego obecnie systemu planistycznego wymaga zasadniczych zmian treści i formy zapisu Studium.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania gospodarczo-rozwojowe ostatnich lat w studium należy przyjąć rozwiązania docelowe, zapewniające znaczną stabilność i długą aktualność studium:

- uwzględnić aktualne opracowania komunikacyjne:
 - a) zmiana przebiegu trasy S8,
 - b) zmiana usytuowania projektowanego węzła na trasie S8,
 - c) modernizacja drogi wojewódzkiej nr 634 z rozwiązaniami komunikacyjnymi w Kobyłce,
 - d) modernizacja linii kolejowej E75 do prędkości 160 i 200 km/godz,
 - e) zmiana klasyfikacji ważniejszych dróg na terenie miasta,

- uwzględnić aktualne rozwiązania infrastruktury technicznej, m.in.: gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Wołomin-Kobyłka przy wsparciu funduszy unijnych,
- uwzględnić aktualne opracowania studialne, strategiczne itp.,
- przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową (zgodnie z wnioskami złożonymi do studium) tereny nieprzydatne rolniczo,
- przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową działki leśne (zgodnie z wnioskami właścicieli gruntów, częściowo uwzględnionymi), dla których konieczne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- wyznaczyć nowe tereny usługowo-produkcyjne,
- wyznaczyć obszary do objęcia planami miejscowymi (lub ich zmianami).

W oparciu o studium należy przyjąć wieloletni program sporządzania planów miejscowych, skorelowany z wieloletnim planem gospodarczym oraz strategią zrównoważonego rozwoju miasta Kobyłka.

Rada Miejska w Kobyłce podjęła Uchwałę nr X/121/07 z dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka.

6. Analiza wniosków i postulatów Władz Miasta, mieszkańców oraz Instytucji

Przystępując do sporządzenia Studium Władze Miasta wskazały tereny rozwoju dla gminy. Studium uwzględnia te postulaty przy założeniu: możliwości organizacyjnych i finansowych gminy do prowadzenia polityki przestrzennej określonej w Studium, utrzymania cech specyficznych obszaru gminy i działania w sposób nie zagrażający lokalnym wartościom przyrodniczym.

Mieszkańcy gminy oraz właściciele działek na terenie gminy (niejednokrotnie mieszkańcy Warszawy) zgłosili szereg wniosków dot. głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ogółem zgłoszono do studium 41 wniosków w terminie po ogłoszeniu.

Wnioski konfliktowe to:

- dotyczące zabudowy na terenie lasów,
- dotyczące zabudowy na obrzeżach gminy na terenach nie przewidywanych do urbanizacji,
- dotyczące terenu przeznaczonego pod budowę obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Po przesłaniu zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania Studium szereg instytucji nadesłało wnioski i uwagi:

1. Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie

Przesłano opinię Wydziału Środowiska i Rolnictwa:

- należy uwzględnić zapisy art. 71 i 72 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisy ustawy o ochronie przyrody,
- zgłoszono uwagi dot. odprowadzania odpadów, zaopatrzenia w ciepło, ochrony wód, ochrony obszarów chronionych, gospodarki wodno-ściekowej,
- zgłoszono szczegółowe wymogi dot. zawartości studium.

2. Zarząd Województwa Mazowieckiego.

- uwzględnienie zadań wynikających z planowanej przebudowy drogi wojewódzkiej 634

3. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie

- uwzględnić korytarz drogi ekspresowej S-8.

4. Mazowiecki Operator Systemu Dystrybucyjnego - Oddział Zakład Gazowniczy Warszawa

- informacja, że na terenie miasta znajduje się sieć rozdzielcza gazociągów o max. Ciśnieniu roboczym /MOP/ do 0,5 Mpa,
- podano zapisy do uwzględnienia w studium.

5. Zakład Energetyczny W-wa - Teren S.A. ZEW - T Dystrybucja Sp. z o.o.

- uwzględnić zachowanie istn. linii 110 kV,
- podano zapisy do uwzględnienia w studium.

6. Nadleśnictwo Drewnica

- pozostawienie gruntów leśnych w zarządzie Lasów Państwowych jako las i oznaczenie granic lasu ochronnego wg decyzji z 2001r.(zm.w 2008 r.)

7. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych

- przekazanie pisma do Nadleśnictwa Drewnica.

8. Telekomunikacja Polska - obszar eksploatacji w Warszawie

- wniosek o pozostawienie pasa terenu pod infrastrukturę telekomunikacyjną.

9. Komenda Woj. PSP w Warszawie - wniosek o uwzględnienie:

- przebiegu przez miasto linii kolejowej i wynikających stąd ograniczeń dla zabudowy,
 - zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych,
 - zaprojektowania dróg pożarowych w mpzp.
10. Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie
- nanieść na załącznik mapowy granice terenów i obszarów górniczych,
 - podano zapisy do uwzględnienia w studium.
11. RDOŚ i Sanepid
- uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Przystępując do sporządzenia Studium Władze Miasta wskazały tereny rozwoju dla gminy. Studium uwzględnia te postulaty przy założeniu: możliwości organizacyjnych i finansowych gminy do prowadzenia polityki przestrzennej określonej w Studium, utrzymania cech specyficznych obszaru gminy i działania w sposób nie zagrażający lokalnym wartościom przyrodniczym.

Mieszkańcy gminy oraz właściciele działek na terenie gminy (niejednokrotnie mieszkańcy Warszawy) zgłosili szereg wniosków dot. głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ogółem zgłoszono do studium 41 wniosków w terminie po ogłoszeniu.

7. Położenie miasta w układzie powiązań zewnętrznych

(schemat 1 załączony na końcu cz. I - Położenie miasta na tle powiązań przyrodniczych i funkcjonalnych)

Usytuowanie przestrzenne - miasto Kobyłka położone jest w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie wołomińskim - stanowi 2,1% powierzchni powiatu. Leży w zasięgu aglomeracji warszawskiej, ok. 17 km od centrum Warszawy w kierunku północno-wschodnim. Miasto Kobyłka leży na Równinie Wołomińskiej w centralnej części Niziny Mazowieckiej. 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. Ma dogodne połączenia kolejowe oraz autobusowe ze stolicą.

Powiązania komunikacyjne - przez miasto przebiega linia kolejowa relacji Warszawa - Tłuszcz - Białystok - granica państwa oraz droga wojewódzka nr 634 łącząca miasto z Warszawą, Zielonką, Wołominem, Tłuszczem i Wólką Kozłowską. Realizacja projektowanej trasy Via Baltica ułatwi zewnętrzne powiązania komunikacyjne, z granicą państwa i krajami nadbałtyckimi.

Powiązania przyrodnicze - 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.

Powiązania infrastruktury technicznej - Są to powiązania w zakresie gazociągów średniego ciśnienia, zasilanych ze stacji I stopnia „Ząbki” i „Grabie Stare” oraz elektroenergetyki. Ponadto występują powiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej z Wołominem, tj. doprowadzenie wody do miasta z wodociągu wołomińskiego i odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków „Krym” w Wołominie.

CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Uwarunkowania zewnętrzne

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta uwzględnia się zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Istotnym elementem wpływającym na uwarunkowania zewnętrzne jest wejście Polski do struktur Unii Europejskiej w 2004 r. Programy unijne są dla gminy rozszerzeniem potencjalnych możliwości rozwoju.

1.1. Uwarunkowania wynikające z „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”

„Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju - Polska 2000 Plus” stanowi podstawowy dokument o charakterze studialno - planistycznym, przedstawiający wykładnię poglądów na temat polityki przestrzennej państwa.

W w/w dokumencie znalazły się następujące elementy odnoszące się do badanego obszaru województwa mazowieckiego:

- aglomeracja warszawska należy do rejonów, w których następuje najszybszy rozwój gospodarczy i postęp cywilizacyjny,
- aglomeracja warszawska położona jest u zbiegu potencjalnych pasm przyspieszonego rozwoju, w tym tzw. korytarzy paneuropejskich Berlin - Poznań - Łódź - Warszawa - Mińsk - Moskwa - Niżnyj Nowogród (autostrada A2 oraz linia kolejowa E20) oraz Helsinki - Tallin - Ryga - Kowno - Warszawa (Via Baltica oraz linia kolejowa E75)),
- na obszarach bezpośrednio otaczających Warszawę wymaga się ukierunkowania rozwoju działalności gospodarczej w celu zahamowania chaotycznych procesów żywiołowych, w szczególności ze względu na charakterystyczną cechę relacji między Warszawą a regionem, którą jest największy w kraju rażący kontrast między potencjałem społecznym i gospodarczym Warszawy oraz poziomem jej rozwoju, a depresją społeczno-gospodarczą otoczenia.

Projekt aktualizacji Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju przyjęty przez Radę Ministrów w 2005 r. wskazuje dla woj. mazowieckiego działania na najbliższe 20 lat:

- uzyskanie poprawy międzynarodowych połączeń komunikacyjnych z obszarem metropolitalnym a także z ośrodkami subregionalnymi,
- wzmocnienie funkcji metropolitalnych,
- integrowanie transportu obsługującego obszar metropolitalny.

1.2. Uwarunkowania wynikające ze „Strategii rozwoju województwa mazowieckiego” 2001 r. aktualizacja - przyjęta przez Sejmik województwa mazowieckiego 29.05.2006 r.

Regionalnym dokumentem strategicznym, który zawiera wykładnię niezbędnych prorozwojowych założeń jest „Strategia rozwoju województwa mazowieckiego”. Dokument ten stanowi kompleksową koncepcję działania na rzecz długotrwałego rozwoju regionalnego.

Ma on charakter wytycznych dla innych aktów planowania wojewódzkiego (programów wojewódzkich, planu zagospodarowania przestrzennego).

Za nadrzędny cel rozwoju Mazowsza przyjmuje się poprawę jakości życia mieszkańców, którego podstawą będzie wzrost konkurencyjności gospodarki oraz równoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego regionu.

Cele strategiczne to:

1. *Poprawa jakości życia mieszkańców województwa i budowa społeczeństwa informacyjnego,*
2. *Zwiększanie konkurencyjności regionu w układzie europejskim i globalnym,*
3. *Poprawa spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju.*

W średnim horyzoncie czasu 2007-2013 działania na obszarze województwa podporządkowane będą następującym celom:

1. Rozwój kapitału społecznego,
2. Wzrost innowacyjności i konkurencyjności gospodarki regionu,
3. Stymulowanie rozwoju funkcji metropolitalnych Warszawy,
4. Aktywizacja i modernizacja obszarów pozametropolitalnych,
5. Rozwój społeczeństwa obywatelskiego oraz kształtowanie wizerunku regionu.

W strategii określono kierunki działań dla powyższych celów.

1.3. Uwarunkowania wynikające z „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego”

(zatwierdzony uchwałą nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 7.06. 2004 r.)

Plan ten jest dokumentem wyznaczającym kierunki rozwoju województwa. W planie województwa uwzględniono zadania rządowe i zadania samorządu województwa, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz ustalono obszary, na których przewiduje się realizację tych celów. Cele zagospodarowania przestrzennego wynikają z diagnozy możliwości rozwoju województwa i stanowią definicję przestrzenną celów określonych w strategii rozwoju społeczno - gospodarczego województwa oraz korelację z celami wynikającymi z Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.

Województwo na tle kraju

Województwo mazowieckie jest największym województwem w kraju, zarówno pod względem zajmowanego obszaru - 35,6 tys. km² (11,4% powierzchni Polski), jak i liczby ludności - 5,1 mln osób (13,4% ludności Polski).

Sieć osadniczą województwa tworzy 85 miast i 9083 miejscowości wiejskich. W jego skład wchodzi 42 powiaty, w tym pięć miast na prawach powiatu (Warszawa, Ostrołęka, Płock, Radom, Siedlce) oraz 314 gmin: 35 miejskich, 50 miejsko-wiejskich i 229 wiejskich.

Na Mazowszu wyodrębniają się dwie różne przestrzenie społeczno-ekonomiczne, z których jedną stanowi Warszawa i aglomeracja warszawska, drugą obszary pozostałe. Rozwój Warszawy i aglomeracji warszawskiej jest przede wszystkim następstwem procesów zachodzących w wymiarze krajowym i międzynarodowym.

Dzięki Warszawie i aglomeracji warszawskiej województwo mazowieckie ma najwyższy w Polsce potencjał gospodarczy. Województwo mazowieckie charakteryzuje się najwyższym poziomem zamożności ludności oraz najniższym poziomem bezrobocia.

Mazowsze zajmuje centralne miejsce w krajowych systemach transportowych. Na Mazowszu znajdują się trzy z czterech przechodzących przez Polskę transeuropejskich korytarzy transportowych.

Bardzo ważnym elementem układu transportowego jest lotnisko centralne w Warszawie. Na obszarze województwa mazowieckiego występują również obiekty i urządzenia systemu energetycznego o dużej skali i wydajności, mające znaczenie w skali międzynarodowej. Są to przede wszystkim: elektrownia „Kozienice”, gazociąg tranzytowy „Jamał”, ropociąg „Przyjaźń”.

Województwo mazowieckie zajmuje znaczącą pozycję w systemie przyrodniczym kraju, głównie z uwagi na ukształtowany system powiązań ekologicznych, w którym najważniejszą rolę pełnią doliny rzeczne Wisły, Bugu, Narwi i Pilicy.

Aglomeracja warszawska

Aglomeracja warszawska obejmuje Warszawę i sąsiadujące z nią powiaty (w tym część powiatu wołomińskiego z miastem Kobylka).

Podstawowe cechy aglomeracji warszawskiej przedstawiają się następująco:

- wysoki stopień urbanizacji wyrażający się gęstą siecią miast (27 nie licząc Warszawy), wysokim udziałem ludności miejskiej, dużą gęstością zaludnienia również na obszarach wiejskich (w większości powyżej 100 osób na 1 km²),
- duży i stale rosnący potencjał gospodarczy, intelektualny, kapitałowy i instytucjonalny skoncentrowany głównie w Warszawie,
- pełnienie przez Warszawę funkcji międzynarodowych, krajowych i regionalnych,
- położenie w otoczeniu obszarów stanowiących „Zielony Pierścień Warszawy” (Kampinoski Park Narodowy, Parki Krajobrazowe: Mazowiecki i Chojnowski oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu) i bogactwo środowiska kulturowego,
- duże znaczenie turystyczno-wypoczynkowe Warszawy i terenów atrakcyjnych przyrodniczo wokół niej,
- presja zainwestowania na strefę podstołeczną na terenach nieuzbrojonych w infrastrukturę techniczną,
- rozprzestrzenianie się zabudowy o niskiej intensywności na terenach rolnych,
- niska wydolność układu komunikacyjnego - brak rozwiązań obwodowych i zbyt mała liczba mostów, niewystarczająca ilość powiązań komunikacyjnych wewnątrz aglomeracji, niefunkcjonalny rozkład ruchu i niskie parametry techniczne dróg,
- nienadążanie systemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza komunalnej, za postępującą urbanizacją,
- zagrożenia środowiska: pozaklasowe wody powierzchniowe, nie rozwiązana gospodarka ściekowa w strefie podstołecznej i lewobrzeżnej Warszawie, zanieczyszczenie powietrza,

przekroczenia norm akustycznych, brak kompleksowego rozwiązania problemu odpadów komunalnych.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Kluczowymi dla równoważenia rozwoju Mazowsza elementami węzłowymi będą aglomeracja warszawska i ośrodki subregionalne.

W planie określone zostały zasady organizacji struktury przestrzennej, w tym:

- podstawowe elementy sieci osadniczej,
- rozmieszczenie infrastruktury społecznej, technicznej i innej,
- wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony dóbr kultury – z uwzględnieniem obszarów podlegających szczególnej ochronie.

Dalsze kształtowanie struktury przestrzennej aglomeracji warszawskiej będzie polegało na wzmacnianiu infrastruktury społecznej i technicznej o znaczeniu europejskim, krajowym i regionalnym, usprawnianiu sieci transportu oraz poprawie ładu przestrzennego.

W planie przyjęto:

- pasma aktywizacji oparte o europejskie korytarze transportowe, tj. korytarze ustanowione I,II,VI oraz korytarz postulowany KA / powiązanie miasta Kobyłka z korytarzem K I – Helsinki-Tallin -Ryga -Kowno-Warszawa poprzez drogę ekspresową Via Baltica i linię kolejową E75 Trakiszki -Białystok -Warszawa/
- potencjalne pasma aktywności gospodarczej oparte o wskazane ponadregionalne korytarze infrastrukturalne.

Rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej

Założenia polityki transportowej państwa przyjęto wg odpowiednich dokumentów rządowych.

Zadania tam określone mają na celu przede wszystkim dostosowanie dróg i kolei położonych w europejskich korytarzach transportowych do standardów europejskich.

Zadania ujęte w „programie wojewódzkim” obejmują przebudowę i rozbudowę sieci połączeń drogowych, budowę obwodnic i przepraw mostowych.

Poprawa funkcjonowania środowiska przyrodniczego

realizowana będzie poprzez ochronę walorów przyrodniczych i poprawę standardów środowiska /miasto Kobyłka położona jest w systemie obszarów chronionych tj. obszar chronionego krajobrazu oraz znajduje się tu jeden rezerwat przyrody/.

Ochrona i wykorzystanie wartości kulturowych

Celem jest kształtowanie tożsamości kulturowej Mazowsza.

1.4. Uwarunkowania wynikające ze „Strategii rozwoju Powiatu Wołomińskiego do roku 2015”

Najważniejszym atutem powiatu wołomińskiego jest przynależność do dynamicznie rozwijającej się aglomeracji warszawskiej.

W strategii opracowano główne cele strategiczne oraz cele szczegółowe do osiągnięcia w perspektywie 2015 roku.

Cele strategiczne to:

1. Otwarcie komunikacyjne Powiatu Wołomińskiego.
2. Przyspieszony rozwój przedsiębiorczości dla zwiększenia podaży miejsc pracy i poprawy finansów samorządów.
3. Wdrożenie norm ekorozwoju na terenie powiatu.
4. Podniesienie poziomu życia oraz integracja mieszkańców powiatu.
5. Tworzenie i intensywna promocja nowego wizerunku powiatu.
6. Rozwój rekreacji i turystyki połączonej z restrukturyzacją rolnictwa.

Zapisy Strategii Rozwoju Powiatu Wołomińskiego w pełni odpowiadają zapisom Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego oraz Narodowego Planu Rozwoju.

1.5. Uwarunkowania wynikające z „Planu Rozwoju Lokalnego Powiatu Wołomińskiego na lata 2006-2013”

Plan rozwoju lokalnego powiatu wołomińskiego przewiduje następujące działania:

- rozbudowa i modernizacja infrastruktury komunikacyjnej,
- budowa i modernizacja infrastruktury kubaturowej w zakresie administracji, edukacji, pomocy społecznej i ochrony zdrowia,
- zapewnienie właściwych warunków do rozwoju turystyki, sportu i rekreacji,
- budowa i modernizacja infrastruktury informatycznej.

2. Uwarunkowania wewnętrzne wynikające z gminnych dokumentów planistycznych i strategicznych

2.1. „Strategia Rozwoju Miasta Kobyłka do roku 2025”

W Strategii rozwoju określono główne cele i zadania rozwoju miasta.

Określono **misję** miasta Kobyłka w perspektywie do roku 2025.

„Kobyłka to zielony ogród z perłą baroku, miasto chroniące wartości kulturowe i ekologiczne, dbające o stałe podnoszenie poziomu życia mieszkańców, miasto rozwiniętej przedsiębiorczości”.

Priorytetowe cele strategiczne rozwoju miasta Kobyłka to:

Sfera społeczna:

- bezrobocie ograniczone do minimum,
- wysoki stopień bezpieczeństwa mieszkańców,
- dobry stan zdrowia mieszkańców,
- dostępność różnych form opieki dla osób potrzebujących,
- szeroki dostęp do kultury i bazy rekreacyjno-sportowej,
- społeczeństwo aktywne i angażujące się w życie miasta.

Sfera potencjałów (zasobów) miasta:

- czyste środowisko,
- pełna infrastruktura techniczna w mieście,
- rozwinięty system komunikacyjny wewnątrz miasta oraz miasta z otoczeniem,
- wysoki poziom ład przestrzennego i estetyki miasta,
- właściwy standard i stan techniczny bazy oświatowej,
- wysoki poziom dochodów własnych w budżecie miasta.

Sfera gospodarcza:

- rozwinięta działalność małych i średnich firm.

2.2. Projekt „Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Kobyłka do 2013 roku”

Określono zadania polegające na poprawie sytuacji na danym obszarze - wyznaczono cele strategiczne (wg Strategii rozwoju miasta Kobyłka) oraz sposób realizacji tych celów.

Cel strategiczny I - ochrona wartości ekologicznych.

Cel strategiczny II - ochrona wartości kulturowych.

Cel strategiczny III - podniesienie poziomu życia mieszkańców.

Cel strategiczny IV - wspieranie i rozwój przedsiębiorczości.

Projekt Planu Rozwoju Lokalnego na lata 2006-2013 przewiduje osiągnięcie następujących wskaźników ogólnych:

- wzrost ilości terenów zurbanizowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną,
- wzrost poziomu skanalizowania gminy,
- wzrost poziomu zwodociągowania gminy,
- polepszenie stanu dróg gminnych,
- zwiększenie długości dróg o nawierzchni ulepszonej,
- poprawa dostępności i jakości obiektów oświatowo-kulturalnych,
- wzrost liczby utworzonych nowych miejsc pracy.

2.3. „Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kobyłka na lata 2005-2011”

Nadrzędnym celem programu jest:

Dążenie do zrównoważonego i trwałego rozwoju gminy Kobyłka, gdzie ochrona środowiska i jego walory stanowią nierozłączną część procesów rozwojowych.

Zostały określone następujące cele i zadania priorytetowe z zakresu ochrony środowiska:

- 1) Ochrona wód podziemnych w celu zapewnienia mieszkańcom dobrej jakości wody pitnej oraz racjonalnego wykorzystania ich zasobów.
- 2) Poprawa jakości powietrza atmosferycznego, szczególnie na terenach chronionych i intensywnej zabudowy, poprzez ograniczanie emisji komunikacyjnej i komunalnej.
- 3) Rozbudowa i modernizacja infrastruktury ochrony środowiska, szczególnie w zakresie odprowadzania ścieków.
- 4) Ochrona istniejących walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- 5) Podniesienie świadomości ekologicznej społeczeństwa gminy poprzez wprowadzenie

zintegrowanego systemu edukacji ekologicznej.

- 6) Wdrażanie kompleksowego systemu gospodarki odpadami, zgodnie z Planem gospodarki odpadami dla gminy Kobyłka.

2.4. „Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Kobyłka na lata 2004-2011”

W planie opracowano następujący harmonogram realizacji i zakres zaplanowanych następujących przedsięwzięć:

- 1) Rozwój systemu selektywnej zbiórki surowców wtórnych obejmujący wszystkich mieszkańców - lata 2005-2011.
- 2) Wdrożenie systemu selektywnej zbiórki odpadów ulegających biodegradacji występujących w strumieniu odpadów komunalnych – 2008-2011.
- 3) Rozwój systemu zbiórki odpadów wielkogabarytowych i remontowo-budowlanych - 2005-2008.
- 4) Rozwój systemu zbiórki odpadów niebezpiecznych występujących w strumieniu odpadów komunalnych - 2005-2011.
- 5) Organizacja zbiórki wyeksploatowanych pojazdów od mieszkańców 2005-2011.
- 6) Organizacja zbiórki zużytych opon od mieszkańców -2005-2008.
- 7) Organizacja Gminnego Punktu Zbiórki Odpadów - 2005-2008.
- 8) Współudział w budowie Zakładu Unieszkodliwiania Stałych Odpadów Komunalnych i Przemysłowych w Gminie Zielonka -2005-2008.
- 9) Organizacja systemu zbiórki, gromadzenia i transportu dla odpadów powstających w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw -2005-2008.
- 10) Monitoring gospodarki odpadami w sektorze gospodarczym - 2005-2011.
- 11) Organizacja systemu zbiórki, gromadzenia i transportu dla odpadów niebezpiecznych powstających w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw - 2005-2015.
- 12) Opracowanie systemu ewidencji i nadzoru nad gospodarką odpadami weterynaryjnymi - 2005-2006.
- 13) Opracowanie planu inwentaryzacji odpadów zawierających azbest - 2005.
- 14) Opracowanie harmonogramu usuwania azbestu wraz z monitoringiem - 2005-2006.
- 15) Organizacja zbiórki wycofywanych z eksploatacji urządzeń elektrycznych i elektronicznych - 2005-2011.
- 16) Edukacja ekologiczna wytwórców odpadów - 2005-2011.

3. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów

(schemat 2 Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego i schemat 3 Wnioski do studium - załączone na końcu cz.I)

Struktura przestrzenna miasta:

Ośrodkiem układu przestrzennego Kobyłki jest rynek o rzadko spotykanej formie trójkąta, skąd rozchodzą się promieniście drogi w kierunku Warszawy, Marek i Wołomina.

Centralnym punktem jest kościół pojezuicki zbudowany w latach 1741-1763 r. Zabudowa w tym rejonie została podporządkowana dominacji bryły kościoła.

Obecnie w strukturze przestrzennej miasta wyróżnić można zabudowę centrum - mieszkaniowo-usługową. Koncentruje się ona głównie między dawnym układem historycznym (rynek) a linią kolejową. Jest to zabudowa jednorodzinna z terenami usług oraz cmentarzem. Znajduje się tu również teren przemysłowo-składowy (Antolek). W części centralnej występuje również kilka zespołów zabudowy wielorodzinnej. Dalej położone są osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - Piotrówek, Grabicz, Stefanówka.

Najmniej zainwestowane tereny z rozproszoną zabudową jednorodzinną i zagrodową to osiedla Mareta, Zalasek i Kobyłak oraz najdalszy zespół zabudowy to dzielnica Maciołki. Brakuje tu usług oraz ogólnodostępnej zieleni.

Tereny produkcyjno-usługowo-techniczne występują w północnej i zachodniej części miasta (Mareta i Maciołki).

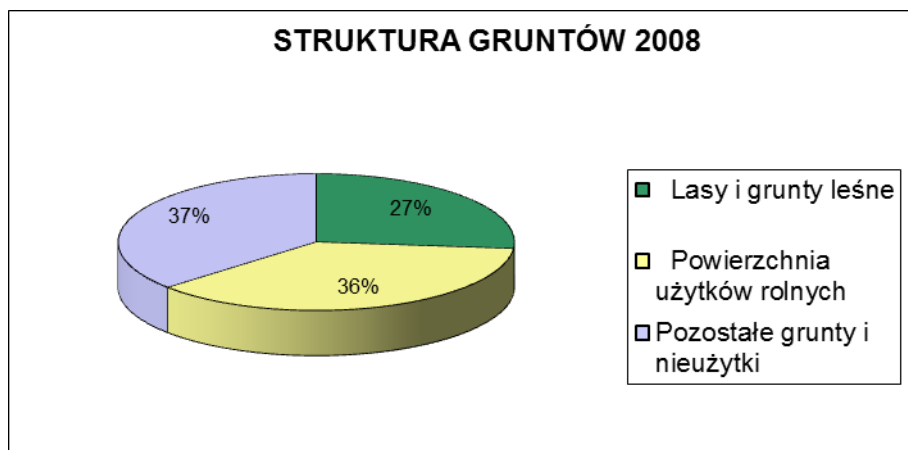
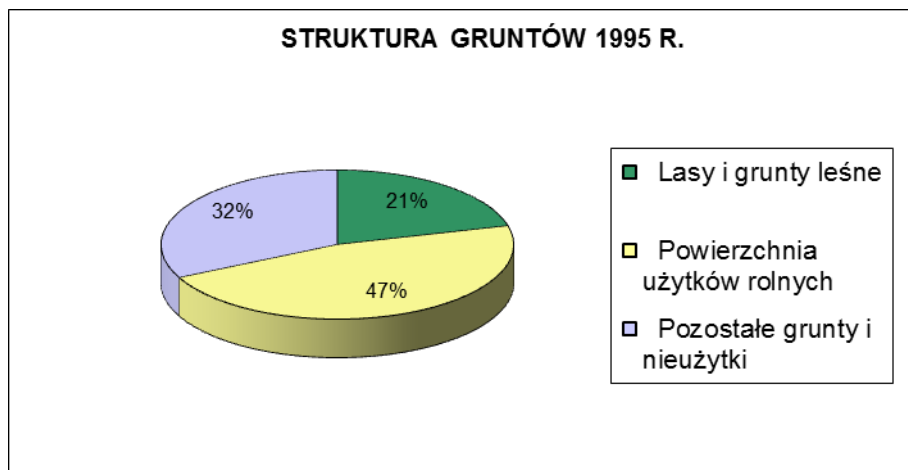
Tereny otwarte obejmują kompleksy leśne, tereny rolne z łąkami i pastwiskami w dolinie rzeki oraz tereny zieleni urządzonej. Na terenie miasta Kobyłka kompleksy leśne znajdują się w północnej i północno-wschodniej części miasta na granicy z gminą Wołomin, w centrum, w części zachodniej (Jędrzejek), na południe od linii kolejowej oraz teren leśny z rezerwatem „Grabicz”. Nieliczne

tereny rolne występują w zachodniej części miasta przylegające do kompleksów leśnych gminy miejskiej Marki oraz na północy i południu miasta. Tereny zieleni urządzonej: parków, zieleńców, zieleni towarzyszącej obiektom publicznym oraz zieleni cmentarnej - znajdują się w centralnej i północnej części miasta.

Dominująca w układzie miasta jest oś linii kolejowej Warszawa - Białystok.

Porównawcza struktura gruntów w mieście Kobyłka przedstawia się następująco:

/powierzchnia miasta wynosi 20,0 km²/ wg GUS



Problemem rozwojowym jest niepełne zwodociągowanie i skanalizowanie miasta. Wg danych 2009 r. łączna długość sieci wodociągowej wynosiła ok. 85 km, stopień zwodociągowania wynosił ok.75%, długość sieci kanalizacyjnej - ok.115 km (grawitacyjnej i tłocznej) obsługującej ok.15% mieszkańców. Miasto Kobyłka jest zgazyfikowane w ok. 93%. Długość sieci gazowej wynosi 124,5 ~~114~~ km. Miasto jest w 100% zelektryfikowane. Natomiast Kobyłka nie posiada miejskiego zakładu oczyszczania miasta ani instalacji do unieszkodliwiania odpadów, obsługiwana jest głównie przez gminę Wołomin. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 634 dł. 3,4 km, drogi powiatowe dł. 13,2 km oraz linia kolejowa Warszawa-Tłuszcz-Białystok. Drogi gminne mają długość ok.100 km.

Do końca 2003 r. obowiązywał „Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka”, który został zatwierdzony w 1992 r. Wejście w życie nowej ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spowodowało, że utracił on moc z dniem 1.01.2004 r. lecz w znacznym stopniu sprecyzował przeznaczenie terenów i zdeterminował kierunki rozwoju miasta Kobyłka.

Obejmował teren w ówczesnych granicach miasta o pow.1854 ha, bez włączonego w 1992 r. terenu osiedli Turów -Kobyłak. Plan ten porządkował układ przestrzenny terenów budownictwa mieszkaniowego, usług, produkcji, terenów rekreacyjnych i zieleni.

Przewidywał uzupełnienie zabudowy w centrum miasta, rozwój miasta jako ośrodka usługowego oraz rozwój zabudowy jednorodzinnej m.in. na wyznaczonych działkach leśnych. Plan przewidywał

ochronę terenów leśnych, dolinnych, wód otwartych, obszar krajobrazu chronionego oraz rezerwatu Grabcz. Plan sporządzono na okres perspektywy - 2000 r. dla ok. 21 000 mieszkańców.

Obszar miasta Kobyłka w granicach administracyjnych objęty jest aktualnym „**Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego**”, uchwalonym w 2001 r. Studium zostało opracowane w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Prawie cały obszar wyznaczony pod rozwój zabudowy w studium został objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Miasto Kobyłka posiada 6 obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego opracowanych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r oraz 8 planów sporządzonych w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wykaz obowiązujących mpzp:

- 1) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka na okres perspektywiczny - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XXIV/110/96, uchwalony dnia 18.06.1996 r.
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka – osiedla Kobyłak - Turów - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr VIII/63/99, uchwalony dnia 20.04.1999 r.
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla „Piotrówek” w Kobyłce, uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XXIX/212/01, uchwalony dnia 06.03.2001 r.
- 4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XLI/303/02, uchwalony dnia 05.02.2002 r.
- 5) M
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabcz w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XLIII/312/02, uchwalony dnia 26.03.2002 r.
- 6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04, uchwalony dnia 15.01.2004 r.
- 7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Czarnoleskiej w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XXII/249/08, uchwalony dnia 28.08.2008r.
- 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kraszewskiej w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVIII/205/08, uchwalony dnia 28.02.2008r.
- 9) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Jasińskiego w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVIII/203/08, uchwalony dnia 28.02.2008r.
- 10) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Akacjowej w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVIII/204/08, uchwalony dnia 28.02.2008r.
- 11) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XXIV/238/04, uchwalony dnia 25.11.2004 r.
- 12) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Narutowicza, Orzeszkowej, Wyspiańskiego i Broniewskiego w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XXVI/281/08, uchwalony dnia 27.11.2008r.
- 13) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Poniatowskiego i Sikorskiego w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XXVI/283/08, uchwalony dnia 27.11.2008 r.
- 14) Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce obejmującej działki nr ew. 44/1, 44/3, 44/4 i 44/5 obręb 09 położone pomiędzy ul. Dworkową i ul. Wrzosową - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XL/417/10, uchwalony dnia 28.01.2010 r.

W planach określono przeznaczenie terenów o różnych funkcjach i sposobie zagospodarowania.

Podstawowe przeznaczenia terenów to:

MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych

MN/L - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych
MR- Tereny zabudowy zagrodowej
MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
UN - tereny usług nieuciążliwych
UP - tereny usług publicznych
US - tereny usług sportu i rekreacji
UW - tereny usługowo-wytwórcze
L - tereny lasów
W - tereny wód powierzchniowych
ZC - tereny cmentarzy
ZP - tereny zieleni miejskiej i parkowej
K - tereny komunikacji
oraz - tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Ład przestrzenny w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to tworzenie harmonijnych struktur przestrzennych uwzględniających wszelkie wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz estetyczne.

Stan ładu przestrzennego jest w znacznym stopniu zależny od uwarunkowań historycznych. Struktura przestrzenna miasta jest wynikiem nawarstwień z różnych okresów i oparta jest:

- na układzie promienistym w stosunku do historycznego centrum z zachowanymi przebiegami dawnych dróg, prowadzących do Warszawy, Wołomina, Radzimina,
- na układzie promienistym w stosunku do dwóch przystanków kolejowych części miasta położonych po obu stronach linii kolejowej.

Obecnie w strukturze przestrzennej wyróżnić można strefy: miejską, produkcyjno-usługowo-techniczną i terenów otwartych.

Podstawowym instrumentem ustalającym regulacje prawne oraz standardy w tym zapewniające niekolizyjność funkcji i jakość przestrzeni gminy w poszczególnych strefach są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one znaczny obszar miasta i wprowadzają ład przestrzenny tj. zapobiegają rozpraszaniu zabudowy, określają gabaryty zabudowy, ułatwiają realizację inwestycji celu publicznego, w tym obszarów przestrzeni publicznych stanowiących element krystalizacji układu przestrzennego terenów urbanizacji kształtowanych w formie osi widokowych, dominant, panoram, placów, wnętrz urbanistycznych, ciągów pieszych i rowerowych, terenów zieleni. Główną dominantą układu przestrzennego miasta jest kościół św. Trójcy.

Elementami dysharmonizującymi w krajobrazie terenów otwartych są: linie wysokiego napięcia, stacje transformatorowe, tereny produkcji, składów i baz. Niezbędne jest stosowanie w ich otoczeniu zieleni osłaniającej.

Ważnym elementem ładu przestrzennego w strukturze przestrzennej miasta będzie układ komunikacyjny z trasą ekspresową S8.

5. Stan środowiska przyrodniczego

(schemat 4 załączony na końcu cz.I - Środowisko przyrodnicze i
schemat 5 załączony na końcu cz.I - Mapa glebowo-rolnicza)

5.1. Charakterystyka warunków przyrodniczych

1) Położenie na tle wielkoprzestrzennych jednostek

Według podziału fizycznogeograficznego Polski wykonanego przez J. Kondrackiego, miasto Kobyłka leży w zasięgu jednostki o nazwie Równina Wołomińska w jej części zachodniej.

Równina ta wchodzi w skład makroregionu Nizina Środkowomazowiecka. Obszar równiny wznosi się łagodnie w kierunku południowo - wschodnim ku Wysoczyźnie Kałuszyńskiej, z której spływają Struga, Czarna, Rządza, Osownica, Liwiec. W podłożu równiny, w jej części zachodniej, występują ropy węgłowe stanowiące surowiec dla cegielni.

Miasto Kobyłka położone jest w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu powiązań przyrodniczych o znaczeniu ponadregionalnym. Jest to główny ciąg przyrodniczy wiążący lasy Garwolińskie, Pasa Otwockiego, Rembertowa, Strugi, Nieporętu, Popowa i Puszczy Białej. Ciąg ten w założeniach rozwoju województwa stanowi podstawę układu kształtowania środowiska. W zachodniej części miasta przechodzi ponadlokalny ciąg powiązań przyrodniczych nawiązujący do układu wyżej opisanego i stanowiący ogniwo wspierające funkcje przyrodnicze.

2) Rzeźba terenu

Obszar miasta charakteryzuje się stosunkowo mało urozmaiconą rzeźbą. Różnica wysokości wynosi 13,2 m. Najwyżej położony punkt - 101,8 m npm stanowi szczyt wydmy w północnej części miasta, a najniżej położony punkt - 88,6 m npm występuje w północno – zachodniej części miasta. Generalnie teren łagodnie podnosi się z północnego zachodu na południowy wschód osiągając wysokość 99,2 m npm w rejonie jeziora Grabicz. Podstawowym elementem rzeźby na terenie miasta są wydmy, doliny i lokalne obniżenia. Dobrze wykształcone formy wydmore występują w północnej części miasta, głównie na terenach leśnych, o wysokości bezwzględnej od 3 do 5 m. Na pozostałym terenie formy wydmore są znacznie mniejsze; osiągają wysokość 1 – 2 m. Szereg wydmy uległo degradacji, w wyniku eksploatacji piasku jak również postępującej urbanizacji.

Występujące na terenie miasta doliny charakteryzują się stosunkowo małym wcięciem. Płynące nimi rzeczki mają charakter rowów. Dwa podstawowe rowy wraz z dopływami odprowadzają wody do rzeki Czarnej (poza granicami miasta), zabezpieczając odpływ wód powierzchniowych z północnej części miasta. Z południowej części miasta wody powierzchniowe odprowadzane są poprzez rów do rzeki Długiej, której fragment występuje w granicznej części miasta.

Charakterystyczne dla rzeźby obniżenia terenowe, na ogół płytkie, o zróżnicowanej powierzchni, często dość rozległe, występują w zachodniej i środkowej części miasta. Większe obniżenia odwadniane są rowami, mniejsze na ogół pozostają zagłębieniami bezodpływowymi.

W rzeźbie terenu wyraźnie zaznaczają się formy antropogeniczne, związane z eksploatacją surowców. Przeważają wyrobiska surowców ilastych o głębokości 2-3 m wypełnione wodą. Zgrupowane są w zachodniej i południowej części miasta. Eksploatacja surowca trwa nadal, co wpływa na powiększenie ilości wyrobisk. Wyrobiska poeksploatacyjne związane z eksploatacją piasków są znacznie mniej liczne. Dotyczą obszaru występowania wydmy w północno - wschodniej i środkowej części miasta. W południowo - wschodniej części opracowania występują wyrobiska potorfowe, wypełnione wodą. Jedno ze względu na walory i funkcje przyrodnicze uznane zostało za rezerwat przyrody pod nazwą „Grabicz”.

3) Budowa geologiczna

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).

Miąszość 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, zwiaterzina glin zwałowych (eluwia), namuły i torfy. W utworach czwartorzędowych wyróżniono następujące kompleksy litologiczne - surowcowe: ropy warwowe (zastoiskowe), torfy i piaski eoliczne. Występujące tu utwory plejstoceny to:

ropy, 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. ropy warwowe eksploatowane są do produkcji cegły; w zachodniej i centralnej części miasta udokumentowano złoża ropy 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 Grabicz, 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 południowo-wschodniej i jeden w zachodniej części miasta (osiedle Maciołki). Występowanie zgrupowań wydmy śródlądowych pokrywa się z zasięgiem piasków eolicznych. Piaski te lokalnie eksploatowane są dla celów budowlanych dlatego wiele wydmy uległo zniszczeniu;

namuły - zajmują niewielki obszar w południowo-wschodniej części miasta, ich miąższość wynosi od 1-2 m;

torfy - występują płasko, zajmując niewielkie powierzchnie we wschodniej i południowo-wschodniej części miasta (rezerwat „Grabicz”). Ich miąższość wynosi od 1-2,5 m.

Pod względem fizyko-mechanicznym wymienione grunty można ocenić następująco:

1. iły, mułki i piaski zastoiskowe - warstwy gruntu odłożone w okresie przed lodowcem, są więc przezeń skonsolidowane i odznaczają się małą porowatością i małą ścisłością; są bardzo dobrym gruntem do fundamentowania budowli; zasadniczy poziom wód gruntowych występuje tu poniżej posadowienia obiektów budowlanych, grunty przepuszczalne;
 2. gliny zwałowe i eluwia glin zwałowych - to grunty spoiste, odznaczające się stosunkowo małą porowatością (większa w przypadku eluwii 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);
 3. 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;
 4. 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;
 5. 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.
- Podsumowując, miasto Kobyłka posiada na ogół bardzo dobre i dobre warunki gruntowe do fundamentowania budynków.

Ponieważ miasto jest w dużej części zurbanizowane, znaczna część gruntów w swych wierzchnich warstwach uległa antropogenizacji, a co za tym idzie lokalnie mogły się zmienić warunki fizyko-mechaniczne gruntów.

Na terenie miasta Kobyłka znajdują się osady czwartorzędowe o znaczeniu przemysłowym. Są to kopaliny pospolite - iły, mułki i piaski. Złoża występują w strefie przypowierzchniowej, dlatego eksploatacja ich odbywa się w kopalniach naziemnych, metodą odkrywkową.

4) Wody

Wody powierzchniowe

Teren miasta leży w zlewni rzek Czarnej i Długiej znajdujących się poza granicami opracowania. Fragment rzeki Długiej płynie wzdłuż południowej granicy miasta (na granicy z gminą Zielonka). Do rzek tych wody z terenu miasta odprowadzane są rowami: z części północnej do rzeki Czarnej, z części południowej do rzeki Długiej. Szerokość rowów jest zróżnicowana przeciętnie 1,5 - 2,0 m, a głębokość lustra wody około 1,0 - 2,0 m, w rowach bocznych przeciętnie 0,5 - 1,0 m.

Na terenie miasta występuje szereg stawów i oczek wodnych w wyrobiskach poeksploatacyjnych o głębokości 2 - 3 m. Największe zbiorniki wód stojących znajdują się w południowo-wschodniej części miasta - rezerwat „Grabicz”.

W północnej i południowej części występują tereny podmokłe i zabagnione, miejscami o dość znacznych powierzchniach.

Wody podziemne

Wody gruntowe na terenie opracowania występują na zróżnicowanym poziomie. Płytkie wody gruntowe 0 - 1,5 m ppt. występują w zasięgu dolin i obniżen terenowych. Na znacznej powierzchni terenu w zachodniej części miasta wody gruntowe występują płycej niż 2 m ppt, co należy wiązać z trudno przepuszczalnym podłożem. Wody tego poziomu są mało zasobne i okresowo zanikające, bezpośrednio uzależnione od opadów atmosferycznych.

Północne i centralne tereny miasta charakteryzują się głębszym poziomem wody gruntowej tj. głębiej niż 2,5 m.

Czwartorzędowe utwory wodonośne występujące w tym rejonie stanowią część Głównego Zbiornika Wód Podziemnych zwanego Doliną Środkowej Wisły (część zbiornika Warszawa - Puławy nr 222). Zasięg zbiornika obejmuje powierzchnię całego miasta.

Zasobność poziomów trzeciorzędowych jest mniejsza (wykorzystywane wysokiej jakości wody poziomu oligoceńskiego) - wynika m.in. z izolacji zbiornika grubą warstwą iłów plioceńskich i utworów czwartorzędowych, przez co warstwy wodonośne trzeciorzędu są zasilane z większych odległości.

W granicach opracowania - studnie czerpią wodę z utworów czwartorzędowych; strop osadów wodonośnych zalega na głębokości od około 5 m (lub płycej) do 15 m.

Na terenie miasta, na potrzeby zaopatrzenia w wodę (poprzez wodociąg miejski) wykonano dwie studnie czwartorzędowe zlokalizowane przy ulicy Wygonowej:

- studnia nr 1 o głębokości H=56,0 m;
- studnia nr 2 o głębokości H= 60,0 m.

5) Gleby

Na terenie miasta Kobyłka dominują gleby mineralne słabe - bielcowe i pseudobielcowe - tworzą one kompleksy rolnicze żytnej najłabszy i słaby. Występują tu również gleby brunatne, gleby murszowe mineralne oraz murszowate. Wyspowo pojawiają się też czarne ziemie zdegradowane oraz mady występujące wzdłuż doliny rzeki Długiej. Gleby torfowe występują śladowo.

Gleby organiczne chronione (murszowe, torfowe i murszowo-torfowe) znajdują się w północnej i południowej części miasta zajmując znikome powierzchnie.

Występujące na terenie miasta gleby w większości zaliczane są do gleb słabych o niskiej przydatności rolniczej. Są to gleby V i VI klasy gruntów rolnych i V klasy łąk i pastwisk.

Gleby o średniej przydatności dla rolnictwa kl. IV zajmują niewielkie powierzchnie głównie przy zachodniej granicy miasta. Są to gleby zaliczane do kompleksu piątego - żytnej dobrej i łąki kompleksu drugiego. Gleby o wyższych wartościach od wymienionych na terenie miasta nie występują.

6) Klimat

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 znad 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).

7) Szata roślinna i świat zwierzęcy

Szata roślinna

Zieleń na obszarze miasta reprezentowana jest przede wszystkim przez powierzchnie leśne, zadrzewienia o charakterze leśnym na terenach zainwestowania, zgrupowania cennych drzew, pojedyncze egzemplarze drzew o zróżnicowanych wartościach przyrodniczo - krajobrazowych.

Szata roślinna w granicach miasta Kobyłka reprezentowana jest przez: zbiorowiska leśne i zaroślowe, łąkowe, wodno-szuwarowe z przewagą zbiorowisk antropogenicznych. W strukturze przestrzennej miasta Kobyłka ok. 2/3 powierzchni terenu stanowią tereny otwarte. Szata roślinna reprezentowana jest przez różnego typu zbiorowiska o charakterze półnaturalnym i antropogenicznym. Należą do nich: zwarte kompleksy lasów, roślinność łąk i pastwisk w dolinach rzek i obniżeń, zbiorowiska torfowisk, pól uprawnych, zadrzewienia śródpolne i przydrożne. A także tereny zieleni urządzonej i ogrody przydomowe.

- Zbiorowiska **leśne** pokrywają około 27% powierzchni gminy. Największe kompleksy leśne występują w północno-wschodniej i południowo-wschodniej części miasta i mają kontynuację poza jego granicami. Mniejsze fragmenty lasów znajdują się w rejonie ul. Serwituckiej. Najbardziej wartościowe kompleksy leśne otaczają rezerwat Grabicz. Kompleksy leśne w większości wchodzi w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Oprócz wymienionych kompleksów występują też niewielkie powierzchniowo obszary leśne usytuowane wśród pól oraz zbiorowiska zaroślowe porastające często brzegi cieków. Występują też zadrzewienia liniowe wzdłuż dróg.

W strukturze lasów dominują drzewostany sosnowe na siedliskach boru świeżego mieszanego, świeżego, lasu mieszanego dębowo-sosnowego, kwaśnej dąbrowy i rzadziej boru wilgotnego, suchego lub bagiennego. Występują tu też w rozproszeniu łęgi olchowe i wierzbowo-topolowe oraz olsy.

Lasy na terenie miasta Kobyłka stanowiące własność Skarbu Państwa należą do nadleśnictwa Drewnica z siedzibą w Ząbkach.

Lasy są w niewielkim stopniu zróżnicowane pod względem siedliskowym i wiekowym, dominują zbiorowiska z przewagą sosny zwyczajnej w wieku młodym - 30-60 lat i średnim - 50-70 lat, mają one głównie charakter lasów gospodarczych. Znaczną część stanowią lasy prywatne.

W lasach występują popularne gatunki roślin: sosna, brzoza, dąb, klon, jałowiec, jarzębina, leszczyna, wrzosa, borówka, żurawina oraz chronione widłaki i inne. W sąsiedztwie terenów leśnych występują egzemplarze drzew o bardzo dużych walorach przyrodniczo - krajobrazowych. Na północny zachód od ulicy Mareckiej występuje zgrupowanie cennych zadrzewień.

- Roślinność terenów **łąk i pastwisk** pokrywają ok. 10% powierzchni gminy. Występują głównie w północnej i północno-zachodniej części miasta, zajmują również liczne obniżenia i dolinki. Są to przeważnie łąki wilgotne lub podmokłe. Ich przyrodniczą wartość podnoszą kępy zarośli wierzbowych i wierzbowo-topolowych oraz pojedyncze drzewa. Na terenach stale wilgotnych, wzdłuż rzek, przy brzegach eutroficznych zbiorników wodnych, kanałach, wśród zagłębień śródpolnych występują zbiorowiska roślinności przybrzeżnej. Można tu spotkać także zbiorowiska roślin wodnych. Wykazują one zróżnicowanie w zależności od typu zbiornika wodnego. W sąsiedztwie rezerwatu Grabcz przy granicy miasta znajduje się zbiornik wodny graniczący z torfowiskiem leśnym Helenówka leżącym w gminie Wołomin. Na torfowiskach leśnych i zaroślowych występują zbiorowiska olsów.
- Znaczny udział pod względem zajmowanej powierzchni na terenie gminy mają **zbiorowiska roślin uprawnych** i towarzyszących im chwastów. Mimo, że rolnictwo w Kobyłce jest w zaniku, zbiorowiska te zajmują około 21% powierzchni gminy. Różnią się między sobą w zależności od żyzności gleb, które porastają. Niewielkie powierzchnie zajmują związane z zabudową zagrodową uprawy roślin ogrodniczych i sadowniczych.
- Na terenach zabudowanych dominują **ogrody przydomowe** z nasadzeniami drzew owocowych oraz ozdobnych i leśnych. Występują tu też nasadzenia drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- Tereny **zieleni urządzonej** (zieleńce, parki, tereny sportu) nie zajmują dużej powierzchni ok. 3,4 ha. Wartościową zieleń posiada zabytkowy park podworski (stanowi własność prywatną). Znajdują się tu resztki historycznego drzewostanu parkowego. Nieliczne zieleńce, zlokalizowane w mieście, są obiektami stosunkowo młodymi pozbawionymi cennych drzewostanów. Miasto Kobyłka nie posiada parku miejskiego. Do terenów zieleni zaliczane są również cmentarze. W granicach administracyjnych gminy znajdują się 2 cmentarze parafialne, grzebalne o łącznej pow. ok. 8 ha. Cmentarz zabytkowy znajduje się w centralnej części miasta. Nowy cmentarz położony jest w północnej części Kobyłki.
- Część drzew cennych przyrodniczo objęta jest ochroną jako **pomniki przyrody** ożywionej i nieożywionej (lista pomników przyrody została zamieszczona w dalszej części opracowania).

Świat zwierzęcy.

- Występowanie **gatunków zwierząt** wiąże się ze strukturą użytkowania gruntów, w tym udziałem roślinności wysokiej. Istotne znaczenie mają powiązania terenu gminy z obszarami o dużej różnorodności biologicznej poprzez kompleksy leśne oraz doliny rzek. Najcenniejsze gatunki fauny występują w rejonie rezerwatu Grabcz - ssaki, ptaki, płazy i gady oraz ryby.

5.2. Prawna ochrona przyrody. Zasoby przyrodnicze

O walorach przyrodniczo - krajobrazowych obszaru miasta decydują: znaczne powierzchnie leśne, zadrzewienia o charakterze leśnym na terenach zurbanizowanych, pojedyncze egzemplarze drzew oraz dobrze zachowane formy wydmowe. Wszystkie te walory zgrupowane są w zewnętrznej strefie miasta, natomiast tereny centralne mają stosunkowo niewielką ilość zieleni wysokiej i monotonną rzeźbę.

Prawna ochrona przyrody

Na terenie miasta Kobyłka występują następujące formy ochrony przyrody:

- 1) rezerwat faunistyczny „Grabicz” w południowo-wschodniej części miasta wewnątrz kompleksu leśnego,
- 2) warszawski obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny lasów na północy i południu miasta oraz pas terenów z południa na północny zachód między Maciołkami i obszarem zurbanizowanym oraz zachodni fragment terenu Kobyłaka -Turowa,
- 3) pomniki przyrody występujące na terenie miasta to: dęby szypułkowe, lipy drobnolistne, brzoza czarna, sosna pospolita, graby, modrzew i jesion oraz gład narzutowy amfibolit – w pobliżu leśniczówki Grabicz,
- 4) lasy ochronne.

Ad 1) Rezerwat przyrody Grabicz utworzony został na podstawie zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 stycznia 1978 roku. Pełny tekst 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. Na obszarze rezerwatu zabrania się:*

1. wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego;
2. zmiany stosunków wodnych naruszających w istotny sposób warunki ekologiczne rezerwatu;
3. zbioru ziół leczniczych i innych roślin oraz zbioru owoców i nasion drzew i krzewów, z wyjątkiem nasion na potrzeby odnawiania lasu;
4. pozyskiwania ściółki leśnej, spasanias zwierząt gospodarskich;
5. niszczenia gleby i pozyskiwania kopalin;
6. zanieczyszczania wody i terenu oraz wzniesienia ognia;
7. niszczenia drzew i innych roślin;
8. polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt;
9. niszczenia gniazd, wybierania jaj i piskląt wszystkich gatunków ptaków;
10. umieszczania tablic, napisów i innych znaków, z wyjątkiem tablic i znaków związanych z ochroną rezerwatu;
11. wznoszenia budowli oraz zakładania i budowy urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych; Zakaz ten nie ma zastosowania w zakresie budowy urządzeń niezbędnych do poboru wody dla celów przeciwpożarowych;
12. przebywania poza miejscami wyznaczonymi, z wyjątkiem poddziałów d1 i y użytkowanych rolniczo;
13. kąpiel i oraz pływania łodziami i innymi sprzętem.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 marca 1978 r.

W rezerwacie przyrody obowiązują zakazy i nakazy ustanowione w ustawie o ochronie przyrody.

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, Mewa mała.
6. gatunki o słabo rozpoznanym statusie: Turkawka.

Zbiorowiska roślinne są bardziej ubogie, nie mniej wiele gatunków również zasługuje na ochronę. Występują tu rośliny przybrzeżne: trzciny, pałka wąskolistna, oczeret jeziorny, turzyca bagienna, roślinność wodna: grzybień biały, żabieniec babka wodna, rdestnica połyskująca, moczarka kanadyjska, strzałka wodna i inne. Celem utworzenia rezerwatu było zachowanie jeziora stanowiącego ostoję wielu ptaków. Rezerwat jest zamknięty dla ruchu turystycznego.

Ad 2) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - Teren miasta Kobyłka w części objęty jest ochroną w postaci **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** utworzonego w 1997 r. Zagospodarowanie i użytkowanie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu polega m.in. na zapewnieniu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych. Z punktu widzenia planowania przestrzennego najbardziej istotne ograniczenia to: zakaz lokalizacji uciążliwych

inwestycji, wielkotowarowej produkcji rolnej, nadmiernego rozwoju turystyki, osadnictwa, komunikacji i zagęszczania ciągów infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i użytkowania tego obszaru określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 2007 r.

Na terenie WOCHK wyróżniono strefy ochrony urbanistycznej obejmujące wybrane tereny miast i wsi o wzmożonym naporze urbanistycznym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze. Na terenie gminy Kobyłka wyznaczono jedną strefę ochrony urbanistycznej w osiedlu Jędrzejek, opis granic tej strefy określa w/w Rozporządzenie Wojewody.

Ad 3) Pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej.

Według rejestru RDOŚ oraz uaktualnionych (przez autorów Studium) danych, na terenie miasta Kobyłka znajduje się 15 pomników przyrody. Jest to 30 drzew (w tym grupy drzew) i jeden głaz narzutowy. Drzewa oznaczone numerami 277, 535, 1103 i 1104 - wykazane w rejestrze gminy Wołomin - znajdują się na terenie miasta Kobyłka.

Wykaz pomników przyrody na terenie miasta Kobyłka

Lp.	Nr . rej.	Przedmiot ochrony	Położenie	Miejsce i data ogłoszenia aktu	Wysokość w metrach	Obwód pnia w cm
1	97	Dąb szypułkowy	Kobyłka, ul. Grecka 5, właściciel: Helena Wejchinand	Dz. Urz. RN m. St. W-wy z dnia 21.10.1975r. nr 12 poz. 91	22	340
2	627	Dąb szypułkowy 3 sztuki	Kobyłka, os. Zalasek, dz. Nr 39 wł. P. J. Banasiak	Dz. Urz., RN m. St. W-wy nr 6 z dnia 26.06.1978r. poz. 29	24-27	240-270
3	628	Dąb szypułkowy 2 sztuki	Kobyłka, os. Zalasek, dz. Nr 40 wł. P. Z. Dąbek	Dz. Urz., RN m. St. W-wy nr 6 z dnia 26.06.1978r.poz. 29	18, 20	240-250
4	629	Dąb szypułkowy	Kobyłka, os. Zalasek, dz. Nr 41, ew.31 wł. p. M. Kostrzewa	Dz. Urz., RN m. St. W-wy nr 6 z dnia 26.06.1978r. poz. 29	18	230
5	630	Dąb szypułkowy	Kobyłka, os. Zalasek, dz. Nr 45 wł. P. J. Wist		20	360
6	632	Lipa drobnolistna	Kobyłka, ul. Chałubińskiego, wł. Gm. Kobyłka	Dz. Urz., RN m. St. W-wy nr 11 z dnia 26.09.1978r. poz..63	22	410
7	633	Lipa drobnolistna 6 sztuk	Kobyłka, ul. Kościelna 35, w ogrodzie plebanii, wł. Parafia Św. Trójcy w Kobyłce		16-25	340-400
8	634	Grab pospolity 4 sztuki Lipa drobnolistna Jesion wyniosły Modrzew syberyjski	Kobyłka, ul. Wygonowa 2, wł. Pp. Orszagh		16-20	180-240
					20	440
					20	290
					20	250

9	1518	Topola biała „Kędzierzawa”	Ossów Przy stacji kolejowej	Dz. Urz. Woj. Maz. nr 203 poz. 5431, 2004r.	26	595
10	1210	Dąb szypułkowy	Kobyłka ul. Żymirskiego 44	Dz. Urz. Woj. Warsz. nr 1poz. 1, 1993r.	23	250
11	277	Sosna pospolita	Teren działki p. Prendoty, Turów	Dz.Urz.WRN m.st.W-wy	18	250
12	535	Dąb szypułkowy 4 sztuki	Łąka p. Mariana Napiórkowskiego, Kobyłak	Dz.Urz.WRN m.st.W-wy Nr7,poz.53	20	305 300 280 265
13	1103	Dąb szypułkowy 2 szt.	Ul. Poniatowskiego 22, Turów	Dz.Urz.Woj.St.W-wskiego Nr23,poz252	18-20	310 400
14	1104	Dąb szypułkowy	Ul. Poniatowskiego 22, Turów	Dz.Urz.Woj.St.W-wskiego Nr23,poz252	20	305
15	231	„Głaz Edmunda”- głaz narzutowy, amfibolit	Kobyłka, na terenie Rezerwatu Grabcz	Dz. Urz. WRN w W-wie nr 21 z dnia 27.12.1978r. poz. 507	1,3	800

(źródło - Rejestr pomników przyrody Wojewody Mazowieckiego - Kwerenda maj 2007r. oraz wizje w terenie autorów studium)

Ad. 4) Lasy ochronne

Zgodnie z decyzją Ministra Środowiska DL-Ip-0233-10/1635/08 z 29 08 2008 r. uznano za ochronne lasy stanowiące własność Skarbu Państwa wchodzące w skład Nadleśnictwa Drewnica ze względu na ich położenie w granicach administracyjnych miasta liczącego powyżej 50 tysięcy mieszkańców lub w odległości 10 km od tych granic. Na terenie opracowania są to obręby leśne: 109abcfxsxaz, 110abdf, 115Aabc, 115Babdf-i, 115a-gi, 125A-h.

Leśny kompleks promocyjny „Lasy Warszawskie” (LKP) został utworzony na mocy zarządzenia Nr 22/2005 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 1 kwietnia 2005 r. Kompleks ten obejmuje nadleśnictwa : Drewnica, Jabłonna, Celestynów i Chojnów. Tereny lasów należące do nadleśnictwa Drewnica położone w granicach gminy Kobyłka zostały włączone do LKP.

Kompleks ten jest obszarem funkcjonalnym o znaczeniu ekologicznym, edukacyjnym i społecznym. Celem powołania kompleksu jest godzenie funkcji produkcyjnych i ochronnych lasów, przy jednoczesnym kształtowaniu postaw proekologicznych mieszkańców aglomeracji warszawskiej.

Zasoby przyrodnicze

Zasoby przyrodnicze miasta Kobyłka są związane z lokalnymi warunkami abiotycznymi i biotycznymi. Główne zasoby przyrodnicze tworzą:

- rezerwat przyrody Grabcz;
- tereny należące do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- kompleksy leśne, które otaczają miasto i mają bardzo istotny wpływ na utrzymanie równowagi biologicznej;
- podworskie założenie parkowe, występuje tu cenny starodrzew liściasty: 4 graby oraz lipa, modrzew i jesion; ponadto 3 aleje: grabowa, klonowa i jesionowa, najstarsze drzewa osiagają wiek ponad 150 lat.
- cenne obiekty przyrodnicze: dolina rzeki Długiej, istotne dla lokalnych powiązań przyrodniczych, stanowią także ostoję wielu gatunków roślin i zwierząt;
- w części północno-zachodniej gminy rozległe wilgotne tereny łąkowe i nieużytków rolnych z licznymi zadrzewieniami o bardzo dużych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, tworzą duży potencjał przyrodniczy, stanowią miejsce życia wielu gatunków ptaków, zbiorowiska roślinne występujące na tym terenie mają charakter półnaturalny, miejscowo zbliżony do naturalnego;
- obszar gminy znajduje się w strefie oddziaływania przyrodniczego doliny Bugu i Bugo-Narwi z Zalewem Zegrzyńskim (odległość ok.12 km);
- kilka poziomów wodonośnych.

5.3. Zanieczyszczenia środowiska. Uciążliwości

Na terenie miasta zlokalizowanych jest kilkanaście obiektów uciążliwych: produkcyjno-usługowych, przemysłowo-składowych, baz transportu oraz inne. Część z nich znajduje się w obrzeżnej strefie miasta (cegielnia, PIMB, ZANTEN), inne rozproszone są po całym mieście. Obiekty te są potencjalnym źródłem zagrożeń dla środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza wód i gruntu jak również uciążliwości hałasu.

Z uciążliwości komunikacyjnych należy wymienić kolej jako liniowe źródło uciążliwości hałasowej oraz drogi ponadlokalne - liniowe źródła zanieczyszczeń powietrza i uciążliwości hałasowej.

Poza tym istotnym problemem degradacji jest napór zabudowy na tereny leśne (Stefanówka, wschodnie partie miasta wzdłuż granicy z Wołominem, rejon ulicy Serwituckiej), przekształcenia powierzchni terenu w wyniku wydobywania surowców (glinianki, niszczenie form wydmych) oraz zaśmiecanie terenów leśnych i poeksploatacyjnych.

Obecny stan środowiska naturalnego na terenie miasta Kobyłka jest względnie dobry, lecz podlega różnego typu zagrożeniom.

Stan czystości wód powierzchniowych.

Wody powierzchniowe na terenie Kobyłki są bardzo zanieczyszczone i należą do wód pozaklasowych. Do najważniejszych źródeł zanieczyszczeń wód powierzchniowych na terenie Kobyłki należą:

- spływy wód deszczowych z terenów zurbanizowanych i uprzemysłowionych, nie ujęte systemem kanalizacji deszczowej,
- niesprawnie działające systemy urządzeń melioracyjnych,
- niedostateczny stopień oczyszczania ścieków w istniejącej oczyszczalni Kryn w Wołominie,
- brak systemu kanalizacji na znacznym obszarze gminy,
- stosowanie nawozów azotowych i fosforowych do nawożenia pól i łąk,
- przesiąki z nieuszczelnionych szamb z posesji położonych przy ciekach wodnych.

Duży wpływ na czystość wód powierzchniowych ma sposób zagospodarowania zlewni. Poszczególne zanieczyszczenia w rzekach ulegają dużym sezonowym wahaniom. Wynika to przede wszystkim z nierównomiernego odpływu zanieczyszczeń pochodzenia powierzchniowego, kształtowanego przez aktualne warunki atmosferyczne.

Z funkcjonowaniem sieci wodno-kanalizacyjnej wiąże się między innymi zanieczyszczenie wód powierzchniowych w wyniku nieuszczelnności sieci lub niesprawnej pracy oczyszczalni.

Stan czystości wód podziemnych.

Zagrożenia jakości wód podziemnych powodują podobne czynniki, jak w przypadku wód powierzchniowych. Są to przede wszystkim:

- nieuporządkowana gospodarka wodno-ściekowa, której następstwem jest migracja zanieczyszczeń z sektora bytowo - gospodarczego, komunikacyjnego i przemysłowego do podłoża. Ścieki, które nie trafiają bezpośrednio do oczyszczalni gromadzone są najczęściej w przydomowych szambach. Zbiorniki takie bywają nieuszczelne i mogą stanowić podstawową przyczynę skażenia wód podziemnych. Z uwagi na rozwój sieci wodociągowej, część ujęć indywidualnych jest obecnie nieczynna.
- oddziaływanie zanieczyszczonych wód rzeki Długiej - z uwagi na niewielki odcinek, którym rzeka płynie w granicy miasta, jest to zagrożenie lokalne,
- migracja substancji zanieczyszczających w rejonie tzw. „dzikich” składowisk odpadów,
- wypalanie traw i ściernisk, które jest przyczyną powstawania rakotwórczych związków WWA i ich migracji do wód podziemnych,
- spływy obszarowe z pól uprawnych,
- emisja pochodząca ze źródeł liniowych (kolej, drogi),
- stacje paliw, magazyny surowców i zakłady produkcyjne.

Stan powietrza atmosferycznego

Głównymi źródłami zanieczyszczeń powietrza na terenie miasta Kobyłka są:

- źródła komunalno-bytowe - kotłownie lokalne, indywidualne paleniska domowe, emitery z zakładów użyteczności publicznej, opalane często węglem i koksem nie najwyższej jakości. Mają one znaczący wpływ na lokalny stan zanieczyszczenia powietrza, są głównym powodem tzw. niskiej emisji. Emitują najczęściej zanieczyszczenia pyłowe i gazowe,

- źródła transportowe - emisja zanieczyszczeń następuje na niskiej wysokości, tworząc niską emisję. Główne zanieczyszczenia to: węglowodory, tlenki azotu, tlenek węgla, pyły, związki ołowiu, tlenki siarki,
- źródła rolnicze - związane z uprawą ziemi, orką, nawożeniem i opylaniem roślin, pylenie wtórne z odsłoniętej powierzchni terenu,
- zanieczyszczenia napływające spoza terenu miasta (głównie z rejonu Wołomina, Zielonki lub Warszawy, zgodnie z dominującym kierunkiem wiatru).

Na stan powietrza w Kobyłce oddziałują także źródła komunikacyjne. Duże zanieczyszczenie powietrza substancjami pochodzącymi ze spalania paliw w silnikach pojazdów występuje na skrzyżowaniach głównych ulic, przy trasach komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu biegnących przez obszary o zwartej zabudowie. Na terenie miasta sytuacja taka ma miejsce przede wszystkim w węzłach drogi wojewódzkiej (ul. Nadarzyńska), a także przy przejeździe kolejowym na ul. Ręczajskiej. Również ulice: Szeroka, Marecka, Zagańczyka i Żaluskiego należą do szczególnie obciążonych ruchem kołowym, w tym również o znaczeniu ponadlokalnym.

Na obszarze miasta nie ma zlokalizowanych przemysłowych źródeł emisji, które byłyby uciążliwe dla mieszkańców. Funkcjonują tu głównie małe zakłady produkcyjno-usługowe, wykorzystujące lokalne, rozproszone źródła ciepła.

Hałas - za najbardziej narażone na hałas komunikacyjny tereny miasta Kobyłka uznać należy okolice drogi wojewódzkiej (ul. Nadarzyńska) oraz linii kolejowej. Hałas przemysłowy ma charakter bardzo lokalny i jest związany z produkcją i usługami. Hałas komunalny występuje z różnym nasileniem na wszystkich terenach zurbanizowanych.

Powierzchnia ziemi - głównym czynnikiem wpływającym na deformację rzeźby terenu są działania związane z urbanizacją, a więc wykopy i nasypy związane z budową budynków, podziemnych sieci infrastruktury technicznej, tras komunikacyjnych. Największych szkód w tej strefie środowiska naturalnego dokonuje się jednak w skutek eksploatacji odkrywkowej surowców mineralnych. W Kobyłce zdarzają się również samowole polegające na kopaniu zbiorników wodnych lub rozkopywaniu wydym śródlądowych w celu uzyskania piasku.

Gleby - działalność człowieka wpływa nieustannie na proces przeobrażania i niszczenia powłoki glebowej. Najważniejsze czynniki wpływające na degradację gleb na terenie Kobyłki:

- niewłaściwa uprawa roli,
- zaorywanie użytków zielonych,
- wadliwie prowadzone melioracje (głównie odwadniające),
- nieumiejętne stosowanie nawozów i środków ochrony roślin,
- dzikie składowanie odpadów,
- depozycja zanieczyszczeń z emisji gazów i pyłów,
- zanieczyszczenia komunikacyjne wzdłuż dróg,
- postępująca urbanizacja miasta.

Flora i fauna - zagrożenia szaty roślinnej i świata zwierzęcego dzielą się na naturalne i antropogeniczne. Naturalne związane są głównie z gradacją owadów, infekcjami grzybowymi, szkodami wyrządzonymi przez zwierzynę płową, warunkami pogodowymi.

Czynniki antropogeniczne to:

- niszczenie szaty roślinnej związane z niszczeniem powierzchniowej warstwy gleby, wykopami, nasypami, działalnością odkrywkową,
- podpalenia, wypalanie traw powodujące trwałe niszczenie roślin, ich nasion oraz śmierć drobnej zwierzyny głównie gryzoni, płazów, gadów i owadów,
- wypieranie roślinności naturalnej przez zbiorowiska sztuczne i monokultury,
- rozdrabnianie i rozrywanie terenów biologicznie czynnych siecią komunikacyjną i zabudową,
- zaśmiecanie, dzikie wysypiska śmieci,
- osuszanie terenów podmokłych,
- intensywna penetracja terenów powodująca wydeptywanie roślin i płoszenie zwierząt.

5.4. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 roku nr 121, poz. 1266 t.j. ze zm.) podlegają grunty rolne lub leśne.

Szczegółowe rozumienie tych pojęć przedstawia ww. ustawa w art. 2.1. i 2.2.

Sposób ochrony gruntów rolnych i leśnych polega, wg ustawy, na ograniczeniu zmian przeznaczenia tych gruntów na inne niż rolnicze i leśne zagospodarowanie, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów oraz przywracanie obszarów zdegradowanych do funkcji rolniczych.

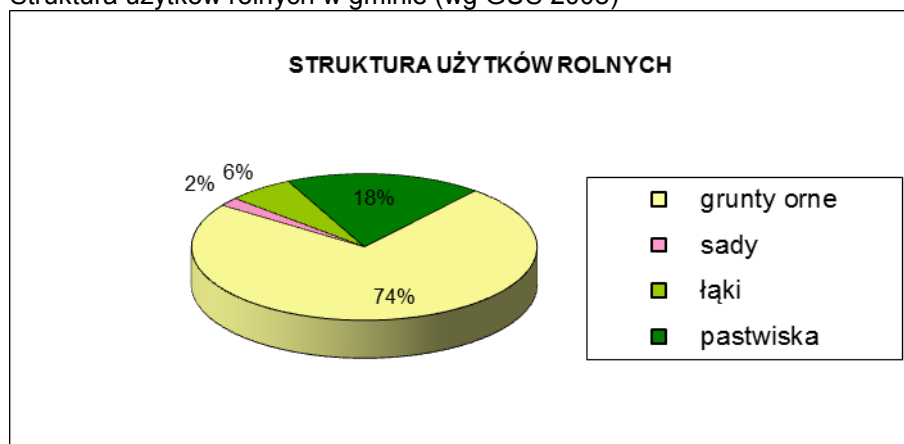
Ustawa ogranicza zmiany przeznaczenia gruntów rolnych (pochodzenia mineralnego i organicznego) stanowiących użytki rolne klas I-IV (w gminie Kobyłka są to grunty klasy IV) oraz gruntów rolnych pochodzenia organicznego, a także torfowisk i oczek wodnych. Zmiana przeznaczenia gruntów w zależności od klasy wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa lub Marszałka. Gleby klasy IV występują głównie w zachodniej części miasta.

Na terenie miasta Kobyłka dominują gleby mineralne słabe - bielcowe i pseudobielcowe - tworzą one kompleksy rolnicze żytnej najłagodniejszy i słaby. Występują tu również gleby brunatne, gleby murszowe mineralne oraz murszowate. Wyspowo pojawiają się też czarne ziemie zdegradowane oraz mady występujące wzdłuż doliny rzeki Długiej. Gleby torfowe występują śladowo.

Gleby organiczne chronione (murszowe, torfowe i murszowo-torfowe) znajdują się w północnej i południowej części miasta zajmując znikome powierzchnie. Użytki rolne stanowią jeszcze ok. 36% pow. miasta (w tym nieużytki rolnicze). Dane UM w Kobyłce wskazują, że tylko około 5% gleb użytkowanych jest rolniczo pozostałe są odłogowane, lub prowadzona jest gospodarka ekstensywna. Wynika to z faktu, że na terenie gminy znaczne obszary zostały odrolnione i uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w planach miejscowych. Wszystkie gospodarstwa stanowią sektor prywatny. Gospodarstw o pow. do 3 ha jest w mieście ok.124, w większości stanowią odłogi i ugory bez zabudowań gospodarskich a ich właściciele nie prowadzą hodowli zwierząt gospodarskich i utrzymują się z pracy poza rolnictwem.

W strukturze zasiewów dominują zboża (żyto), a wśród pozostałych roślin - ziemniaki. Na terenie miasta nie ma podmiotów gospodarczych pracujących na rzecz rolnictwa ani obsługujących rolnictwo w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej.

Struktura użytków rolnych w gminie (wg GUS 2008)



Typ użytku rolnego:	Powierzchnia zajmowana przez użytk rolny w ha	% zajmowanej powierzchni gminy
grunty orne	418	20,9
sady	20	0,1
łąki	40	0,2
pastwiska	118	9,0
wody	10	0,05
razem	606	30,25

Wg. danych z Urzędu Miasta 2008r.

Reasumując jakość gleb na terenie gminy można uznać za średnią, ze względu na rozproszenie gleb o korzystniejszych warunkach glebowych i duży udział gleb o przeciętnych walorach dla

rozwoju rolnictwa. Gospodarstwa rolne, z uwagi na swoje znaczne rozdrobnienie (większość gospodarstw o pow. 1-5 ha), w coraz większym stopniu rezygnują z uprawiania ziemi.

5.5. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Ograniczeniu zmiany przeznaczenia podlegają wszystkie grunty leśne. Grunty należące do Skarbu Państwa wymagają uzyskania zgody właściwego Ministra na zmianę ich przeznaczenia. Lasy prywatne, stanowiące istotny procent w ogólnej powierzchni lasów na terenie miasta Kobyłka, wymagają uzyskania zgody Marszałka na zmianę ich przeznaczenia. Powierzchnia lasów wynosi 397 ha, zadrzewień 108 ha razem 505 ha.

Lasy na terenie miasta Kobyłka stanowiące własność Skarbu Państwa należą do nadleśnictwa Drewnica z siedzibą w Ząbkach. Oddziały 115Aabc, 115Babdfghi, 125Aabdcdfgh, 109abcfxsxax, 110abdf zgodnie z decyzją Ministra Środowiska z 2008 r. zostały uznane jako lasy ochronne. W mieście powierzchnia lasów ochronnych wynosi 84,20 ha. Dominują tu drzewostany sosnowe o zróżnicowanej jakości na siedliskach borów i lasów, w wieku ok. 30-60 lat.

Istniejące zbiorowiska leśne pośrednio nawiązują do roślinności potencjalnej. Stan zdrowotny lasów nie jest najlepszy, duży odsetek drzew ma wady techniczne i zdrowotne spowodowane żerem szkodników, niedoborem składników pokarmowych w glebie i zanieczyszczeniem powietrza. Na terenie gminy można wyróżnić następujące fizjocenozy leśne: dominują lasy sosnowe na siedliskach boru świeżego, boru mieszanego świeżego i boru wilgotnego oraz lasu mieszanego dębowo-sosnowego, kwaśnej dąbrowy, rzadziej grądu. Sporadycznie występują bory suche, bory wilgotne, lasy mieszane wilgotne i świeże lub bagienne. Występują tu też w rozproszeniu łęgi olchowe i wierzbowo-topolowe oraz olsy.

Drzewostany występujące na terenie miasta Kobyłka przeważnie są w wieku ok. 30-70 lat.

5.6. Struktura przyrodnicza obszaru opracowania

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.

Rolnictwo wprowadziło nowe gatunki roślin użytkowych, a wraz z nimi gatunki chwastów, które teraz tworzą zbiorowiska ruderalne. Melioracje wilgotnych łąk spowodowały zmianę siedlisk i wkraczanie nowych gatunków roślin. Również dzisiejsze kompleksy leśne na terenie Kobyłki to monokultury powstałe w skutek planowej działalności człowieka. W pobliżu, najczęściej sztucznych zbiorników wodnych, w drodze naturalnej sukcesji powstały zbiorowiska wodne i szuwarowe, często bardzo cenne przyrodniczo z udziałem licznych gatunków chronionych rodzimej flory i fauny. Najcenniejsze obszary objęto różnymi formami ochrony przyrody - rezerwat Grabicz, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

Znaczny obszar w granicach miasta został zurbanizowany. Tu szczególnie szata roślinna oraz warunki gruntowe i wodne uległy degradacji. Jednakże fakt, że w Kobyłce przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powoduje, że wśród zabudowań zachowały się duże powierzchnie biologicznie czynne, zagospodarowane najczęściej jako ogrody przydomowe.

Największej degradacji uległo środowisko naturalne na obszarach przemysłowych i wydobywczych. Tereny poeksploatacyjne i poprzemysłowe po zrekultywowaniu mogą pełnić funkcje biologiczne. W skali lokalnej ważną rolę odgrywają tereny niezabudowane, doliny cieków, rowy melioracyjne, tereny podmokłe wraz z otoczeniem, wilgotne łąki, zadrzewienia i zakrzaczenia. Mają one funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych. Tereny otwarte na terenie miasta oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie są ważnym elementem lokalnego i regionalnego systemu powiązań przyrodniczych.

W otoczeniu Kobyłki znajdują się duże przestrzenie otwarte, co wspomaga prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego na terenie miasta.

6. Stan dziedzictwa kulturowego

(schemat 6 załączony na końcu cz.I - Wartości kulturowe)

6.1. Historia miasta Kobyłka

Ziemie, na których znajduje się obecnie miasto Kobyłka należą do historycznego Mazowsza. Tereny miasta w średniowieczu pokryte były ogromnymi lasami, bagnami i torfowiskami oraz położone daleko od centrów gospodarczych i politycznych. W XII w. na terenie dzisiejszego miasta Kobyłka leżała wieś, złożona z niespełna kilku chałup. W XIII wieku gęstość zaludnienia wynosiła 1 osobę na 1 km². Jeszcze w XVI wieku region należał do najsłabiej zaludnionych i zagospodarowanych obszarów Mazowsza.

Pierwsza udokumentowana wzmianka historyczna o mieście pochodzi z początku XV w. Istniejąca osada nosiła pierwotnie nazwę Targowa Wola ze względu na odbywające się w niej targi końskie. Później używano nazwy Kobelka (mapa kwatermistrzowska). W wieku XVIII próbowano wprowadzić nazwę Załuszczyn (od rodziny Załuskich).

Ożywienie gospodarcze nastąpiło dopiero w II połowie XIV wieku. Parafię w Kobyłce założono już przed rokiem 1415. Łączyło się to z nasileniem kolonizacji Mazowsza, przeniesieniem stolicy księstwa z Czerska do Warszawy oraz polityką Kazimierza Wielkiego. Po włączeniu w 1526 roku Mazowsza do Korony, Kobyłka znalazła się w województwie mazowieckim, w jego ziemiach warszawskiej i nurskiej.

„Potop” szwedzki przyniósł miastu duże zniszczenia. Garnizon szwedzki stacjonujący w Stolicy dokonywał wypadów w okolice, grabiąc i zdobywając zaopatrzenie. Na początku XVIII wieku podczas wojny północnej Szwedzi po raz drugi nawiedzili region. Podjazdy szwedzkie grabiły okolice, zbierając żywność, konie i bydło dla głównej armii. Splądrowały wtedy m.in. Wołomin, Kobyłkę i Klembów.

Kobyłka od II połowy XVI wieku należała do rodziny Opackich, a w XVIII wieku do Załuskich, którzy nadali jej przywilej miejski. Ksiądz biskup Marcin Załuski, sufragan płocki zamieszkujący często w Kobyłce, podarował ją jezuitom, którzy władali nią w latach 1755-1773.

W II połowie XVIII wieku, szczególnie po I rozbiorze Polski, ożywienie polityczne i gospodarcze objęło również tereny miasta Kobyłka, które było miejscem ważnych przedsięwzięć. W 1776 Gautie de Salgues zorganizował tu szkołę rolniczą, natomiast około roku 1781 kolejny właściciel Kobyłki, hrabia Aleksander Unrug założył „persjarnię”, wytwarzającą pasy jedwabne i złolite - kontuszowe oraz dla gwardii koronnej. Konkurowały one z innymi tego typu wyrobami, szczególnie pasami wytwarzanymi w Słucku i Buczaczu. Główną rolę w manufakturze odgrywali Francuz, Szczepan Filsjean i Franciszek Solimand. Z fundacji biskupa Marcina Załuskiego architekci włoscy Guido Antonio Longhi i Jakub Fontana zbudowali piękną świątynię w stylu późnego baroku, uchodzącą za jedną z najcenniejszych budowli sakralnych w Polsce. Założono tu również fabrykę mydła.

W Powstaniu Kościuszkowskim społeczeństwo regionu wykazało patriotyczną postawę. W kwietniu 1794 roku w czasie Insurekcji Warszawskiej mieszkańcy Kobyłki, głównie robotnicy manufaktury Filsjeana, wypędzili z miasta stacjonujący tam oddział Kozaków. 26 października 1794 r. pod Kobyłką stoczono wielką bitwę z korpusem wojsk rosyjskich dowodzonym przez generała Aleksandra Suworowa. Bohaterska postawa powstańców pod Kobyłką osłoniła odwrót na Pragę pozostałym wojskom korpusu gen. Stanisława Mokronowskiego i umożliwiła obronę Pragi. Kobyłka odniosła wtedy dotkliwe straty - uległa zniszczeniu jedna wieża kościoła oraz persjarnia.

W wyniku trzeciego rozbioru Polski w 1795 roku region został podzielony między Prusy i Austrię. Linia podziału przebiegała w pobliżu Warszawy. Marki, Zielonka i Żąbki znalazły się w zaborze pruskim a pozostałe tereny z Radzyminem, Kobyłką i Wołominem w zaborze austriackim. Komory celne austriackie umieszczono m.in. w Kobyłce. Polityka władz zaborczych hamowała rozwój osady (Kobyłka utraciła przywilej miejski).

Po klęsce Prus w wojnie z Napoleonem ziemie zaboru pruskiego na Mazowszu znalazły się w Księstwie Warszawskim. Weszły one w skład departamentu warszawskiego. Taki podział utrzymał się również po upadku Napoleona i likwidacji Księstwa Warszawskiego. W roku 1812 przez teren powiatu przechodziła część wojsk francuskich w wielkiej wyprawie na Moskwę.

W 1825 r. Kobyłka liczyła 28 domów i 350 mieszkańców. Królestwo Polskie w latach 1815 - 1830 przeżywało szybki rozwój. Powstanie Listopadowe, które wybuchło w Warszawie 29 listopada 1830 roku, a zimą i wiosną 1831 roku przerodziło się w regularną wojnę polsko - rosyjską objęło swoim zasięgiem również część obecnych terenów miasta.

Na ożywienie gospodarcze duży wpływ miało wybudowanie drogi bitej z Warszawy do Radzymina, która dalej łączyła Warszawę z Wyszkiem i Białymstokiem oraz oddanie do użytku w 1862 roku linii kolejowej Warszawa - Petersburg. Ta druga inwestycja przebiegająca przez Żąbki, Zielonkę, Kobyłkę i Wołomin miała zasadnicze znaczenie dla rozwoju miasta.

W 1867 roku podzielono powiat stanisławowski przypisując Kobyłkę do powiatu radzyńskiego. Taki stan administracji przetrwał aż do I wojny światowej. Wyraźne przemiany cywilizacyjne dokonały się w regionie dopiero w ostatniej ćwierci XIX wieku.

Po zniesieniu pańszczyzny i uwłaszczeniu chłopów w 1864 roku zaczął się okres szybkiego uprzemysłowienia i rozwoju gospodarki typu kapitalistycznego. Sprzyjały temu ulepszone drogi oraz rozwój bliskiej Warszawy.

Na początku sierpnia 1915 roku rejon powiatu znalazł się pod okupacją niemiecką. Po odzyskaniu niepodległości w listopadzie 1918 roku przywrócone zostały w dawnych granicach powiaty radzyński, miński i warszawski.

W sierpniu 1920 roku tereny ówczesnego powiatu radzyńskiego był miejscem wielkiej Bitwy Warszawskiej. Tędy szło główne uderzenie bolszewików na stolicę.

Czasy II Rzeczypospolitej były okresem rozwoju gospodarczo - społecznego. Dobrze rozwijało się szkolnictwo. W latach 1917-1939, dzięki dobrej komunikacji i zdrowemu klimatowi Kobyłka nabiera charakteru ośrodka wypoczynkowego dla stolicy. W 1921 r. Kobyłka liczyła 85 domów i 535 mieszkańców.

Już 1 września 1939 roku nad terenem powiatu rozgrywały się walki powietrzne. Od 27 października 1939 roku region administracyjnie należał do dystryktu warszawskiego Generalnej Guberni. Od początku okupacji na terenie powiatu zaczął organizować się podziemny ruch oporu. Najpierw była to partyzantka powrześniowa, którą reprezentowała głównie Organizacja Wojskowa „Wilki”. Na początku 1940 roku ukonstytuowały się w powiecie struktury Związku Walki Zbrojnej. Konspiracyjną działalność na terenie powiatu prowadziła też Narodowa Organizacja Wojskowa podlegająca Stronnictwu Narodowo-Demokratycznemu. Ośrodkami działalności NOW były Wołomin, Radzymin, Kobyłka i Jadów. Część żołnierzy tej organizacji w 1942 roku włączyła się do Armii Krajowej, a część działała w nowoutworzonych Narodowych Siłach Zbrojnych. Ośrodkiem NSZ był Wołomin, a oddziały tej organizacji działały m.in. w Kobyłce. Organizował się również konspiracyjny ruch ludowy. 29 lipca 1944 roku na teren powiatu radzyńskiego wkroczyły wojska sowieckie. Następnego dnia ich czołgi z 3 Korpusu Pancernego 2 Armii zajęły Wołomin, Kobyłkę i Radzymin.

W związku z wyzwoleniem południowych terenów Obwodu, jednostki AK uczestniczące w Akcji „Burza” zostały przemianowane na pododdziały 32 Pułku Piechoty Armii Krajowej, wchodzącego w skład 8 Dywizji. Działania bojowe w ramach „Burzy” zbiegły się z walkami, które prowadził na tym terenie sowiecki 3 Korpus Pancerny. Bitwa, jaka toczyła się w rejonie Radzymina i Wołomina, była największą bitwą pancerną na ziemiach polskich w II wojnie światowej. Zakończyła się ona klęską 3 Korpusu. Na polach bitwy pozostało około 300 zniszczonych czołgów sowieckich.

Po II wojnie światowej w 1950 r. Kobyłka liczyła 5.212 mieszkańców. Po „wyzwoleniu” przeprowadzono zmiany w administracji państwowej. W regionie warszawskim były one niewielkie. Przywrócono w dawnych granicach powiat radzyński. W 1952 roku siedzibę starostwa przeniesiono z Radzymina do Wołomina. W 1957 r. Kobyłka uzyskała prawa osiedla, a w 1961 r. liczyła już 8.592 mieszkańców. W 1962 r. zbudowano drogę Warszawa-Wołomin, która przyczyniła się do rozwoju miasta. W 1969 roku Kobyłka uzyskała prawa miejskie. W 1986 r. liczyła ona 12.586 mieszkańców. W 1992 roku włączono do niej część osiedla Turów i Kobyłak.

Dynamika rozwoju historycznej osady Kobyłka

- o XII w niewielka wioska - parę domostw
- o XV w nasilona kolonizacja całego Mazowsza, także Kobyłki
- o W 1825 r. Kobyłka liczyła 28 domów i 350 mieszkańców
- o W 1921 r. Kobyłka liczyła 85 domów i 535 mieszkańców
- o W 1950 r. Kobyłka liczyła 5.212 mieszkańców
- o W 1961 r. liczyła już 8.592 mieszkańców
- o W 1986 r. liczyła ona 12.586 mieszkańców
- o W 2008 r. liczyła 18 810 mieszkańców

6.2 Obiekty objęte ochroną konserwatorską

Na terenie Kobyłki znajduje się wiele zabytków. Najcenniejszym jest tzw. perła baroku, czyli barokowy kościół pw. św. Trójcy. Fundatorem kościoła był biskup Marcin Załuski. Budowę rozpoczęto w 1741 roku. Projektantami świątyni, w stylu rokokowym, byli Guido Antonio Longhi z Wenecji i Jakub Fontana, znany architekt warszawski. Prace budowlane trwały do 1796 roku. Mimo zniszczeń w czasie powstania kościuszkowskiego, wojen napoleońskich i w latach II wojny światowej odnowiony kościół pod wezwaniem Świętej Trójcy jest obecnie jednym z najcenniejszych polskich zabytków budownictwa sakralnego XVIII wieku.

Na miejscowym cmentarzu, przy ul. Ks. Marmo, założonym w początkach XIX wieku, znajdują się dwie kaplice. Pierwsza murowana zbudowana w 1837 roku dla rodziny Matuszewskich i Pieniżków z ich herbami Topór i Odrowąż umieszczonymi na froncie Kaplicy. Druga - pseudoromańska z 1927 roku rodziny Orszaghów, wykonana z głazów granitowych. Przy drogach w Kobyłce stoi także kilka krzyży, które wyznaczają mogiły żołnierzy poległych w bitwie 1794 roku. Jeden z nich osadzony na kamiennym cokole, znajduje się przy skrzyżowaniu ulic Radzyńskiej i Dojazdowej.

Rynek Kobyłki (aktualnie skwerek przy kościele Św. Trójcy) dawne centrum życia osady, ma rzadko spotykany kształt trójkąta. Stronę wschodnią zajmował dwór właścicieli majątku, którego fragmenty pozostały po dzień dzisiejszy. Murowana kapliczka znajdująca się nieopodal kościoła, wzniesiona została dla upamiętnienia wojny 1920 r.

Ciekawą formę budownictwa drewnianego początku XX wieku prezentuje willa „Żabusinek” przy ul. Załuskiego. Stara wieś włościańska, uprzednio drewniana, zajmowała południową stronę ulicy Kościelnej. Obiekty zabytkowe znajdują się pod opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wykaz zabytków na terenie miasta Kobyłka

LP	B	GMINA	ADRES	OBIEKT	NR REJESTRU	DATA WPISU	UWAGI
1		Kobyłka	ul. Kościelna	kościół pojezuicki św.Trójcy	1047/23	01.12.53	
2		Kobyłka	ul. Pieniążka	Cmentarz parafialny z kaplicami, murem ogrodzeniowym, bramą, nagrobkami, mogiłami żołnierzy poległych w 1920r. oraz starodrzewem	1466	20.02.97	
3		Kobyłka	ul. Pieniążka	Kaplica cmentarna Pieniążków	ewid.		
4		Kobyłka	ul. Pieniążka	Kaplica cmentarna Orszaghów	ewid.		
5		Kobyłka	ul. Kościelna 2	Plebania	ewid.		
6	213x	Kobyłka	ul. Rumuńska 2 dz. 322/2, obr. 32	Budynek mieszk. z początku XX w. Rozbudowany lata 20-te	A766	12.10.07	
7		Kobyłka	ul. Cicha 8	Budynek	ewid.		wszczęcie o wpis do rz– 18.02.1991
8	214	Kobyłka	ul. Kościuszki 8	Dom mieszkalny, 1930	ewid.		
9		Kobyłka	ul. Rynek 1	Budynek	ewid.		
10		Kobyłka	ul. Reymonta 12	Budynek	ewid.		
11	215	Kobyłka	ul. Słowackiego 16	Willa mur. "Urocz" z działką i zielenią, ok.1910	ewid.		Wszczęcie o wpis do rz - 18.02.1991
12		Kobyłka	ul. Warszawska 8	Budynek	ewid.		
13		Kobyłka	ul. Wspólna 6	Budynek	ewid.		
14		Kobyłka	ul. Wspólna 8	Budynek	ewid.		
15	216	Kobyłka	ul. Żałuskiego 102	Dom mieszkalny, 1930	ewid.		
16	217	Kobyłka	ul. Żymirskiego 28/30	Dom mieszkalny, 1910	ewid.		
17		Kobyłka	ul. Napoleona	Budka dróżnika	ewid.		
18	219	Kobyłka	ul. Żymirskiego 45	Dom mieszkalny, ok.1915	ewid.		
19	220	Kobyłka	ul. Żymirskiego 57	Dom mieszkalny, 1937	ewid.		
20		Kobyłka	ul. Wspólna 6	Kapliczka	ewid.		
21		Kobyłka	ul. Orszagha 2	Budynek mieszkalny	ewid.		
22		Kobyłka	Pl. 15 sierpnia	Kapliczka	ewid.		
23		Kobyłka	ul. Ręczajska 12	Budynek mieszkalny	ewid.		
24		Kobyłka	ul. Ręczajska	Kapliczka	ewid.		
25		Kobyłka	ul. Warszawska	Budynek mieszkalny	ewid.		

Wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych

Numerы ewidencyjne AZP:

- 54-68/23,24,26,27,28,29,30,31,32,44,47,48,49
- 55-68/22

Liczne stanowiska archeologiczne w gminie, głównie pozostałości osadnictwa i cmentarzysk, chronologicznie reprezentują epokę neolitu ok. 4000 p.n.e., brązu i inne epoki starożytne aż do

średniowiecza. Stanowiska archeologiczne znajdują się pod opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i będą podlegać ochronie na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego/ w uzgodnieniu z WKZ/. Ochronie podlegają również nawarstwienia i relikt zabudowy historycznej wsi Kobyłka.

6.3. Analiza stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego

Rozplanowanie historyczne ma charakter promienisty, centralnym punktem jest kościół, skąd rozchodzą się drogi w kilku kierunkach, niektóre jeszcze z XV w. utrwalone w planie są dziś ulicami między częściami współczesnego osiedla, są to obecnie ulice: Kościelna, Kraszewska, Radzywińska, Wygonowa, ks. A. Zagańczyka, Paschalisa, Napoleona, Graniczna, Źródnik, Belgijka, ks. F. Marmo i Al. Jana Pawła II.

Najstarsza część miasta to regularny prostokąt w pobliżu kościoła po stronie północno-wschodniej. Jest to dawne osiedle targowe. Środek prostokąta wypełniał plac wydłużony/widoczny w kartografii z I połowy XIX w./, który zastąpiła ulica Kościelna, uregulowana zapewne w XX w. Wzdłuż w/w ulicy brak zabudowy o wartościach historycznych.

Trójkątny rynek powstał między rozwidlającymi się drogami w kierunku Ząbek i Pragi oraz Okuniewa. Układ ten, łącznie z dzisiejszą ul. Napoleona, to kierunki dawnej komunikacji przechodzące przez środek osiedla. Wartością szczególną jest dominacja bryły kościoła nad otoczeniem.

Kościół św. Trójcy jest w dość dobrym stanie technicznym /odbudowa w 1958 r./.

Zagrożeniem dla kościoła jest przebieg drogi z Warszawy do Wołomina w bezpośrednim sąsiedztwie. Wymaga to dalszych analiz komunikacyjnych, gdyż propozycja rozwiązania wg planu ogólnego z 92 r. nie została zrealizowana, natomiast zrealizowano na trójkątnym rynku dwa ronda, stanowiące dysharmonię przestrzenną. Niewłaściwe jest otoczenie kościoła - przypadkowe budynki w złym stanie, reklama, słupy linii energetycznej.

Budynki mieszkalne pod ochroną konserwatorską przeznaczone są do adaptacji, wymagają remontów /zwłaszcza obiekty własności komunalnej/ i odpowiedniego kształtowania otoczenia.

Pożądane byłoby włączenie parku podworskiego /własność rodziny Orszaghów/, położonego przy kościele Św. Trójcy w układ funkcjonalny i przestrzenny historycznej części miasta, rekonstrukcja i objęcie strefą ochronną przebiegającą wzdłuż jego granic.

Niezbędne jest wyznaczenie w mieście strefy konserwatorskiej obejmującej historyczne centrum i strefy ochrony ekspozycji wg „Studium historyczno-konserwatorskiego m. Kobyłka”, T. Zagrodzki, w której zabudowa powinna być podporządkowana dominacji bryły kościoła. Dotychczasowa zabudowa miasta - jednorodzinna, wysokości 2,5 kondygnacji, bez zabudowy wielorodzinnej, pozwoliła zachować właściwe gabaryty zabudowy w proponowanych strefach.

7. Warunki i jakość życia mieszkańców

1) Demografia

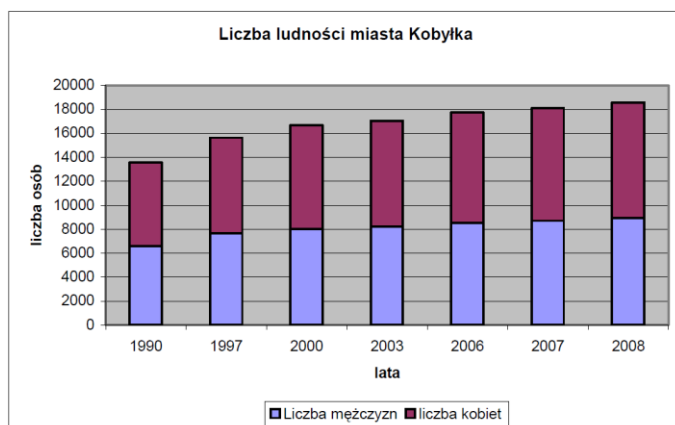
Wg danych Głównego Urzędu Statystycznego /1990 r. - 2008 r./

dane ludnościowe przedstawiają się następująco:

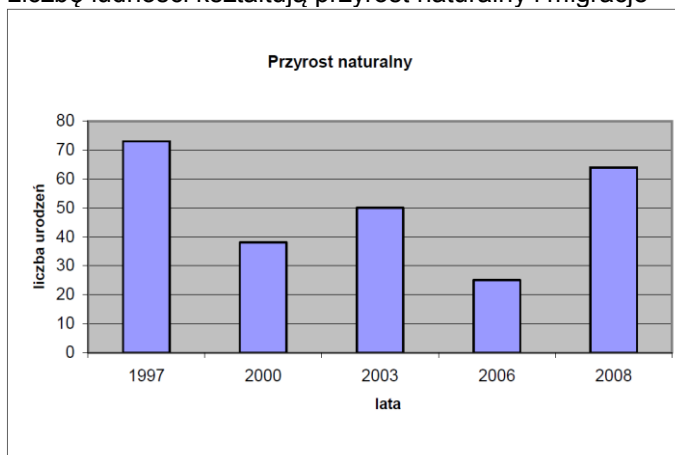
Rok	Liczba mieszk.	Mężczyźni	Kobiety	Przyrost naturalny	Ruch wędrowkowy		
					Napływ	Odływ	Saldo
1990x	13555	6610	6945	70	415	273	+142
1997	16043	7804	8239	73	358	239	+111
1998	16270	b.d.	b.d.	50	388	221	+167
2000	16518	7947	8571	36	488	254	+234
2003	17 196	8 282	8 914	50	391	210	+181
2006	17 933	8 606	9 327	25	476	186	+290
2007	18 316	8 797	9 519	37	555	241	+317
2008	18 810	9 028	9 782	77	612	195	+417

x/bez terenu przyłączonego do Kobyłki /Turów-Kobyłak/

Z powyższych danych wynika, że ilość mieszkańców w mieście wzrasta równomiernie od wielu lat o ok.1-1,5 % rocznie. Większy wzrost nastąpił po przyłączeniu terenu Turów-Kobyłak do granic administracyjnych miasta. Gęstość zaludnienia 966 osoby /km² (wg danych GUS 2008 r.).



Liczbę ludności kształtują przyrost naturalny i migracje

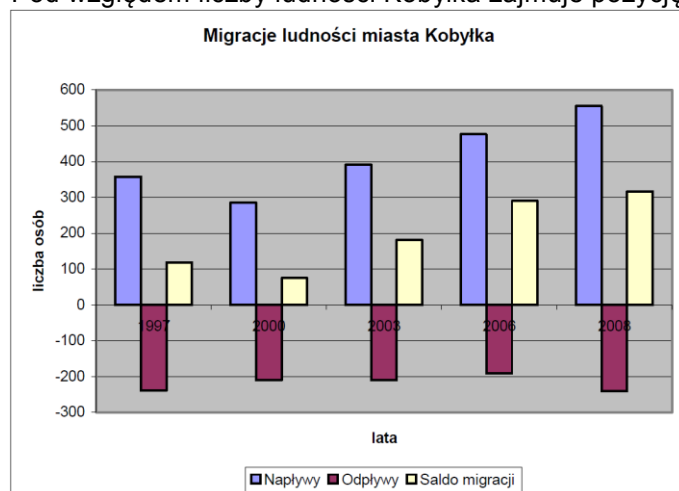


Dane wg GUS

Wg stanu na koniec **2008** r. urodzeń żywych było 212, zgonów 135 - przyrost naturalny w mieście Kobyłka wynosił 77.

Przyrost naturalny oraz ruch wędrownicowy ludności charakteryzuje się stabilnością z niewielkim wzrostem w ostatnich latach i kształtuje się powyżej średniej dla woj. mazowieckiego.

Pod względem liczby ludności Kobyłka zajmuje pozycję miasta średniej wielkości.



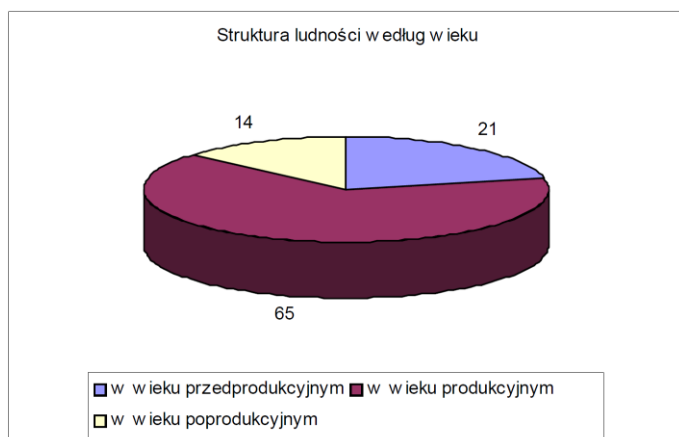
Dane wg GUS

Struktura wieku wg GUS 2008 r.

	Liczba mieszkańców 0-19 lat	0-5 lat	6-16 lat	17-19 lat	Razem %
Chłopcy	2283	561	1318	404	51%
Dziewczynki	2220	528	1 273	419	49%
Razem	4503	1 089	2591	823	100%
%	100%	24,2%	57,5%	18,3%	

Struktura ludności według płci i wieku w 2008 r.

Liczba mieszkańców	w wieku przedprodukcyjnym	w wieku produkcyjnym	w wieku poprodukcyjnym
mężczyźni	1 645	6 658	802
kobiety	1 597	6 480	1 787
ogółem	3 242	13 138	2 589
%	21,3	65,1	13,6



Dane wg GUS

Dane GUS 1996-2008

Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem	1996	2002	2007	2008
W wieku przedprodukcyjnym	28,7	24,4	21,5	21,3
W wieku produkcyjnym	59,6	62,7	64,9	65,1
W wieku poprodukcyjnym	11,7	12,9	13,6	13,6

Analiza danych statystycznych potwierdza tendencje procesów demograficznych sformułowane w Strategii Rozwoju woj. mazowieckiego z 2005 r.

- województwo mazowieckie jest regionem o największym potencjale ludnościowym,
- w gminach i powiatach sąsiadujących z Warszawą będą zachodziły pożądane procesy ludnościowe: najwyższe dodatnie saldo migracji, wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym, wzrost ogólnej liczby ludności.

Szacuje się, że w najbliższych latach trend wzrostu liczby mieszkańców w Kobyłce będzie się nasilał.

2) Zatrudnienie

Ilość podmiotów gospodarczych w mieście wg danych GUS wynosiła:

/rejestracja w systemie REGON, zakłady w sektorze prywatnym, prowadzone przez osoby fizyczne/

Rok	Podmiot y ogółem	sektor publicz.	sektor prywatn	w tym spółki prywat. krajowe	w tym spółki z udziałem zagran.	w tym spółdzielnie	w tym fundacje	w tym stowa-rzyszenia
1994	1159	11	1148	168	2	2	-	-
1995	1061	12	1049	145	3	2	1	1
1996	1647	11	1636	176	3	2	1	3
1997	1725	12	1715	189	3	2	1	4
2002	2085	16	2069	65	11	2	1	11
2007	2 376	18	2358	105	21	2	3	14
2008	2514	18	2496	111	22	2	3	15

Z powyższego zestawienia wynika, że rozwija się sektor prywatny.

W 2008 r. ilość podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wg sekcji PKD /Polska Klasyfikacja Działalności/ przedstawiała się następująco:
Dane GUS 2008 r.

Jednostki gospodarki wg sekcji PKD	
A rolnictwo, leśnictwo	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	20
B rybactwo	0
C górnictwo	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	2
D przetwórstwo przemysł.	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	386
E zaopatrywanie w en.el., gaz, wodę	0
F budownictwo	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	373
G handel, naprawy	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	750
H hotele, restauracje	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	70
I transport, magazyny, łączność	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	239
J pośrednictwo finansowe	
Sektor publiczny	0
Sektor prywatny	63
K obsługa nieruchomości	
Sektor publiczny	2
Sektor prywatny	336
L administracja publ., obrona narod., obowiązkowe ubezpieczenia	
Sektor publiczny	2
Sektor prywatny	1
M edukacja	
Sektor publiczny	10
Sektor prywatny	37
N ochrona zdrowia, pomoc społeczna	
Sektor publiczny	2
Sektor prywatny	78
O usługi komunalne, dział. społeczna	
Sektor publiczny	2
Sektor prywatny	131
P gospod. domowe zatrudniające pracowników	0
Q organizacje eksterytorialne	0
Razem	2 514
W tym sektor publiczny	18
Sektor prywatny	2496

Wśród ogółu zarejestrowanych podmiotów gospodarczych największy jest udział działalności usługowej /wielobranżowej/ i handlowej - 46%, następnie działalności budowlanej - 14%, produkcyjnej - 16% i obsługi nieruchomości - 12%. Transport stanowi 9,4%.

Liczba pracujących i bezrobotnych miasta Kobyłka, dane według GUS.

Pracujący (główne miejsce pracy)	2003		2007		2008	
Ogółem	2330	100 %	2 440	100 %	2382	100,00%
Mężczyźni	1192	51,16 %	1 344	55,0%	1416	59,40%
Kobiety	1138	48,84 %	1 096	45,0 %	966	40,60%
Bezrobotni (zarejestrowani)						
Ogółem	1152	100 %	594	100 %	547	100%
Mężczyźni	557	48,35 %	283	47,6 %	277	50,6 %
Kobiety	595	51,65 %	311	52,4 %	270	49,4 %

Stopa bezrobocia dla miasta Kobyłka w roku 2003 wynosiła 10,4%, w roku 2007 - 5,0%, natomiast w roku 2008 - 4,4 %.

Wg GUS w 2003 r. stopa bezrobocia dla powiatu wołomińskiego to 11,5%. Na koniec grudnia 2007 r. wyniosła 5,1%, natomiast na koniec grudnia 2008 r. wyniosła 4,2 %.

Tendencja spadkowa występuje zarówno w mieście Kobyłka, jak i w całym powiecie wołomińskim (stopa bezrobocia liczona jako liczba bezrobotnych w stosunku do liczby osób w wieku produkcyjnym).

3) Mieszkalnictwo

W mieście przeważa zabudowa jednorodzinna, której mieszkańcy stanowią ok. 82% ludności gminy, ok. 15% - to mieszkańcy zabudowy wielorodzinnej, a ok. 3% przypada na zabudowę komunalną.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta określają dane statystyczne GUS.

Porównawcze dane i wskaźniki ilustrujące warunki mieszkaniowe, 2007 r.

	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania /m ² /	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 os. /m ² /
Gmina Kobyłka	4,36	89,9	3,19	28,15
Powiat Wołomiński	3,95	80,22	2,97	27,02
Województwo Mazowieckie	3,51	67,90	2,69	25,22
Kraj ogółem	3,70	69,82	2,93	23,80

Zasoby mieszkaniowe miasta Kobyłka (dane GUS 1990-2008)

rok	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa w tys. m ²	Powierzchnia użytkowa/os	Liczba os/mieszkanie	Liczba os./izbę	przeciętna pow. użytkowa 1 mieszkania
1990	3854	14438	251,2	18,5	3,52	0,94	65,2
1994	4328	16345	288,2	18,8	3,54	0,94	66,5
1996	4427	16858	299,7	18,9	3,58	0,94	67,7.
1997	4486	17142	306,0	19,1	3,58	0,94	68,2
1998	4531	17400	312,0	19,2	3,59	0,93	68,8
2002	4968	21436	433,042	25,5	3,40	0,79	87,1
2008	6108	26796	553,294	29,2	3,08	0,70	90,6

Dane statystyczne ukazują, że warunki mieszkaniowe w mieście są dobre. Zauważa się też dynamikę wzrostu ilości mieszkań w latach 1998-2008.

W mieście istnieją 4 małe osiedla zabudowy wielorodzinnej (bloki wys. 3-4 kondygnacji), są to: os. Ręczajska (5 bloków), Rumuńska (3 bloki), Kordeckiego (4 bloki) oraz osiedle przy ul. Osiedlowej (4 bloki).

Stan techniczny ok.70% zasobów mieszkaniowych jest dobry, pozostałe są w średnim stanie. Występują nieliczne budynki przedwojenne, drewniane, w złym stanie technicznym. Budownictwo powojenne stanowi ok. 85% ogólnej liczby mieszkań zamieszkałych, ok. 1% mieszkań znajduje się w budynkach wzniesionych przed 1918 r.

Tempo przyrostu ilości mieszkań w latach 1998-2008 podwoiło się i wynosiło średnio ponad 2%. Miasto Kobyłka posiada 146 komunalnych lokali mieszkalnych.

4) Administracja i usługi

Administracja

Z obiektów administracji w mieście działa Urząd Miasta z Urzędem Stanu Cywilnego /pow.ok.1000 m² p.og., zatrudnienie 56 os./ i posterunek Policji.

Urzędy ponadlokalne znajdują się w Wołominie /Starostwo powiatowe, Urząd Skarbowy, Urząd Pracy, Sąd Rejonowy, Prokuratura Rejonowa, Inspektorat ZUS i in./.

Edukacja i wychowanie

(Dane identyfikacyjne szkół i placówek według danych SIO z września 2008r.)

Jednostka	Adres	Oddziały	Liczba Dzieci
Przedszkole Nr 1 im. Krasnala Hałabały	Kobyłka ul. Kościuszki 6	4	106
Publiczne Przedszkole Nr 2	Kobyłka Ul. Elizy Orzeszkowej 3/5	6	130
Katolickie Publiczne Przedszkole św. Franciszka z Asyżu	Kobyłka Ul. Żymirskiego 5	4	100
Niepubliczne Przedszkole Nr 1 w Kobyłce Konik na Biegunach	Kobyłka Ul. Natolińska11	b. d.	b. d.

Jednostka	Adres	Oddziały	Liczba Dzieci
Publiczna Szkoła Podstawowa nr 1 Im. Zofii Nałkowskiej	Kobyłka ul. Jezuicka 1	22	485
Publiczna Szkoła Podstawowa nr 2 Im. Bohaterów Bitwy Ossowskiej	Kobyłka Ul. Elizy Orzeszkowej 3/5	18	385
Publiczna Szkoła Podstawowa nr 3	Kobyłka Ul. Załuskiego 57	22	461

Jednostka	Adres	Oddziały	Liczba Dzieci
Publiczne Gimnazjum nr 1	Kobyłka ul. Jezuicka 1	10	207
Publiczne Gimnazjum nr 2	Kobyłka Ul. Elizy Orzeszkowej 3/5	9	198
Publiczne Gimnazjum nr 3	Kobyłka Ul. Załuskiego 57	10	243

Zdrowie i opieka społeczna

W mieście funkcjonuje Miejski Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej oraz Ośrodek Pomocy Społecznej, nie ma żłobków. Szpital Powiatowy znajduje się w Wołominie. Działają też prywatne gabinety lekarskie i stomatologiczne. W mieście są 2 apteki z tego jedna przy poradni rejonowej.

Kultura

W mieście działa Miejski Ośrodek Kultury z licznymi klubami i sekcjami tematycznymi.

Istnieje też 1 biblioteka. MOK Kobyłka jest też siedzibą Porozumienia Domów i Ośrodków Kultury Powiatu Wołomińskiego i jako taki jest koordynatorem i współorganizatorem ponadgminnych imprez kulturalnych. Brak kina.

Miasto obejmują trzy parafie: Kobyłka, powstała przed 1415 r./ z której wydzielono wszystkie późniejsze okoliczne parafie/ z zabytkowym kościołem św. Trójcy i Kobyłka-Stefanówka, utworzona w 1988 r., w której wybudowano kościół św. Kazimierza oraz parafia pod wezwaniem bł. Matki Teresy z Kalkuty przy ul. Kawalerii.

Sport i rekreacja

W mieście działa Klub Sportowy „WICHER” Kobyłka, ul. Napoleona 1 założony w 1926 r. jest Stowarzyszeniem Kultury Fizycznej.

Lesiste tereny wokół miasta sprzyjają rekreacji, należy wytyczyć ścieżki rowerowe wyprowadzające ruch rowerowy z terenów mieszkaniowych.

Usługi inne

Pozostałe usługi w mieście to:

Urząd Pocztowy, Telekomunikacja Polska S.A., Ochotnicza Straż Pożarna /przy MOK/, Weterynaria.

5) Przemysł i drobna wytwórczość

Z ważniejszych Instytucji należy wymienić:

- Przemysłowy Instytut Telekomunikacji,
- Zakład Produkcji Anten „ZANTEN”,
- Przemysłowy Instytut Maszyn Budowlanych.

W mieście istnieje wiele firm i zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości głównie w branżach: budowlanej /zakłady remontowo-budowlane, betoniarskie, cegielnie/, samochodowej /mechanika pojazdowa, blacharstwo, lakiernictwo/, ślusarskiej, transportu i spedycji, wyposażenia wnętrz, stolarskie a także piekarnie, masarnie, wyroby z tworzyw sztucznych i in.

6) Rolnictwo

W mieście niewiele jest gleb wysokich klas. Obserwuje się stopniowe wycofywanie funkcji rolniczej z miasta, uprawy na słabych glebach są nieopłacalne. Użytki rolne stanowią jeszcze ok.36% (w tym nieużytki rolne) powierzchni miasta, ale znaczne obszary zostały przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych. Grunty te stanowią rezerwę pod tę funkcję, do czasu przygotowania terenów pod inwestycje.

Projektowana Via Baltica zaktywizuje tereny rolne w zachodniej i północnej części miasta pod funkcje usługowo-produkcyjne.

Podsumowując, rozwój gospodarczy miasta Kobyłka jest podstawowym czynnikiem umożliwiającym poprawę warunków i jakości życia mieszkańców poprzez wzrost ich zamożności, zmniejszanie rozmiarów bezrobocia i wzrost dochodów budżetu gminy przeznaczanych na zaspokojenie potrzeb mieszkańców.

Powyższa analiza potwierdza charakterystykę sfery gospodarczej wg Strategii Rozwoju woj. mazowieckiego z 2005 r.:

- województwo mazowieckie posiada najwyższy potencjał gospodarczy mierzony wartością produktu krajowego brutto,
- największą dynamikę rozwoju posiada sektor usług, głównie rynkowych,
- województwo jest obszarem atrakcyjnym dla inwestorów,
- wśród podmiotów gospodarczych przeważają przedsiębiorstwa małe i średnie,
- sektor rolnictwa cechuje niska efektywność, co wskazuje na konieczność restrukturyzacji obszarów wiejskich i potrzebę tworzenia warunków do działalności pozarolniczej na tych obszarach.

8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Za zapewnienie porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli, ochronę przeciwpożarową i zapobieganie nadzwyczajnym zagrożeniom życia i zdrowia ludzi oraz środowiska odpowiadają: Burmistrz Miasta Kobyłka, Komendant Powiatowy i Miejski Policji, Komendant Powiatowy i Miejski Państwowej Straży Pożarnej, Terenowe Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców w skali lokalnej niezbędne są działania:

- z zakresu ochrony przeciwpożarowej - system ratownictwa oparty jest na siłach Zawodowej Państwowej Straży Pożarnej w Wołominie oraz jednostce Ochotniczej Straży Pożarnej .OSP Kobyłka działa w krajowym systemie ratowniczo-gaśniczym, tworzy ją ok. 90 ochotników.
- z zakresu obronności i bezpieczeństwa - miasto Kobyłka posiada Posterunek Policji przy ul. Ks. Marmota 13a,
- z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego - gmina realizuje zadania we współpracy z Sekcją Ruchu Drogowego KPP, finansuje i zabezpiecza oświetlenie dróg na swoim terenie,
- z zakresu aspektów obronnych związanych z obsługą infrastrukturalną:
 - zabezpieczenie awaryjnego zasilania stacji wodociągowych i ujęć wody oraz pompowni ścieków z rezerwowych źródeł energetycznych,
 - utrzymywanie nieeksploatowanych studni jako awaryjnych, utrzymywanie istniejących systemów alarmowania,
 - utrzymywanie i budowa nowych zbiorników dla magazynowania paliw płynnych (gaz, olej opałowy) przy obiektach wrażliwych wyposażonych w awaryjne agregaty prądotwórcze,
 - przy modernizacji i budowie oświetlenia zewnętrznego obiektów oraz ulic uwzględnianie wymogów jego zaciemniania i wygaszania.

W Urzędzie Miasta działa Zespół Zarządzania Kryzysowego.

Przeciwdziałanie zagrożeniom w skali województwa realizowane będzie poprzez:

- budowę przy głównych drogach w pobliżu dużych miast parkingów dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne,
- ograniczenie budownictwa obiektów użyteczności publicznej i zbiorowego zamieszkania wzdłuż szlaków, którymi prowadzony jest transport materiałów niebezpiecznych (w tym terenów kolejowych),
- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie życia lub zdrowia ludzi w granicach miast i wsi, a w szczególności ~~zakładów o zwiększonym lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych~~ ~~postawienia zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych~~ oraz innych zakładów, w których przewidywane jest stosowanie substancji niebezpiecznych,
- warunki ochrony ludzi i mienia przed powodzią reguluje ustawa - Prawo wodne.

W opracowanym na zlecenie RZGW „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Długiej” pokazano zasięg zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% i 0,5%, który pokrywa się z krawędzią skarpy rzeki.

Rzeka Długa płynie wzdłuż południowej granicy miasta (w granicach gminy Zielonka).

9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Potrzeby i możliwości rozwoju miasta można określić poprzez ocenę uwarunkowań rozwoju miasta wynikających z analiz stanu istniejącego. Oceny takiej dokonano w Strategii rozwoju miasta Kobyłka do roku 2025 /oprac.2004 r./ dla następujących elementów:

- zasoby ludnościowe i poziom życia mieszkańców,
- użytkowanie i zainwestowanie terenów, poziom urbanizacji,
- środowisko przyrodnicze,
- komunikacja,
- infrastruktura techniczna.

W Strategii sformułowano strategiczne cele rozwoju w sferze gospodarczej, społecznej, ekologicznej i przestrzennej oraz infrastruktury transportowej a następnie je skonkretyzowano w programach strategicznych działań realizacyjnych oraz celach operacyjnych i zadaniach realizacyjnych.

Generalny cel kierunkowy rozwoju miasta Kobyłka to:

„Zrównoważony i trwały rozwój gminy, gdzie ochrona środowiska i jego walory stanowią nierozłączną część procesów rozwojowych”

Główne cele strategiczne to:

- 1) Miasto zielony ogród, chroniące wartości ekologiczne.
- 2) Miasto chroniące wartości kulturowe.
- 3) Miasto dbające o stałe podnoszenie poziomu życia mieszkańców.
- 4) Miasto rozwiniętej przedsiębiorczości.

Cele te będą realizowane m. in. poprzez:

Ad 1) Rozbudowę i modernizację infrastruktury ochrony środowiska,

- ochronę istniejących walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- promocję ekologicznych źródeł energii i termoizolację budynków,
- założenie parku miejskiego, centrum rekreacji i wypoczynku,
- utworzenie układu zieleni przyulicznej z ciągami pieszymi i rowerowymi,
- wykorzystanie walorów przyrodniczych cieków i zbiorników wodnych do rekreacji.

Ad 2) rewitalizację historycznego centrum miasta,

- rozbudowę Miejskiego Centrum Kultury.

Ad 3) sukcesywne obejmowanie infrastrukturą techniczną wszystkich terenów przeznaczonych do zainwestowania miejskiego

- budowę, rozbudowę i modernizację dróg, ścieżek rowerowych i parkingów,
- uruchomienie komunikacji miejskiej.

Ad 4) wspieranie przedsiębiorstw dokonujących nowych inwestycji,

- rozwój inwestycji otoczenia biznesu,
- przygotowanie terenów do wykorzystania położenia przy proj. Trasie Via Baltica.

10. Stan prawny gruntów

(schemat 7 załączony na końcu cz. I - Własności terenu)

Struktura własności gruntów publicznych (w tym komunalnych) i prywatnych stanowi uwarunkowania dla prowadzenia przez gminę polityki w zakresie gospodarki gruntami. Obecny stan własności i władania, z przewagą właścicieli prywatnych, utrudnia zorganizowane i kontrolowane inwestowanie na tych terenach. Konieczne jest zatem pozyskanie przez gminę nowych gruntów przede wszystkim dla inwestycji celu publicznego, w tym usprawnienia i rozbudowy układu drogowego oraz infrastruktury technicznej.

Oprócz własności Skarbu Państwa i mienia komunalnego przedstawionych na schemacie w mieście Kobyłka występują grunty spółdzielni mieszkaniowych, grunty kościelne i inne. Przeważają grunty własności prywatnej. Występują tereny zamknięte /kolejowe/ oraz drogi wojewódzkie i powiatowe własności Skarbu Państwa.

W strukturze użytkowania terenów niezurbanizowanych:

- większość terenów leśnych stanowi własność prywatną, pozostałe to lasy Skarbu Państwa,
- tereny rolne prawie w 100% są własnością prywatną i stanowią znaczne rezerwy terenu do przekształceń na cele budowlane.

Większe powierzchnie gruntów gminnych to:

- tereny usług publicznych,
- tereny urządzeń komunalnych,
- tereny w wieczystym użytkowaniu,
- tereny dróg gminnych.

Struktura własności terenu w mieście Kobyłka przedstawia się następująco:

Grunty Skarbu Państwa w tym:

Państwowe Gospodarstwo Leśne - 123 ha,
Przemysłowy Instytut Telekomunikacji - 52 ha,
Przemysłowy Instytut Maszyn Budowlanych - 22 ha,
Grunty Starostwa - 50 ha,
Pozostałe grunty - 126 ha.

Grunty komunalne:

Tereny komunalne - 33 ha,
Obiekty - 12 ha,
W wieczystym użytkowaniu - 4 ha,
Drogi, rowy i pozostałe - 122 ha.

Własności prywatne:

Grunty osób fizycznych i rolne - 1405 ha,
Grunty kościołów i związków wyznaniowych - 11 ha,
Grunty pozostałych osób prawnych - 4 ha.

11. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych

Są to obiekty i tereny przyrodnicze:

1. Rezerwat przyrody „Grabicz”
2. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
3. Pomniki przyrody,
4. Lasy ochronne.

Wymienione obiekty i tereny przyrodnicze w aktach prawnych dotyczących ich utworzenia mają określone warunki i zasady ochrony.

W zakresie ochrony dóbr dziedzictwa kulturowego:

prawną ochroną objęte są obiekty i tereny wymienione w cz. I roz.6. Obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich działań dotyczących tych obiektów i terenów z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

12. Udokumentowane złoża kopalin. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. Zasoby wód podziemnych

Na terenie miasta Kobyłka znajdują się osady czwartorzędowe o znaczeniu przemysłowym. Są to kopaliny pospolite - iły, mułki i piaski - surowiec przydatny do produkcji ceramiki budowlanej (cegła pełna, pustaki, kratówka). Złoża występują w strefie przypowierzchniowej, dlatego eksploatacja ich odbywa się w kopalniach naziemnych, metodą odkrywkową.

Złoża w przeważającej większości zostały rozpoznane na podstawie kart rejestracyjnych (obecnie zaniechanych), które nie określają kategorii zasobów, ale upoważniających do eksploatacji surowców.

Poniżej przedstawiono złoża występujące na terenie miasta Kobyłka (wg rejestru PIG 2008):

1. Kobyłka
2. Kobyłka Dworkowa I
3. Kobyłka Kolonia Chór 5
4. Kobyłka Osiedle Chór
5. Kobyłka-Chór I
6. Kobyłka-Dworkowa
7. Kobyłka dz. 850 - obecnie dz. 44, obr. 04
8. Kobyłka-Maciołki
9. Kobyłka- Maciołki DM
10. Kobyłka-Maciołki II
11. Kobyłka-Zalasek
12. Kobyłka Kolonia Chór dz. 46, obr. 04
13. Kobyłka Kolonia Chór dz. 59, obr. 04

Udokumentowane złoża kopalin, dla których ustanowiono tereny i obszary górnicze:

Lp.	Nazwa obszaru górniczego:	Dane:
1.	Kobyłka-Maciołki DM	Nr rejestru: XLV/1/1 Uwagi: Wojew.Maz. dec. WŚR-VI-7412/16/2005 z dn.8.12.2005 r. - zmienia koncesję (dot. term. ważności) Decyzja nr : 11K/95 [OSRL-VI-7512A/31/94 z dnia: 1995-12-27 wydana przez: Wojewoda - UW w Warszawie Termin ważności: 2025-12-31 Status OG: aktualny Koncesja eksploatacyjna: 11K/95 [OSRL-VI-7512A/31/94] wydana przez: Wojewoda - UW w Warszawie Data wydania koncesji: 1995-12-27 Termin ważności: 2025-12-31 Teren górniczy: Kobyłka-Maciołki DM Data wpisu: 1996-03-27 Kobyłka-Maciołki DM: 2000T złoża eksploatowane okresowo SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ Użytkownik : P. Dąbrowski Ryszard, P. Mikołajczyk Andrzej ul. Konopnickiej 1,05-230 Kobyłka Powierzchnia obszaru górniczego: 78184 Powierzchnia terenu górniczego: 106640 Użytkownik: P. Wyszyński Stanisław ul. Na Bagnie 11, 05-091 Ząbki Powierzchnia obszaru górniczego: 8978 Powierzchnia terenu górniczego: 10754
2.	Kobyłka Kolonia Chór 5	Nr rejestru: 10-7/1/75 Uwagi: Decyzja WOŚ-VI/7412/12/00 z dnia: 2000-05-22 wydana przez: Wojewoda MAZOWIECKI Termin ważności: 2010-12-31 Status OG: aktualny Koncesja eksploatacyjna: WOŚ-VI/7412/12/00 wydana przez: Wojewoda MAZOWIECKI Data wydania koncesji: 2000-05-22 Termin ważności: 2010-12-31 Teren górniczy: Kobyłka Kolonia Chór 5 Data wpisu: 1899-12-30 Kobyłka Kolonia Chór 5: 2000E złoża zagospodarowane SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ Użytkownik: PROCERBUD s.c. filia w Radzyminie, P. B. Bartosiewicz i S-ka ul. Gospodarcza 15,05-230 Kobyłka Powierzchnia obszaru górniczego: 23392 Powierzchnia terenu górniczego: 31621
3.	Kobyłka dz. Nr 59	Nr rejestru 10-7/7/484 Uwagi brak map! Decyzja nr 117/07 [WOS-7513-1/1041/07 z dnia 2007-04-19 wydana przez Starosta Powiatowy - pow. Wołomin Termin ważności 2017-12-30 Status OG aktualny Koncesja eksploatacyjna nr 117/07 [WOS-7513-1/1041/07 wydana przez Starosta Powiatowy - pow. Wołomin Data wydania koncesji 2007-04-19 Termin ważności 2017-12-30 Teren górniczy Kobyłka - dz.59 Data wpisu 2007-07-03
4.	Kobyłka Kolonia Chór - dz. nr 46	Nr rejestru 10-7/7/524 Uwagi . Decyzja 569/07 [WOS-7513-4/2579/07] z dnia 2007-10-11 wydana przez Starosta Powiatowy - pow. Wołomin Termin ważności 2012-12-31 Status OG aktualny Koncesja eksploatacyjna 569/07 [WOS-7513-4/2579/07] wydana przez Starosta Powiatowy - pow. Wołomin Data wydania koncesji 2007-10-11 Termin ważności 2012-12-31 Teren górniczy Kobyłka Kolonia Chór - dz. nr 46 Data wpisu 2008-02-05

Złoża kopalin położone na obszarze chronionego krajobrazu zakwalifikowano do konfliktowych. Na terenie Kobyłki nie wydzielono obszarów perspektywicznych i prognostycznych występowania kopalin.

Według danych z Urzędu Miasta dziewięć wyrobisk górniczych podlega rekultywacji w kierunku przemysłowym lub rolniczym.

Głównym zasobem wody o zatwierdzonej wydajności jest ujęcie przy ul. Wygonowej – dwie studnie czwartorzędowe.

13. Stan systemu komunikacji

(schemat 8 załączony na końcu cz.I - Komunikacja-uwarunkowania)

13.1 Układ drogowo-uliczny

Uwarunkowania komunikacyjne przedstawiono na schemacie nr 8. Układ komunikacyjny pokazano wg stanu istniejącego oraz wg obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego. Planowany przebieg drogi ekspresowej S8 przyjęto wg materiałów do decyzji środowiskowej, wariant 3, preferowany.

W powiązaniach zewnętrznych podstawową rolę odgrywają następujące ulice:

- droga wojewódzka nr 634 (Warszawa - Tłuszcz) w ciągu której przebiega ul. Nadarzyńska;
- droga powiatowa nr 4308W w ciągu której przebiegają następujące ulice: Poniatowskiego, Napoleona, Krechowicka, Kazimierza Wielkiego, Bolesława Chrobrego;
- droga powiatowa nr 4252W w ciągu której przebiegają następujące ulice: Jeżynowa, Szeroka, Marecka, Zagańczyka, Żaluskiego;
- droga powiatowa nr 4353W w ciągu której przebiegają ulice: Ręczajska, Wołomińska.

Ważną rolę w powiązaniach z sąsiednimi rejonami spełniają również następujące ulice: Przyjacielska, Radzyńska, Kraszewska, Warszawska, Dąbrowskiego.

Powyższe ulice mają nawierzchnie bitumiczne w średnim stanie technicznym.

Ważną rolę w obsłudze wewnętrznej miasta Kobyłka pełnią dodatkowo następujące ulice: Gospodarcza, Serwitucka, Orszagha, ks. K. Pieniążka, Sienkiewicza, Dojazdowa, Bohaterów Ossowa, 3-go Maja, Królewska. Ww. ulice mają w większości nawierzchnie bitumiczne w średnim stanie technicznym.

13.2 Układ komunikacji zbiorowej

Przewozy pasażerskie na terenie miasta oraz w powiązaniach zewnętrznych odbywają się w oparciu o komunikację autobusową i kolejową.

- Kolej

Przez miasto Kobyłka przeprowadzona jest linia kolejowa Warszawa - Wołomin - Tłuszcz - Białystok. W obrębie miasta na ww. linii kolejowej funkcjonują przystanki kolejowe „Kobyłka” i „Kobyłka Ossów” (36 pociągów na dobę do stacji Warszawa Wileńska, 7 pociągów na dobę do stacji Warszawa Zachodnia).

- Autobusy

Miasto obsługiwane jest przez prywatne linie autobusowe relacji Warszawa Centrum – Żąbki - Kobyłka - Wołomin (oznaczane literami S, J, Z) i jedna linia Marki - Kobyłka – Wołomin (oznaczona literą M).

Przez miasto Kobyłka prowadzona jest linia autobusowa nocna N62 (ZTM) wzdłuż ul. Nadarzyńskiej relacji Warszawa (Dw. Centralny) - Kobyłka - Wołomin (os. Niepodległości).

13.3. Obciążenie ruchem samochodowym

Największe natężenie ruchu występuje na drodze wojewódzkiej nr 634 (ul. Nadarzyńskiej w Kobyłce). Dla dróg powiatowych i gminnych brak jest danych o ruchu pojazdów – duże natężenie ruchu w godzinach szczytu występuje w ciągu ulic powiatowych: Zagańczyka - Żaluskiego i Poniatowskiego - Napoleona (powiązanie Wołomina z Warszawą przez teren Kobyłki).

Wielkość ruchu na drodze wojewódzkiej na podstawie Generalnych Pomiarów Ruchu przeprowadzonych w 1995 r., 2000 r. oraz w 2005 r. przedstawiono w tabelach.

Średni dobowy ruch (SDR) w 1995 r. i 2000 r. oraz prognoza dla roku 2015 na drogach wojewódzkich.

Lp	Numer drogi	Odcinek	Nazwa ulicy	SDR 1995r. pojazdy na dobę w obu kierunkach	SDR 2000 r. pojazdy na dobę w obu kierunkach	Miarodajny ruch godzinowy w 50- tej godzinie w roku w obu kierunkach –2000 r.	Prognoza dla 2015 r. pojazdy na dobę w obu kierunkach	Prognoza dla 2015 r. pojazdy na godzinę w obu kierunkach
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	634	Zielonka - Wołomin	Nadarzyńska, 1 Maja	12.263	15.756	1.500	29.700	2.800

Średniodobowy ruch (SDR) w 2005 r. (na dobę w obu kierunkach)

Numer drogi	Moto-cykle	Sam. osobowe i mikrobusy	Sam. ciężarowe	Sam. ciężarowe –bez przyczepy	Sam. ciężarowe – z przyczepą	Autobusy	Ciągniki rolnicze	Suma
1	2	3	4	5	6	7	8	9
634 Zielonka-Woł	33	14.124	1.262	459	104	217	0	16.199

Źródło: Pomiary ruchu na drogach wojewódzkich przeprowadzone w 2005 r./średniodobowy ruch w wyznaczonych punktach pomiarowych/ w ramach opr. GPR 2005 /generalny pomiar ruchu/.

Znaczna część ruchu ciężarowego na terenie miasta to ruch tranzytowy, który odbywa się głównie w ciągu ulicy wojewódzkiej, w mniejszym stopniu w ciągu ulic powiatowych.

13.4. Parkowanie pojazdów

Problemy z parkowaniem pojazdów - niedostateczna liczba miejsc postojowych oraz nieprawidłowe parkowanie występują w centrum miasta, w rejonach szkół, obiektów handlowych i usługowych oraz na terenie osiedli wielorodzinnych zrealizowanych w latach 50-80 tj. nie uwzględniających obecnego poziomu motoryzacji.

13.5. Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu komunikacji miasta

Do podstawowych problemów funkcjonowania systemu komunikacji miasta należą:

- niezhierarchizowany układ drogowy - drogi prowadzące intensywny ruch, w tym tranzytowy obsługują bezpośrednio przyległą zabudowę,
- zagrożenie bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów z uwagi na duże natężenie ruchu i braki w wyposażeniu w chodniki i ścieżki rowerowe - niezbędna budowa chodników i ścieżek rowerowych w ramach modernizacji dróg i nowych inwestycji drogowych,
- niedostosowanie parametrów technicznych dróg do pełnionych przez nie funkcji (wojewódzkie i powiatowe) - konieczna modernizacja, usprawnienie przebiegu oraz budowa nowych dróg, usprawnienie głównych ciągów, popieranie budowy trasy ekspresowej S8 (na odcinku Warszawa-Radzymin) i węzła z trasą S8,
- jednopoziomowe skrzyżowanie dróg układu podstawowego z liniami kolejowymi -niezbędna budowa bezkolizyjnych przejazdów,
- niedostateczne wyposażenie dróg gminnych w nawierzchnie twarde – sukcesywne urządzenie nawierzchni po zrealizowaniu infrastruktury technicznej,
- brak obsługi komunikacją zbiorową znacznej części obszarów gminy - niezbędne podjęcie działań w celu sukcesywnego objęcia komunikacją publiczną i prywatną terenów mieszkaniowych,
- niewystarczająca ilość parkingów w centrum miasta i osiedlach wielorodzinnych - konieczność modernizacji, uzupełnienia i zbilansowania w poszczególnych osiedlach,
- niezadowalający standard podróżowania w komunikacji publicznej - konieczna sukcesywna modernizacja taboru.

13.6. Uwarunkowania wynikające z planowanych inwestycji znaczenia ponadlokalnego

1. droga krajowa S8 - projektowana droga ekspresowa Warszawa-Białystok-granica państwa, fragment podstawowego układu dróg krajowych - obecnie trwają prace projektowe,
2. modernizacja linii kolejowej (magistrala E75) Warszawa-Białystok-granica państwa.

14. Stan systemów infrastruktury technicznej

14.1 Gospodarka wodno-ściekowa

Na terenie miasta Kobyłka w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zarządza Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wołominie.

Zaopatrzenie w wodę

Miasto Kobyłka oraz gmina Wołomin zaopatrują się w wodę z czwartorzędowych ujęć wody. Wodociągi komunalne obydwu gmin zaopatrywane są głównie z ujęcia i stacji uzdatniania wody „Graniczna”. W przyszłości planowana jest reaktywacja ujęć wody na terenie Kobyłki. Zaspokajanie potrzeb wodnych miasta odbywa się z kilku źródeł, a mianowicie:

- z wodociągu komunalnego, obsługującego środkowo-wschodnią i północno-wschodnią część miasta i czerpiącego wodę z ujęć wodociągu miejskiego w Wołominie,
- z własnych ujęć wód podziemnych czwartorzędowych miejscowych zakładów przemysłowych, obsługujących te zakłady oraz sąsiadujące osiedla mieszkaniowe,
- z własnych ujęć wód podziemnych w zespołach budownictwa mieszkaniowego,
- z płytkich przydomowych studni kopanych, ujmujących wody pierwszego horyzontu.

Wodociąg komunalny należący do PWiK ma łączną długość ok. 85 km (2008 r.). Sieć wodociągowa jest sukcesywnie rozbudowywana. Wodociąg komunalny obejmuje magistralę wodociągową w układzie pierścieniowym o średnicy Dn 315, 250 i 150 mm, przebiegającą w ulicach Zielonej, Szpotańskiego, Asnyka, Ogrodowej, Żwirki i Wigury, Królewskiej, Orzeszkowej, Nadarzyńskiej, Napoleona i Żałuskiego oraz rozdzielczą sieć wodociągową Dn 110.

Dla przyszłościowych potrzeb wodociągu miejskiego zostały odwiercone przy ul. Wygonowej w płn. części miasta 2 studnie czwartorzędowe:

- studnia nr 1 o głębokości H=56,0 m,
- studnia nr 2 o głębokości H=60,0 m

o zasobach wodnych, zatwierdzonych w kat. "B" w ilości:

$$Q = 200,0 \text{ m}^3/\text{godz. przy depresji } s=4,0 \text{ m.}$$

Ocenia się, że istnieje możliwość rozbudowy tego ujęcia o dalsze 2 studnie i zwiększenia jego łącznej wydajności do:

$$Q = 473,0 \text{ m}^3/\text{godz.}$$

Wokół studni wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody oraz obszar objęty izochroną 25-letniego dopływu wód z powierzchni ziemi.

Własne zakładowe ujęcia wód podziemnych posiada:

a) Przemysłowy Instytut Maszyn Budowlanych przy ul. Napoleona 2, zasilający dodatkowo w wodę osiedla mieszkaniowe „Nasz Dom” i „Rumuńska”.

Ujęcie to składa się z 2 studni czwartorzędowych, o zatwierdzonych w kat. "B" zasobach wodnych w ilości:

$$Q = 70,0 \text{ m}^3/\text{godz.}$$

Średniodobowy pobór z tego ujęcia wynosi:

$$Q_{\text{śr.dob.}} = 520,0 \text{ m}^3/\text{d},$$

z czego na potrzeby zakładu przypada 383,0 m³/d i osiedli mieszkaniowych - 137,0 m³/d.

b) Dawne Zakłady Wytwórcze Sprzętu Teleelektronicznego TELCOM-TELCENT przy ul. Napoleona 4, których ujęcie składa się z 2 czwartorzędowych studni wierconych o zatwierdzonych w kat. "B" zasobach wodnych w ilości:

$$Q = 75,0 \text{ m}^3/\text{godz.}$$

c) Zakład Produkcji Anten ZANTEN, ul. Nadmeńska 14, którego ujęcie składa się z 2 studni czwartorzędowych:

- studnia 3 o głębokości H=29,0 m,
- studnia 4 o głębokości H=25,0 m.

Dozwolony pozwoleniem wodnoprawnym pobór wody z tego ujęcia wynosi:

$$Q_{\text{max godz.}} = 20,0 \text{ m}^3/\text{godz.}$$

$Q_{\max \text{ dob.}} = 240,0 \text{ m}^3/\text{d.}$

Ujęcie to obsługuje również sąsiadujący Przemysłowy Instytut Telekomunikacji PIT.

Własne ujęcie wody posiada też osiedle mieszkaniowe „Ręczajska”. Ujęcie to stanowią 2 studnie wiercone, z których średniodobowy pobór wody wynosi:

$Q_{\text{śr.dob.}} = 140,0 \text{ m}^3/\text{d.}$

Woda z ujęć w mieście jest silnie zanieczyszczona związkami żelaza i przed używaniem wymaga odpowiedniego uzdatnienia.

Odprowadzenie ścieków

W mieście sieć kanalizacyjna jest słabo rozwinięta. Jej długość wynosi 115 km (kanały grawitacyjne i tłoczne) wg stanu na 2009 r. Stan techniczny kanalizacji określony jest jako dobry. Lokalne, miejscowe układy kanalizacji sanitarnej, względnie ogólnospławnej, znajdują się na terenie zakładów przemysłowych, bądź osiedli mieszkaniowych. Te fragmentaryczne układy kanalizacyjne wyposażone są w lokalne oczyszczalnie ścieków. Są to:

a) mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków typu „Bioblok” na terenie Przemysłowego Instytutu Maszyn Budowlanych o przepustowości:

$Q_{\text{śc.śr.dob.}} = 500 \text{ m}^3/\text{d.}$

Odprowadzane są do niej ścieki z w/w PIMB oraz dawnych Zakładów TELCOM-TELCENT, a także ścieki bytowo-gospodarcze z osiedla mieszkaniowego „Rumuńska”, które po oczyszczeniu odpływają do rowu melioracyjnego A, a następnie do rz. Czarnej.

b) osadnik „Imhoffa” na terenie Zakładu Produkcji Anten ZANTEN, z którego zrzut podczyszczonych ścieków/ sanitarne, technologiczne i wody popłuczne/ w ilości:

$Q_{\text{śc.śr.dob.}} = 210,0 \text{ m}^3/\text{d.}$

odbywa się również do rowu A.

Oczyszczalnia obsługuje też sąsiadujący Przemysłowy Instytut Telekomunikacji PIT.

c) lokalna oczyszczalnia ścieków bytowo-gospodarczych w osiedlu „Ręczajska”.

W skład tej oczyszczalni wchodzi:

- osadnik „Imhoffa”,
- przepompownia ścieków,
- 3 zespoły kontenerowe oczyszczalni typu „Kos” przepustowość oczyszczalni:

$Q_{\text{śc.śr.dob.}} = 140,0 \text{ m}^3/\text{d.}$

Kanalizacja Kobylki i Wołomina wiąże się z koniecznością rozbudowy i modernizacji oczyszczalni „Krym” oraz modernizacją przepompowni „Gryczana”.

W roku 2004 została zrealizowana pompownia główna przy ul. Leśnej połączona z kolektorem przy ul. Gryczanej w Wołominie dwoma kolektorami tłocznymi.

Ścieki deszczowe

W mieście brak jest kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe w dominującej większości z terenów budownictwa mieszkaniowego odprowadzane są bezpośrednio do gruntu, a następnie w drodze infiltracji do rowów melioracyjnych, z części południowej miasta do rowu D z ujściem do rzeki Długiej, a z części północnej do rowu A z ujściem do rzeki Czarnej.

Rów A będący w założeniach rowem odwadniającym podmokłe tereny miejskie jest obecnie odbiornikiem ścieków z lokalnych oczyszczalni ścieków oraz ścieków deszczowych ze znacznej części miasta.

W związku z tym jego parametry hydrauliczne okazały się niewystarczające do przyjęcia i bezkolizyjnego odprowadzenia zwiększonej ilości wód. Rów ten został przystosowywany do nowej funkcji, zaś jego nowe parametry wynoszą:

- długość $L = 4.380 \text{ m,}$
- szerokość dna $b = 0,60 \text{ m,}$
- nachylenie skarp $1:n = 1:1,5,$
- spadek $i = 0,8-0,5 \text{ promili,}$
- głębokość $h = 1,20-1,80 \text{ m,}$
- umocnienie skarp na terenie zabudowy płytami PA na włókninie pasem szer. 0,90 m, powyżej obsiew, zaś na terenach rolnych - opaską z faszyny oraz darnią do wysokości 0,50 m, powyżej obsiew.

Również rów D będący odbiornikiem ścieków deszczowych z m. Wołomina nie jest przystosowany w obecnym stanie do przyjęcia ścieków deszczowych z m. Kobylka i wymaga przebudowy.

14.2. Systemy energetyczne

Gazownictwo

Miasto Kobyłka w stanie istniejącym jest zgazyfikowane w ok. 93% siecią gazową średniego ciśnienia o średnicach od 25 do 250 mm. Długość sieci gazowej wynosi ok. 114 km, zaś ilość przyłączy do budynków mieszkalnych wynosi ponad 3950 sztuk (dane z 2008r). Liczba mieszkańców korzystających z gazu szacowana jest na przeszło 16 tys. osób.

Źródłem dostawy gazu są gazociągi wysokiego ciśnienia:

- „Puławy-Rembelszczyzna,” średnica 500 mm i stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia „Ząbki”
- „Kobryń-Rembelszczyzna,” średnica 700 mm i stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia „Grabie Stare”.

Obie stacje o przepustowości po 25000 Nm³/h.

Ze stacji „Grabie Stare” w kierunku Wołomina i Kobyłki wyprowadzona jest magistrala średniego ciśnienia o średnicy 300/200 mm.

Ze stacji „Ząbki” w kierunku Kobyłki wyprowadzona jest magistrala średniego ciśnienia o średnicy 250 mm, długości ok. 50 m, która rozgałęzia się na dwa kierunki: na Warszawę średnicą 400 mm i na Ząbki-Kobyłkę średnicą 250/200 mm.

Magistrale łączą się tworząc dwustronne zasilanie dla miasta. Przez teren miasta magistrala biegnie wzdłuż torów PKP. Na jej bazie rozbudowano sieć rozdzielczą średniego ciśnienia.

Przyjęto możliwość stosowania gazu na pokrycie pełnych potrzeb wszystkich odbiorców.

Na terenie miasta nie ma i nie przewiduje się urządzeń gazowniczych ograniczających rozwój urbanistyczny miasta.

Ciepłownictwo

Na terenie miasta Kobyłka nie posiada zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. W mieście działają lokalne kotłownie zakładowe zaopatrujące w ciepło również niewielkie zespoły zabudowy wielorodzinnej. Podstawowym paliwem jest tu węgiel lub miał węglowy oraz w mniejszym stopniu olej opałowy lub gaz.

W mieście występują: 2 kotłownie duże o mocy powyżej 1 MW, 4 kotłownie o mocy średniej kilkaset kW oraz kilka małych kotłowni o mocy do kilkudziesięciu kW.

Centralne ogrzewanie posiada ok. 95% gospodarstw domowych, większość budynków mieszkalnych posiada indywidualne kotłownie węglowe.

Budownictwo jednorodzinne posiada ogrzewanie piecowe lub własne wbudowane kotłownie na gaz lub paliwa stałe z instalacją centralnego ogrzewania.

Zakłady przemysłowe znajdujące się na terenie miasta posiadają lokalne kotłownie i własną sieć ciepłowniczą.

Na terenie miasta nie przewiduje się budowy osiedlowej sieci ciepłej.

W mieście działają kotłownie zakładowe, zaopatrujące w ciepło również niewielkie zespoły zabudowy wielorodzinnej.

Na terenie gminy nie istnieją inne zbiorcze systemy ogrzewania. Budownictwo jednorodzinne, zakłady usługowe i szkoły posiadają indywidualne systemy grzewcze oparte na paliwach stałych, oleju opałowym lub gazie. Wg. ostatnich danych ok. połowa gospodarstw domowych jest ogrzewana gazem.

Elektroenergetyka

Miasto Kobyłka w zakresie dostawy energii elektrycznej obsługuje [PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa Rejon Energetyczny Legionowo](#) ~~[PGE Dystrybucja Warszawa – Teren Sp. z o.o. Rejon Energetyczny Wołomin.](#)~~

Gmina miejska Kobyłka jest w 100% zelektryfikowana. Teren gminy jest zasilany pięcioma liniami 15 kV ze stacji transformatorowej 110/15 kV oraz jedną linią 15 kV ze stacji 110/15 kV. Znajduje się tu 110 stacji transformatorowych 15 kV/0,4 kV.

W mieście przebiegają dwie linie wysokiego napięcia 110 kV połączone ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV w Wołominie.

Sieć średniego napięcia to linie napowietrzne wraz ze słupowymi w przeważającej części stacjami 15/0,4 kV. Stan sieci jest zróżnicowany, niektóre odcinki wymagają modernizacji a cała sieć wymaga rozbudowy w dostosowaniu do rozwoju potrzeb miasta. W istniejącej sieci przesyłowej występują znaczne rezerwy mocy.

Długości sieci elektroenergetycznych wynoszą;

- sieć niskiego napięcia - 345 000 m,
- sieć średniego napięcia - 80 000 m,
- sieć wysokiego napięcia - 6 000 m.

Obecne zapotrzebowanie na energię elektryczną w gminie jest mniejsze niż możliwości przesyłowe i zapewniona moc.

Przyjmuje się, że energia elektryczna będzie dostarczana wszystkim odbiorcom.

14.3. Gospodarka odpadami

Miasto Kobyłka nie posiada miejskiego zakładu oczyszczania miasta ani instalacji do unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

Odpady z terenu miasta Kobyłka wywożone są w przeważającej ilości na składowisko komunalne w gminie Wołomin. Część odpadów z miasta wywożona jest na inne składowiska, są to:

- Goranin - gmina Śleszyn, woj. Wielkopolskie,
- Lubochnia Górka, powiat Tomaszów Mazowiecki, woj. Łódzkie,
- Kamieńsk, gmina Ruszczyń, woj. Łódzkie,
- Łubna - gmina Góra Kalwaria, woj. Mazowieckie.

Według Wojewódzkiego planu gospodarowania odpadami dla woj. mazowieckiego gmina Wołomin powinna zakładać docelowo współdziałanie z Zakładem Unieszkodliwiania Stałych Odpadów Komunalnych i Przemysłowych na terenie Gminy Zielonka w pobliżu miejscowości Krubki, który jest planowany na terenach poligonowych przekazanych przez Skarb Państwa, ale również z innymi zakładami z Regionalnego Obszaru Gospodarki Odpadami Komunalnymi. W wojewódzkim planie założono, że po roku 2011 powinny funkcjonować jedynie składowiska posiadające rozwiązania na skalę regionalną.

W związku z powyższą zaproponowaną strategią, przewidziano również system zamykania składowisk odpadów - w tym składowisko w Wołominie.

W 2004 r. został opracowany „Plan gospodarki odpadami dla gminy Kobyłka” na lata 2004-2011, w którym zawarto zbiorcze dane na temat aktualnego gospodarowania odpadami i określono cele krótkoterminowe i długoterminowe.

Na obszarze gminy nie funkcjonuje sprawny, zintegrowany system gospodarki odpadami komunalnymi.

Działa 11 firm, które otrzymały zezwolenie na prowadzenie działalności polegającej na zbiórce i wywozie stałych odpadów. Przy wysypisku w Wołominie zrealizowano segregownię odpadów i planowana jest realizacja kompostowni. Wprowadza się stopniowo selektywną zbiórkę odpadów. Dzikie wysypiska są na bieżąco likwidowane i wprowadza się zapory przy wjeździe do lasu, utrudniające wywóz śmieci.

Odpady niebezpieczne /światłówki, zużyte akumulatory, chemikalia itp./ są przekazywane do utylizacji poza teren miasta, do wyspecjalizowanych firm warszawskich.

Miasto objęte jest zorganizowanym systemem selektywnej zbiórki odpadów.

Zaleca się, aby odpady organiczne powstające na terenach wiejskich oraz miejskich poddawane były, w miarę możliwości - kompostowaniu we własnym zakresie.

Realizacja ww Planu umożliwi następujące zmiany w środowisku:

- zmniejszenie strumienia odpadów komunalnych poprzez selektywną zbiórkę „u źródła”,
- zbiórkę i utylizację odpadów niebezpiecznych,
- likwidację dzikich wysypisk,
- zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy Kobyłka,
- podniesienie standardów środowiskowych.

14.4. Telekomunikacja

Miasto jest zasilane z central telefonicznych za pomocą sieci rozdzielczej. Przewiduje się pełne zaspokojenie potrzeb telefonicznych dla wszelkiego rodzaju usług i dla mieszkalności wobec dynamicznego rozwoju tej dziedziny. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach, w miarę możliwości, należy zarezerwować pod infrastrukturę telekomunikacyjną pas terenu szer. 2,0 m wzdłuż projektowanych dróg.

W mieście ułożone są telekomunikacyjne kable ziemne międzynarodowe. Należy uzgadniać wszelkie prace ziemne planowane w ich pobliżu.

Stacje bazowe telefonii komórkowej znajdują się przy ul. Nadarzyńskiej.

15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego z 2004 r. określono szereg ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, które dotyczą miasta Kobyłka. Są to:

1. proj. droga ekspresowa S8 (krajowa) - Via Baltica,
2. droga wojewódzka nr 634,
3. linia kolejowa magistralna E75 (o zasięgu krajowym),

Do ponadlokalnych celów publicznych należą też:

1. Rezerwat Grabicz,
2. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
3. pomniki przyrody,
4. ochrona dziedzictwa kultury.

Funkcje obronności i ochrony bezpieczeństwa państwa pełni Komenda Powiatowa Policji w Wołominie i posterunek Policji w Kobyłce. Funkcje ponadlokalne pełnią też drogi powiatowe.

16. Pozostałe ustalenia

Na obszarze gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych. Na terenie gminy występują tereny zamknięte - zgodnie z Decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych.

17. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy

W części I dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego kolejno określono:

- odniesienia do miasta Kobyłka w Strategii rozwoju Województwa Mazowieckiego i w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego i innych /roz.1/,
- wnioski z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w tym zobowiązań wynikających z obowiązujących planów miejscowych oraz stan ładu przestrzennego /roz.3 i 4/,
- stan środowiska przyrodniczego /roz.5/,
- stan dziedzictwa kulturowego /roz.6/,
- warunki życia mieszkańców i zagrożenia /roz.7 i 8/,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy /roz.9/,
- wnioski ze stanu prawnego gruntów /roz.10/,
- obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych /roz.11/,
- stan systemu komunikacji /roz.13/,
- stan systemów infrastruktury technicznej /roz.14/,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych /roz.15/.

Wpływ na możliwości realizacji celów rozwoju miasta oraz ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego mają następujące uwarunkowania:

- położenie gminy Kobyłka w paśmie pñ.-wschodnim rozwoju aglomeracji warszawskiej w tzw. paśmie wołomińskim (presja urbanizacyjna stwarzająca szansę rozwoju),
- zagospodarowanie terenów gminy następujące wg planów zagospodarowania przestrzennego,
- korzystne dla mieszkalnictwa i funkcji rekreacyjno-sportowej warunki przyrodniczo-krajobrazowe,
- utrzymanie powiązań przyrodniczych,
- wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów urbanizowanych /intensywność, rodzaj usług i zakładów produkcyjnych, rozmieszczenie programu itp./, aby nie dopuścić do degradacji wartości przyrodniczych obszaru gminy,
- występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych tj. obiektów i obszarów przyrodniczych oraz dóbr dziedzictwa kulturowego,
- dynamicznie rozwijający się rynek pracy /głównie szeroko pojęte usługi/,
- występowanie usług celu publicznego,
- rozwój gminy wywoła konieczność rozbudowy usług w centrum i poszczególnych zespołach zabudowy,
- bliskość Warszawy zapewnia dostępność do usług ponadlokalnych,

- dobre powiązania komunikacyjne z Warszawą i rozwój powiązań międzynarodowych poprzez realizację drogi ekspresowej S8 - zmiana usytuowania węzła w stosunku do poprzednich rozwiązań i konieczność powiązania go z miastem drogą główną,
- usprawnienie ruchu poprzez planowane rozwiązania komunikacyjne ponadlokalne, w tym modernizacja linii kolejowej, planowana modernizacja wyklucza dotychczasowe rozwiązania komunikacyjne po północnej stronie terenów kolejowych,
- rozwinięta istniejąca i planowana sieć dróg lokalnych - konieczna zmiana układu komunikacyjnego w północnej części miasta (ul. Kordeckiego i K. Wielkiego) ze względu na kolizje z istniejącym zagospodarowaniem,
- zaawansowanie rozwoju lokalnej sieci infrastruktury technicznej.

Część II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów

1.1 Cele rozwoju miasta

W opracowanej „Strategii rozwoju miasta” sformułowano w formie wizji przyszłości miasta (misji) generalne cele, dążenia i zasadnicze kierunki działania, tj. "Kobyłka to zielony ogród z perłą baroku, miasto chroniące wartości kulturowe i ekologiczne, dbające o stałe podnoszenie poziomu życia mieszkańców, miasto rozwiniętej przedsiębiorczości".

Cele strategiczne, pozwalające realizować misję to:

- czyste środowisko,
- pełna infrastruktura techniczna w mieście,
- kreowanie i utrwalanie dorobku kulturowego miasta,
- wysoki poziom ładu przestrzennego i estetyki miasta,
- bezrobocie ograniczone do minimum,
- dostępność różnych form opieki dla osób potrzebujących,
- dobry stan zdrowia mieszkańców,
- szeroki dostęp do kultury i bazy rekreacyjno-sportowej,
- społeczeństwo aktywne i angażujące się w życie miasta,
- właściwy standard i stan techniczny bazy oświatowej,
- rozwinięty system komunikacyjny wewnątrz miasta oraz miasta z otoczeniem,
- rozwinięta działalność małych i średnich firm.

W zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, sformułowanych w niniejszym studium priorytetowym celem rozwoju jest podniesienie na wyższy poziom struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta położonego w strefie podstołecznej.

Poprzez właściwe sterowanie rozwojem miasta i konsekwentną realizację przyjętych kierunków działania istnieje szansa stworzenia dogodnych warunków życia mieszkańcom, minimalizowania zagrożeń i zwiększenia atrakcyjności miasta.

W polityce przestrzennej miasta ważne będą długofalowe cele:

- harmonizowanie procesów rozwojowych,
- prawidłowy rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej,
- podnoszenie efektywności gospodarczej,
- kształtowanie prawidłowego układu komunikacyjnego miasta i powiązań z systemem komunikacji ponadlokalnej,
- przebudowa, rozbudowa i tworzenie atrakcyjnych ośrodków usługowych jako przestrzeni publicznych,
- ochrona i wzbogacanie środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- rozwój funkcji rekreacyjnych.

1.2 Główne funkcje miasta

mieszkaniowo-usługowa i produkcyjna, koncentracja funkcji usługowych I i II-go stopnia, funkcja uzupełniająca - rekreacyjna. Usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, do uszczegółowienia w planach miejscowych (z dopuszczeniem realizacji infrastruktury technicznej).

1.3 Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

Zmiany struktury przestrzennej miasta Kobyłka - struktury rozumianej jako rozmieszczenie i wzajemne relacje podstawowych elementów składowych gminy - wynikają w znacznym stopniu z uwarunkowań zewnętrznych, związanych z:

A. usytuowaniem w I Transeuropejskim Korytarzu Transportowym W-wa - Kowno-Ryga - Tallin-Helsinki (wypełnieniem tego korytarza jest trasa ekspresowa S8 połączona z miastem węzłem oraz modernizacją magistralnej linii kolejowej E75),

B. rolę w aglomeracji warszawskiej:

- usytuowaniem w pierścieniu gmin podwarszawskich, tworzących zaplecze mieszkaniowe stolicy,
- usytuowaniem w modernizowanym układzie drogowym aglomeracji - droga wojewódzka

nr 634,

- usytuowaniem w systemie obszarów chronionych /Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu/.

Z drugiej strony zmiany te wynikają z uwarunkowań wewnętrznych, jak: ukształtowany historycznie układ przestrzenny, dotychczasowe zagospodarowanie terenów, zobowiązania wynikające z obowiązujących planów miejscowych, stopień realizacji ustaleń dotychczasowego studium, stan środowiska i dziedzictwa kulturowego, warunki i jakość życia mieszkańców, tendencje demograficzne, możliwości rozwoju gminy, własności terenu, potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego w tym rozwoju infrastruktury technicznej i układu drogowego.

Zmiany struktury przestrzennej miasta Kobyłka przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wiążą się z wiodącymi kierunkami rozwojowymi:

- mieszkaniowym
- usługowo - produkcyjnym,
- rekreacyjnym.

Planowane przeznaczenie terenów tworzy strukturę przestrzenną:

- Strefy koncentracji usług
- Strefy zabudowy mieszkaniowej
- Strefy działalności gospodarczej i techniczne
- Strefy rekreacji
- Strefy terenów otwartych.

Strefy koncentracji usług

Obejmują:

- wielofunkcyjne usługi skupione w dwóch centrach : w rejonie historycznym miasta (o przewadze funkcji kulturowych) i w rejonie przystanku PKP Kobyłka (o przewadze funkcji administracyjnych i głównych usług celu publicznego) oraz w rejonie proponowanym w studium - od przystanku Ossów wzdłuż ul. Napoleona,
- tereny usług w poszczególnych zespołach mieszkaniowych, w tym proponowany rynek w os. Stefanówka.

Tereny usług wyznaczone w studium, częściowo istniejące, wymagają uzupełnienia programu usługowego. Tereny te będą spełniać funkcję wizytówki miasta.

Zabudowa usługowa wymaga atrakcyjnego kształtowania architektonicznego w formie pierzei wyznaczających przestrzeń publiczną z placami, skwerami, zieleńcami.

W strefach koncentracji usług występują następujące obszary struktury funkcjonalnej: usługowo-mieszkaniowe, usług celu publicznego i usług sakralnych.

Strefy zabudowy mieszkaniowej

Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej) wyznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego położone są głównie w północnej i północno-zachodniej części miasta oraz na terenie Maciołek i Kobyłaka.

Na terenach zalesionych działek własności prywatnej w południowo-wschodniej części miasta (Stefanówka) oraz przy ul. Serwituckiej projektuje się zabudowę na dużych działkach leśnych.

Zabudowa wielorodzinna występuje w istniejących niedużych osiedlach. Przewiduje się niewielkie enklawy tej formy zabudowy w rejonie skrzyżowania ul. Nadarzyńskiej i Ręczajskiej, wzdłuż ul. Napoleona jako towarzyszącej zabudowie usługowej, przy ul. Słowackiego a także w rejonie skrzyżowania ul. Poniatowskiego i Nadarzyńskiej.

W strefach zabudowy mieszkaniowej występują następujące obszary struktury funkcjonalnej: mieszkaniowe wielorodzinne z dopuszczeniem usług, mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług, mieszkaniowe jednorodzinne na działkach leśnych, usług celu publicznego i usług sakralnych.

Strefy działalności gospodarczej i techniczne

Obejmuje istniejące tereny przemysłu, rzemiosła i drobnej wytwórczości, zespołów usług nieuciążliwych oraz obsługi technicznej miasta (ujęcie wody i główna pompownia ścieków).

Istniejące zakłady przemysłowe podlegać będą restrukturyzacji.

Tereny rozwojowe dla tej funkcji to: zabudowa usługowa z dopuszczeniem

wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (na kierunku połączenia miasta z trasą Via Baltica oraz w Kobylaku wzdłuż drogi nr 634), usługi nieuciążliwe w północnej części miasta (w strefie linii 110 kV i cmentarza), tereny usługowo-produkcyjne w zachodniej części miasta oraz miejsca obsługi podróżnych w rejonie trasy Via Baltica (rejon węzła i bezkolizyjnego przejazdu ul. Dworkowej).

W strefach działalności gospodarczej i technicznych występują następujące obszary struktury funkcjonalnej: usługi nieuciążliwe, usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży >2000 m², usługowo-produkcyjne, obsługi technicznej miasta.

Strefy rekreacji

Przewiduje się dalszy rozwój funkcji rekreacyjnej dla potrzeb mieszkańców miasta, w oparciu o walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska.

Istnieją duże możliwości rozwoju terenów rekreacyjnych, wyznaczonych w studium:

- tereny zieleni miejskiej: parki, zieleńce, parki leśne /w oparciu o lasy położone wewnątrz miasta/, park podworski,
- tereny rekreacyjno-sportowe /ośrodek sportowy, teren parkowo-sportowy na pld. od ul. Orszagha, wykorzystanie istniejących zbiorników wodnych - powyroboiskowych i in./,
- teren rekreacyjno-sportowy - na granicy z gminą Zielonka - po rekultywacji terenu górniczego w kierunku wodnym i rekreacyjnym,
- [tereny usług sportu i rekreacji na działkach leśnych w północnej części gminy przy ul. Radzyńskiej](#),
- ciągi zieleni nadwodnej i przyulicznej z ciągami pieszymi i rowerowymi,
- system ścieżek i szlaków rowerowych, w tym oznakowany „szlak bitwy warszawskiej” prowadzący z Warszawy, przez Ossów, Kobylkę do Radzymina.

Ograniczoną funkcję rekreacyjną, ze względu na ochronę siedlisk leśnych, mają otaczające miasto lasy, nie mogą one jednak spełniać ani zastępować funkcji zieleni miejskiej.

W strefach rekreacji występują następujące obszary struktury funkcjonalnej: zieleń parkowa, park podworski oraz usługi sportu i rekreacji.

Strefy terenów otwartych

W strefach terenów otwartych występują następujące obszary struktury funkcjonalnej :

tereny lasów z rezerwatem Grabicz, tereny rolne i tereny wód powierzchniowych. Są one w większości położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Wskazane jest utrzymanie funkcji rolniczej w obszarze krajobrazu chronionego i ciągu powiązań przyrodniczych o znaczeniu ponadregionalnym. Pozostałe tereny rolne wobec występowania słabych gleb będą sukcesywnie przeznaczane pod zabudowę na wyznaczonych w miejscowych planach terenach i stanowić będą rezerwy terenowe do czasu przygotowania terenów rozwojowych pod inwestycje. W obszarze miasta występują złoża kopalin, które po wyeksploatowaniu będą zrekultywowane.

W mieście istnieją tereny cmentarzy, które obejmują istniejący cmentarz wpisany do rejestru zabytków i cmentarz w północnej części miasta planowany do powiększenia.

Obszary i obiekty środowiska przyrodniczego już objęte ochroną pozostaną w strukturze przestrzennej miasta bez zmian. Są to obszary leśne, rezerwat i pomniki przyrody. Na kształtowanie terenów urbanizowanych wpływ będzie miało położenie znacznego obszaru miasta w obszarze chronionego krajobrazu.

Ważnym elementem na obszarze miasta będą ciągi powiązań przyrodniczych z lasami w Markach, wzdłuż rzeki Długiej i kształtowanie lokalnego układu przyrodniczego /zieleni towarzysząca rowom, ciekom i zbiornikom wodnym, rewitalizacja zbiorników wodnych/ a także ochrona wartości kulturowych z cennym zabytkiem - kościołem św. Trójcy.

Miasto przecięte jest linią kolejową z dwoma przystankami. Projektowane są w ich rejonie dwa bezkolizyjne przejazdy przez tory, łączące obie części miasta. Ważną rolę w powiązaniach miasta pełnić będzie ciąg ulic głównych ul. Projektowana - ul. Przyjacielska z węzłem z trasą S8.

Gmina zobligowana jest do uwzględnienia zadań w zakresie komunikacji o charakterze ponadlokalnym :

1. droga krajowa S8-proj.droga o parametrach drogi ekspresowej Warszawa-Białystok,

2. modernizacja linii kolejowej o znaczeniu państwowym,
3. modernizacja drogi wojewódzka nr 634 relacji: Warszawa - Tłuszcz.

Wytyczanie kierunków rozwoju gminy uwzględniać będzie powiązania z Warszawą i sąsiednimi gminami.

Tereny rozwojowe wskazane w studium są kierunkową ofertą rozwoju, który nie naruszy zrównoważonego rozwoju gminy, będzie wymagał jednak dla jej harmonijnego rozwoju znacznych nakładów na infrastrukturę techniczną, społeczną i komunikację. Ostatecznie zależeć to będzie od przyjętych w planach miejscowych rozwiązań i rzeczywistej skali migracji.

Wg obliczeń chłonności terenów przewidzianych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta zakłada się docelowy wzrost ilości mieszkańców z ok.18.300 do ok.30.000.

2.Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach należy określić lub utrzymać co najmniej poniższe ustalenia dla wyodrębnionych obszarów struktury funkcjonalnej (wg oznaczeń na zał.nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Zabudowa w poszczególnych terenach powinna być kształtowana przy pomocy sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W studium wyodrębniono następujące **obszary struktury funkcjonalnej**:

UM, UM1 - usługowo-mieszkaniowe

Zabudowa w strefach koncentracji usług, należy dążyć do ukształtowania pierzei usługowych w parterach zabudowy wzdłuż ciągu komunikacyjnego oraz kształtowania przestrzeni publicznych w formie placów towarzyszących usługom.

Przeznaczenie podstawowe:

1. usługi w zakresie handlu /z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²/, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp,
2. zabudowa jednorodzinna /wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa/,
3. zabudowa wielorodzinna, na obszarze UM1.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy /dla terenów 1 i 2/:

- maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do głównej kalenicy a w przypadku dachów płaskich - do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki inwestycyjnej - 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki - 300 m² dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych oraz 500 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy /dla terenu 3/:

- maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje nadziemne lub max.14 m do głównej kalenicy a w przypadku dachów płaskich - do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki inwestycyjnej - 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki - do ustalenia w mpzp.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej /place, skwery, aleje/, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

MW, MW1, MW2, MW3, MW4 - mieszkaniowe wielorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa wielorodzinna

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy: dla terenu MW, MW3 i MW4 - 5 kondygnacji nadziemnych lub max.18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, dla terenu MW1 i MW2 - 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do głównej kalenicy a w przypadku dachów płaskich - do górnej najwyższej krawędzi dachu,

- dla fragmentu terenu MW4 zlokalizowanego wzdłuż północnej linii rozgraniczającej ul. Ręczajskiej (o powierzchni około 1 ha) dopuszcza się wysokość zabudowy do 6 kondygnacji nadziemnych o maksymalnej wysokości 20 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki inwestycyjnej: dla terenu MW, MW1 i MW4 - 25%, dla terenu MW2 - 30%, dla terenu MW3 – zachowanie powierzchni niezabudowanej wg zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne,
- dla fragmentu terenu MW4 zlokalizowanego przy ul. Ręczajskiej, który będzie wymagał zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% lub zachowanie powierzchni niezabudowanej wg zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki - do ustalenia w mpzp.

Dla terenu MW2 ustala się ponadto:

- min. 50% niezbędnej ilości parkingów zlokalizować w podziemiach budynku wielorodzinnego,
- od strony ul. Załuskiego szerokość elewacji frontowej max.30 m.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące, usługi w zakresie handlu /z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²/, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp, ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej /place, skwery, aleje/ i zieleni osiedlowej (place zabaw, małe boiska, mała architektura) oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

W obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych.

Dopuszcza się sytuowanie w/w usług wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634 w strefie jej uciążliwości.

MN - mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa jednorodzinna, we wszystkich formach,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, max.12 m do głównej kalenicy dla dachów spadzistych, dopuszcza się dachy płaskie – 3 kondygnacje nadziemne, max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki inwestycyjnej - 30%, na obszarze WOCHK 70%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki - 300 m² (250 m² dla zabudowy szeregowej) dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych oraz 500 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych, na obszarze WOCHK 1200 m²,

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące - usługi w zakresie handlu /z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²/, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

W obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych.

Zaleca się sytuowanie w/w usług wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634 w strefie jej uciążliwości. Na terenach MN należy uwzględnić zapisy wydanych zgód na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

ML - mieszkaniowe jednorodzinne na działkach leśnych

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca, na działkach leśnych

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe,

max.12 m do głównej kalenicy dla dachów spadzistych, dopuszcza się dachy płaskie – 3 kondygnacje nadziemne, max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki inwestycyjnej - 70% lub zachowanie powierzchni niezabudowanej wg zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki - 1500 m²,

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

U - usługi celu publicznego

Przeznaczenie podstawowe:

usługi celu publicznego administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, sportu, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej itp.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki - w zależności od prowadzonej działalności /do ustalenia w mpzp/.
- maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne lub max.14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki inwestycyjnej - 30%.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące - usługi w zakresie handlu /z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²/, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp, ogólnodostępne tereny zieleni oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

U 1- usługi sakralne

Przeznaczenie podstawowe:

usługi sakralne - kościół wraz z jego zapleczem.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy: - do określenia w mpzp

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej z zakresu innego rodzaju usług nie kolidujących z funkcją podstawową oraz zieleni urządzonej, a także usługi celu publicznego.

U2 -usługi nieuciążliwe

Przeznaczenie podstawowe:

usługi w zakresie handlu /z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²/, handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej itp., do zdefiniowania w mpzp,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki inwestycyjnej - 500 m² dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych oraz 1000 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych.
- maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne lub max.13 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 30%,

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: zabudowa jednorodzinna, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępne tereny zieleni.

U3 - usługi nieuciążliwe z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Przeznaczenie podstawowe:

usługi w zakresie handlu z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji,

transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej itp., do zdefiniowania w mpzp, wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki - 1000 m²,
- maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne lub max.13 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, dla obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² - 14 m (max. 2 kondygnacje) z dopuszczeniem dominant wysokości 17 m stanowiących nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki inwestycyjnej- 20%, w ramach inwestycji przewidzianej pod obiekt handlowy o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² wyznacza się w zachodniej części terenu w/w inwestycji pas o szerokości min. 30 m (będący częścią powierzchni biologicznie czynnej), pod zieleń izolacyjną, z dopuszczeniem urządzeń sportu i rekreacji.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępne tereny zieleni. W pasie terenu szerokości 75 m wzdłuż ul. Husarii dopuszcza się również funkcję MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych).

UP, UP2- usługowo-produkcyjne

Obejmuje tereny przemysłu, rzemiosła i drobnej wytwórczości, zespołów usług nieuciążliwych.

Istniejące instytuty przemysłowe podlegać będą restrukturyzacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - zasady zagospodarowania do ustalenia w mpzp.

Przeznaczenie podstawowe:

1. usługi w zakresie handlu /z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²/, handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, zaplecze transportu i infrastruktury technicznej, obsługa rolnictwa itp., do zdefiniowania w mpzp,
2. produkcja w zakresie przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, cegielni i ceramiki budowlanej, recyklingu, wytwórczości itp.

Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy -14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem masztów, kominów itp.
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki inwestycyjnej - 20%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki -1000 m².

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:-na terenie UP jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, na terenie UP2 - dopuszczenie lokali mieszkalnych, ponadto urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ogólnodostępne tereny zieleni.

Obowiązuje ochrona istniejących powierzchni leśnych na terenie istniejących zakładów.

UP1 - usługowo-produkcyjne z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Obejmuje tereny przemysłu, rzemiosła i drobnej wytwórczości, usług nieuciążliwych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Przeznaczenie podstawowe:

- 1 . usługi w zakresie handlu z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, zaplecze transportu i infrastruktury technicznej, obsługa rolnictwa itp., do zdefiniowania w mpzp,
2. produkcja w zakresie przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa,

cegielni i ceramiki budowlanej, recyklingu, wytwórczości itp.
Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy -14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem masztów, kominów itp.
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki inwestycyjnej - 20%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki - 800 m².

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:- realizacja części mieszkalnej w obiektach usługowych i produkcyjnych (maksymalnie 300 m² powierzchni całkowitej), urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ogólnodostępne tereny zieleni.

IW, IK - tereny obsługi technicznej miasta

Przeznaczenie podstawowe:

tereny infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę i kanalizacji /główna pompownia ścieków/.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy - 10 m lub w zależności od potrzeb technologicznych,

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze - lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów oraz zieleni izolacyjna, na terenie IW możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń sportu i rekreacji (poza strefami ochronnymi).

TZ - tereny zamknięte (kolejowe)

Są to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r., Nr 110, poz. 1086). Dla tych terenów zgodnie z art. 14 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – planów miejscowych nie sporządza się. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planie miejscowym wnosi się jedynie granice terenów zamkniętych bez zapisu w treści uwarunkowań dotyczących sposobu zagospodarowania.

KS - miejsca obsługi podróżnych i parkingi

Tereny przeznaczone pod obsługę transportu, stacje paliw i obsługi technicznej, postój tirów z zapleczem hotelowo-gastronomiczno-usługowym,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne lub 14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 20%,

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ogólnodostępne tereny zieleni.

ZP - zieleni parkowa

Tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną -ogólnodostępną o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej: tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, place zabaw), mała architektura.

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 75%.

Podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni urządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją z wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji niezbędnych elementów komunikacyjnych lub infrastrukturalnych.

W obrębie miasta Kobyłka wyróżniono następujące tereny zieleni:

- pl.15 Sierpnia - trójkątny zieleniec w centrum miasta - do zachowania,
- teren parku leśnego, rekreacyjno-sportowego, położonego na pd. od linii kolejowej (po przekształceniu terenu lasu na park leśny),
- teren parku rekreacyjno-sportowego i wodnego, położonego przy granicy z miastem Zielonka

- (po rekultywacji terenu górniczego w kierunku wodnym i rekreacyjno- sportowym),
- kilka małych zieleńców pokazanych na zał. nr 2 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego.”

ZP1 - park podworski

Teren parku podworskiego, należy utrzymać zachowane elementy założenia parkowego - zwłaszcza cenny drzewostan o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych (pomniki przyrody) oraz odtworzyć zbiornik wodny.

ZC - cmentarze

Tereny istniejących cmentarzy: cmentarz zabytkowy wpisany do rejestru zabytków oraz nowy cmentarz - planowany do powiększenia. Wszelkie prace rewaloryzacyjne w obrębie zabytkowego cmentarza należy prowadzić po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą dla obsługi cmentarza, np.: kaplica, dom pogrzebowy, obsługa administracyjna, sanitarna oraz parkingi dla obsługi cmentarza w tym tymczasowe.

US - usługi sportu i rekreacji

Tereny sportowe: stadiony, hale sportowe, boiska, baseny, nadwodne kąpieliska, tereny rekreacji i wypoczynku itp., zaplecze hotelowe, usługi nieuciążliwe niezbędne do obsługi terenu US z zielenią towarzyszącą - do zdefiniowania w mpzp.

Przeznaczenie podstawowe:

usługi sportu i rekreacji.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki inwestycyjnej - 20% /poza terenem boisk/,

maksymalna wysokość zabudowy - nie wyższa niż 12 m, dla budynków stadionu, hali sportowej - 15 m.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: usługi celu publicznego, lokalne urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla uzbrojenia terenów i niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

W obrębie miasta Kobyłka wyróżniono następujące tereny sportu i rekreacji:

- teren przy ul. Kraszewskiej - utworzony w oparciu o istniejący zbiornik wodny (ustalenia wg mpzp),
- teren istniejącego obiektu sportowego - przy ul. Napoleona - Klub sportowy „Wicher”, ze stadionem,
- dwa tereny sportu przy parku leśnym, położone na pd. od linii kolejowej (po przekształceniu terenu lasu),
- teren sportowy rekreacyjno-wodny, położony przy granicy z miastem Zielonka (po rekultywacji terenu górniczego w kierunku wodnym i rekreacyjno-sportowym),
- kilka małych terenów sportu pokazanych na zał. nr 2 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego.”

US1/ZL – usługi sportu i rekreacji na działkach leśnych

Tereny sportu i rekreacji: boiska, tereny rekreacji i wypoczynku, parki linowe, ścieżki spacerowe, ścieżki edukacyjne, place zabaw, „ścieżki zdrowia” z urządzeniami sportowymi itp.; obiekty kubaturowe związane z obsługą terenów sportu i rekreacji (m.in. obiekty gastronomiczne, obiekty socjalne) oraz inne obiekty hotelarskie zdefiniowane w przepisach odrębnych.

Przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu i rekreacji na działkach leśnych

Przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi terenów sportu i rekreacji, drogi, parkingi oraz obiekty kubaturowe do obsługi terenów sportu i rekreacji.

Zasady zagospodarowania i zabudowy do zdefiniowania w mpzp, przy czym dopuszcza się:

- minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80% na terenie US1/ZL lub zachowanie powierzchni niezabudowanej wg zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne,
- maksymalną wysokość zabudowy – 10 m (2 kondygnacje nadziemne).

PG - obszary i tereny górnicze

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów PG:

- 1) dla terenów górniczych istnieje obowiązek sporządzenia mpzp,
- 2) zasady eksploatacji zgodnie z koncesją na wydobywanie kopalin oraz przepisami szczególnymi,
- 3) zachowanie bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, zagrożenia pożarowe itp.),
- 4) spełnienie wymogów dotyczących ochrony środowiska, w tym: ochrony złoża i obiektów budowlanych (optymalna gospodarka złożem),
- 5) zakaz zabudowy z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych, bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin,
- 6) urządzenie otoczenia terenu eksploatacji, w sposób minimalizujący jej uciążliwość, w tym ujemny wpływ na wartości krajobrazowe terenu poprzez wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich,
- 7) wszelka uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu górniczego,
- 8) wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji, dla terenu Kobyłka Maciołki DM oznaczonego na rysunku studium US/PG - rekultywacja w kierunku usług sportu i rekreacji a dla terenu Kobyłka Kolonia Chór 5 R/PG - rekultywacja w kierunku rolniczym.

Oprócz wyznaczonych obszarów i terenów górniczych na obszarze miasta występują złoża kopalin.

ZL - tereny lasów

Tereny istniejących lasów i zadrzewień. Wyznacza się dla tych terenów funkcje: ochronną, ekologiczną, gospodarczą, krajobrazową i lokalnie rekreacyjną. Lasy gminy Kobyłka w powiązaniu z ciągami ekologicznymi ekosystemu lasów gmin sąsiednich zachowują układ ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego.

Obszar lasów ochronnych oznaczono na rysunku studium.

Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

- ochrona ich walorów przyrodniczych i użytkowych,
- utrzymanie ciągłości przestrzennej funkcjonowania w ramach systemu ekologicznego gminy, powiatu i województwa oraz racjonalne wykorzystanie dla potrzeb gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych.

Realizacja w/w kierunków wymagać będzie w szczególności:

- zachowania lasów jako elementów krajobrazu naturalnego,
- prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów uwzględniając głównie zasadę powszechnej ochrony, trwałości, utrzymania ciągłości użytkowania oraz dostosowania do ustalonych w planie funkcji i form użytkowania niezależnie od struktury własnościowej lasów (państwowe, prywatne),
- udostępniania i częściowego przystosowania niektórych kompleksów leśnych dla potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych,
- wykonania sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych o kierunku zieleni urządzonej, zalesienia nieużytków i gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej oraz enklaw rolnych w kompleksach leśnych,
- wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:
 - zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - zabudowy na terenach leśnych, z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,
 - realizacji przebiegu urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.) wymagających znacznej przecinki drzew, wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych na obszarach leśnych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
 - zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu, a w szczególności terenów chronionych wydm,
 - lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych.

W uchwalanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić potrzeby w zakresie zapewnienia odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla

obszarów leśnych.

R - tereny rolne

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej - grunty orne, łąki i pastwiska oraz nieużytki rolne. W Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia rozporządzenia z 2007 r.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem R obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (poza siedliskami zgodnie z przepisami odrębnymi), usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz ferm hodowlanych powyżej 60 DJP. Dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych.

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie uwzględnienia w planach miejscowych oraz w decyzjach o warunkach zabudowy:

- lokalizowania budynków i urządzeń służących wyłącznie rolnictwu,
- wyznaczenia gruntów do zalesienia,
- ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzanie nowych,
- zakazu wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,
- zakazu realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów,
- zakazu zakładania i budowy stacji paliw,
- zakazu lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych,
- ochrony terenów zmeliorowanych i zdrenowanych (drenaży, rowów melioracyjnych).

W - tereny wód powierzchniowych /rzeka Długa, ciek, oczka wodne, rowy melioracyjne, obszary wodno-błotne rezerwatu Grabicz/

Obowiązuje ochrona przed zasypywaniem, przegradzaniem i likwidacją, ochrona układu hydrograficznego rzeki i rowów melioracyjnych. Dopuszcza się zmianę przebiegu rowów melioracyjnych oraz ich skanalizowanie.

Na terenach urbanizacji wyznaczono **obszary przestrzeni publicznej**. Obejmują tereny od przystanku kolejowego Kobyłka wzdłuż ul. Jana Pawła II i ks. Marmora do pl.15 Sierpnia i od przystanku kolejowego Ossów wzdłuż ul. Napoleona do pl.15 Sierpnia - oba z dominantą kościoła św. Trójcy oraz proponowany rynek w osiedlu Stefanówka z zabudową usługowo-mieszkaniową. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznej poprzez: tworzenie ciągów pieszych wzdłuż ww ulic z zabudową usługową w parterach, placów i skwerów z zielenią urządzoną, miejscami do rekreacji i małą architekturą. Obszary przestrzeni publicznej wymagają sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego - wszelkie działania inwestycyjne mogą być realizowane jedynie w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej w tym jednolitej koncepcji stylistycznej detali architektonicznych. Obszary te pełnić będą rolę wizytówki miasta. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych (prowizorycznych) obiektów usługowo-handlowych.

Zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie - stanowią jedynie wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione. Tereny te w części wymagają uzyskania zgody odpowiedniej instytucji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Bez prawomocnej decyzji nie jest możliwa jakakolwiek inwestycja na danym terenie. Tereny leśne do zmiany przeznaczenia wskazano na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Przy udostępnianiu nowych terenów pod inwestycje należy uwzględnić w szczególności:

- położenie terenu z punktu widzenia zapewnienia zwartości struktury przestrzennej gminy i dostępności do infrastruktury społecznej, zwłaszcza szkół i przedszkoli, a także miejsc pracy mieszkańców,
- możliwości efektywnego wykorzystania istniejących elementów infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej i in.),
- położenie terenu w stosunku do głównych ciągów komunikacyjnych i możliwość powiązań z już istniejącym układem drogowym,
- możliwość wykształcenia przestrzeni publicznych - (placów i skwerów w projektowanych zespołach zabudowy mieszkaniowej),
- stosowanie tam, gdzie to możliwe w świetle przepisów prawa - scaleń i podziałów terenów budowlanych dla uzyskania racjonalnych rozwiązań planistycznych, uniknięcia ich przypadkowości wynikającej ze stanu własnościowego i minimalizacji konfliktów z tytułu

- wyznaczania terenów publicznych (ulic, placów, terenów pod urządzenia infrastruktury),
- sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne.
- szczegółowe ustalenia dot. dopuszczalności usług na terenach mieszkaniowych, sąsiedztwa usług i produkcji z terenami mieszkaniowymi, dopuszczenia zabudowy na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych będą określone w ramach mpzp.

Na terenach urbanizacji należy zapewnić drogi pożarowe oraz budowę nowych sieci hydrantowych z hydrantami naziemnymi, stanowiących jeden z istotniejszych elementów systemu bezpieczeństwa.

Wszelkie obiekty o wysokości 50 m npt i więcej podlegają zgłoszeniu do Dowództwa Sił Powietrznych przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Tereny otwarte określa się jako wyłączone spod zabudowy (poza siedliskami zgodnie z przepisami odrębnymi). Na terenach otwartych dopuszcza się prowadzenie ciągów ponadlokalnej i lokalnej infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, przepompownie, gazociągi, linie elektroenergetyczne itp.) oraz dróg określonych na rysunku studium.

Dopuszcza się także obiekty niekubaturowe służące rekreacji i wypoczynkowi. (np.: ziemne tory jazdy konnej, tereny sportowe, turystyka rowerowa i piesza).

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Kierunki i zasady ochrony środowiska przyrodniczego wyznaczono na zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Zakłada się zachowanie podstawowych elementów systemu przyrodniczego gminy - ochronę i wzbogacanie walorów ekologicznych i wartości użytkowych oraz ich racjonalne wykorzystanie w rozwoju gminy przy zapewnieniu sprawnego funkcjonowania całego systemu przyrodniczego w powiązaniu z systemem wojewódzkim i krajowym.

Powiązania przyrodnicze przez tereny lasów, rolne, łąkowe i wzdłuż cieków wodnych i rzeki jako trzon systemu przyrodniczego w skali gminy powinny być chronione przed przerwaniem ich ciągłości lub osłabieniem struktur biologicznie czynnych w ich obrębie (lasów, zadrzewień, łąk, mokradeł, cieków i zbiorników wodnych).

3.1.Obszary i obiekty prawnie chronione

Wymagane jest objęcie pełną ochroną wymienionych poniżej obszarów i obiektów środowiska oraz uwzględnienie w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach warunków oraz zasad ochrony zasobów przyrodniczych zgodnie z przepisami o ochronie środowiska i z aktami prawnymi dotyczącymi utworzenia tych obszarów i obiektów.

Są to tereny i obiekty omówione w cz.I roz.5 i wskazane na zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Rezerwat przyrody „Grabicz”.
- 2) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz strefa ochrony urbanistycznej WOCHK,
- 3) Pomniki przyrody,
- 4) Lasy ochronne.

Ad 1) Rezerwat faunistyczny „Grabicz” został utworzony w 1978 r. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie jeziora stanowiącego ostoję wielu gatunków ptaków.

W rezerwacie przyrody obowiązują zakazy i nakazy ustanowione w ustawie o ochronie przyrody. Rezerwat jest zamknięty dla ruchu turystycznego.

Ad 2) Teren gminy miejskiej Kobyłka objęty jest w części ochroną w postaci Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zagospodarowanie i użytkowanie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu polega m.in. na zapewnieniu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych.

Zasady zagospodarowania i użytkowania tego obszaru oraz jego granice określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 2007 r.

W granicach WOChK na mocy w/w rozporządzenia wprowadza się ustalenia dotyczące całego obszaru z zakresu:

- czynnej ochrony ekosystemów leśnych m.in.: utrzymanie ciągłości i trwałości oraz

niedopuszczanie do jego nadmiernego użytkowania, wspieranie sukcesji, zwiększanie stopnia pokrycia drzewostanem w szczególności na terenach porolnych. Dopuszczalne jest wykorzystanie lasów do celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne i ścieżki edukacyjne,

- czynnej ochrony ekosystemów lądowych m.in.: przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk, utrzymanie trwałych użytków zielonych i ograniczanie zmiany ich na użytki rolne, ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, zachowanie śródpolnych torfowisk i zabagnień, zachowanie zbiorowisk wydmykowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk, psiar,

- czynnej ochrony ekosystemów wodnych m.in.: zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasami roślinności okalającej oraz tworzenie wokół nich stref buforowych (pasów zieleni), zwiększenie retencji wodnej.

Dodatkowo w granicach obszaru zakazuje się m.in.:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- likwidowania zbiorowisk wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, oraz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, utrzymaniem i budową urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych,
- lokalizowania obiektów budowlanych (z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, rolnej i rybackiej) w pasie od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych: -20 m dla strefy zwykłej i strefy ochrony urbanistycznej.

Na terenie WOCHK wyznaczono jedną strefę ochrony urbanistycznej, gdzie obowiązuje pewne złagodzenie przepisów, umożliwiające swobodniejszy rozwój urbanistyczny tego terenu.

W strefie ochrony urbanistycznej obszaru zakazuje się m. in.

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- dokonywania zmian stosunków wodnych,
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szer. 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

[W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenach przeznaczonych na cele usług sportu i rekreacji na działkach leśnych \(US1/ZL\) dopuszcza się częściową zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na podstawie planu miejscowego po uzyskaniu właściwej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.](#)

Ad 3) Na terenie gminy znajduje się 15 pomników przyrody. Są to drzewa i grupy drzew (30 szt.) oraz jeden głaz narzutowy. Wykaz pomników zawarty jest w cz.I roz.5.

Wszelkie prace w zasięgu strefy wpływu na pomnik przyrody winny być uzgodnione z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska (RDOŚ).

Drzewa - pomniki przyrody wymagają 15 metrowej strefy ochronnej, liczonej od pni drzew, z wykluczeniem wszelkich prac ziemnych oraz zakazem wznoszenia obiektów budowlanych i urządzeń stałych, tymczasowych, trwale i nietrwale związanych z gruntem oraz zmian stosunków wodnych i zmian ukształtowania rzeźby terenu w ich otoczeniu.

Ad 4) Lasy ochronne

Lasy Skarbu Państwa należące do Nadleśnictwa Drewnica uznane zostały za ochronne na mocy decyzji Ministra Środowiska DL-Ip-0233-10/1635/08 z 28 sierpnia 2008 r. Na terenie lasów ochronnych obowiązują odpowiednie przepisy ustawy o lasach, w tym zasady prowadzenia gospodarki leśnej określone w przepisach odrębnych.

3.2. Ochrona lokalnych wartości przyrodniczych

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego w skali lokalnej:

- ochrona terenów leśnych wg przepisów szczególnych,
- ochrona i kształtowanie lokalnego układu powiązań przyrodniczych w terenach lasów oraz wzdłuż istniejących cieków wodnych,
- ochrona rzeki wg przepisów ustawy prawo wodne, wzdłuż rzeki Długiej wyznacza się strefę ochronną 20 m od linii brzegów wolną od zabudowy, terenów utwardzonych itp.,
- ochrona układu hydrograficznego - cieków, oczek wodnych i rowów melioracyjnych (ustala się linię ogrodzeń obustronnie w odległości 1,5-5 m od górnej krawędzi skarpy, utrzymanie przepustowości, ochronę przed likwidacją, zanieczyszczeniem), dopuszcza się w miejscowych planach zmianę przebiegów rowów melioracyjnych oraz ich skanalizowanie.
- przeznaczenie na cele nierolnicze zmeliorowanych terenów rolnych wiąże się z koniecznością przebudowy urządzeń melioracyjnych przez i na koszt inwestorów,
- uzgadniania z Inspektorem WZMiUW w Wołominie planów zagospodarowania działek i projektów przebudowy sieci drenarskich oraz uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na wykonanie nowych urządzeń i wyłączenie z ewidencji istniejących urządzeń melioracyjnych,
- zachowanie i ochrona istniejącej zieleni urządzonej oraz kształtowanie układu zieleni w mieście powiązanego z terenami rekreacyjno-sportowymi, lasami i obszarami dolin rzecznych poprzez ciągi zieleni przyulicznej, ciągi piesze i rowerowe,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- ochrona walorów krajobrazowych gminy: doliny rzeki, lasów, łąk, krajobrazu rolniczego,
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działek inwestycyjnych, rozumianej jako minimalna część działki na gruncie naturalnym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiąca dojazdów i dojść pieszych oraz innych terenów utwardzonych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe na gruncie naturalnym; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz zieleni na gruncie o grubości mniejszej niż jeden metr na dachach budowli naziemnych i podziemnych, a także nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.
- dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, w tym nadsypanie, na podstawie planów miejscowych, poza warszawskim obszarem chronionego krajobrazu; w miejscowych planach dopuszcza się korekty ukształtowania terenu służące wyłącznie zabezpieczeniu terenu przed powodzią i zalewaniem wodami opadowymi działek budowlanych,
- ochrona naturalnej rzeźby terenu (wydmy).

3.3. Ochrona przed uciążliwościami i zagrożeniami

Dla utrzymania właściwego standardu środowiska i przeciwdziałania uciążliwościom przyjmuje się następujące kierunki działań:

- konsekwentne unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących ponadnormatywne emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych,
- prowadzenie działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami - sukcesywne wprowadzanie kanalizacji na tereny zabudowy i rozbudowa sieci w mieście, stworzenie warunków segregacji odpadów u źródła,
- nakaz sukcesywnego podłączania wszystkich realizowanych obiektów do sieci inżynierskiej,
- ochrona ujęć wód z ich strefami ochronnymi, wg decyzji w sprawie ustanowienia stref ochronnych komunalnego ujęcia wód podziemnych w Kobyłce, przy ul. Wygonowej,
- wody opadowe z powierzchni komunikacyjnych i terenów produkcyjnych powinny być podczyszczone przed wprowadzeniem ich do odbiorników,
- unikanie lokalizacji obiektów wrażliwych na uciążliwość hałasu (zabudowy chronionej, tzn. mieszkaniowej, obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty), a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi - nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych zgodnych z Polską Normą, stosowanie przegród bez okien lub okien o podwyższonej izolacyjności:
 - w sąsiedztwie linii kolejowej (zasięg hałasu ok. 100 m),
 - w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej (zasięg hałasu ok. 40 m),
 - w sąsiedztwie drogi krajowej S8 przebiegającej przez tereny rolne i osiedle Żalasek,

- (w strefie 100m pomimo zastosowania ekranów dopuszczalne poziomy hałasu w porze nocnej i dziennej mogą być przekroczone).
- korzystnym rozwiązaniem z punktu widzenia ochrony środowiska jest przeznaczenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów generujących nadmierny hałas pod działalność gospodarczą,
 - inwestorzy powinni być informowani o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - stosowanie wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu oraz linii kolejowej pasów zieleni izolacyjnej i ekranów akustycznych (w projekcie modernizacji linii kolejowej i trasy S8 przewidziano ekrany akustyczne - konieczne wprowadzenie ekranów w rejonie proj. zabudowy w osiedlu Zalasek),
 - w planach zagospodarowania przestrzennego określać przynależność terenu do kategorii ochrony przed hałasem,
 - nie należy przeznaczać na zabudowę mieszkaniową lub inną związaną ze stałym pobytem ludzi pasów technologicznych linii wysokich napięć; ograniczenia występują w pasach terenu o szerokości: 19 m w obie strony od osi linii 110 kV.
 - zachowania odpowiednich odległości wymaga otoczenie cmentarzy: - do 150 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania indywidualnych ujęć wody oraz zabudowy mieszkaniowej do czasu wybudowania wodociągu,
 - zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza obszarami wyznaczonymi dla funkcji usługowo-produkcyjnej (z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na danym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko całego przedsięwzięcia związanego z obiektem uciążliwym),
 - stosowanie wzdłuż granic na terenach usługowo-produkcyjnych pasów zieleni izolacyjnej (do ustalenia w mpzp), obowiązkowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
 - preferowane czynniki grzewcze to: gaz, energia elektryczna, olej opalowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii.

3.4. Ochrona przeciwpowodziowa

Warunki ochrony ludzi i mienia przed powodzią reguluje ustawa - Prawo wodne.

W opracowanym na zlecenie RZGW „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Długiej” pokazano zasięg zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% i 0,5%, który pokrywa się z krawędzią skarpy rzeki. Rzeką Długa płynie wzdłuż południowej granicy miasta (w granicach gminy Zielonka).

Występują tu niewielkie przepływy wód (nawet w okresie najwyższych wezbrań) i nie stwarzają zagrożenia powodziowego. Mogą tu jedynie powstawać lokalne rozlewiska i podtopienia na niewielkich obszarach w okresie wezbrań wiosennych.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Obowiązek ochrony środowiska kulturowego wynika z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, które ustalają nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nad wszelkimi działaniami w obrębie obiektów zabytkowych lub ich sąsiedztwie.

Na obszarze miasta Kobyłka ochronie podlegają (wg. wykazu podanego w części I roz.6) obiekty i obszary, które wskazuje się do ochrony i opieki jako dziedzictwo kulturowe, w ramach następujących form:

- 1) obiekty i tereny wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków,
- 2) obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 3) strefa B ochrony konserwatorskiej,
- 4) strefa E ochrony ekspozycji,
- 5) stanowiska archeologiczne.

Obiekty i obszary wyznaczono na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Generalne zasady ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w obszarach dziedzictwa kulturowego oraz w ich sąsiedztwie:

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji,
- zachowanie zabytkowego układu urbanistycznego i kompozycji przestrzennej,

- rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych oraz przekształcenia zabytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu jak: renowacja i modernizacja, rekonstrukcja fragmentów historycznych, usunięcie elementów zmieniających historyczną kompozycję wyłącznie według wytycznych konserwatorskich,
- zaleca się wymóg poprzedzenia prac planistycznych oraz rewaloryzacyjnych obszarów oceną stanu i funkcjonowania obszaru, opartą na analizach i studiach, łącznie ze studiami krajobrazowymi i panoram,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej, dostosowanie charakteru nowej zabudowy na działkach sąsiednich do obiektów zabytkowych w zakresie skali bryły, podziału elewacji, wysokości itp.
- ograniczenie dowolności w stosowaniu rozwiązań technicznych, materiałów i kolorystyki, w tym nawierzchni, a także materiału roślinnego,
- ograniczenie wprowadzania reklam i informacji wizualnej, również w bezpośrednim sąsiedztwie,
- zakaz podziałów wtórnych działek, na których znajdują się obiekty zabytkowe,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej,
- korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, - popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury,
- dopuszczenie w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od zasad ochrony określonych w studium, wyłącznie w wyniku przeprowadzenia prac badawczych lub szczegółowych zaleceń konserwatorskich dot. przedmiotu ochrony oraz sposobu i zakresu jego ochrony.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach oraz w decyzjach o warunkach zabudowy należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla ochrony dziedzictwa kulturowego:

Ad 1) W odniesieniu do obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków:

- wszelkie działania prowadzone przy obiektach i terenach wpisanych do rejestru zabytków muszą być prowadzone i uzgodnione zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- uzgadnianie zamierzeń i działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który na wystąpienie właściciela przedstawia zalecenia konserwatorskie,
- uzyskanie pozwolenia WKZ dla działań inwestorskich realizowanych w obiektach i nieruchomościach wpisanych do rejestru zabytków / również dla których wydanie pozwolenia na budowę nie jest wymagane/.

Ustala się objęcie obiektów wpisanych do rejestru zabytków strefami ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach działki ewidencyjnej obiektu (kościół pojezuicki pw. Świętej Trójcy, cmentarz przy ul. Ks. Pieniążka oraz budynek mieszkalny przy ul. Rumuńskiej 2).

Ad 2) W odniesieniu do obiektów w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - ochrona obiektów na zasadach określonych w mpzp /w uzgodnieniu z WKZ/. Ilość obiektów zabytkowych na skutek nowych ustaleń lub uzupełnień ewidencji może w przyszłości uleć zmianie.

Ad 3) W odniesieniu do strefy B ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku studium:

a) Wszelkie zagospodarowanie, zabudowa i użytkowanie w granicach strefy B musi zmierzać do:

- zachowania historycznego układu ulic i placów oraz historycznych linii zabudowy;
- zachowania historycznego układu otoczenia kościoła pod wezwaniem Świętej Trójcy;
- rewaloryzacji i modernizacji zabytkowej zabudowy oraz zabudowy o lokalnych wartościach kulturowych;
- dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie lokalizacji, skali, bryły, zachowania podziałów parcelacyjnych oraz nawiązania form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej;
- porządkowania przestrzeni, biorąc w szczególności: nawierzchnie, detal architektoniczny, stopniową eliminację napowietrznych linii elektroenergetycznych i telefonicznych oraz dążenie do ujednolicenia tablic reklamowych;

- dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu poprzez lokowanie głównie programu usług kultury i usług publicznych;
- utrzymania powiązań przestrzennych historycznego centrum z otaczającymi zespołami zabudowy poprzez osie perspektywiczne;
- podkreślenia promienistego układu dawnych ulic poprzez wprowadzenie ciągów zieleni przyulicznej;
- utrzymania charakteru i formy parku podworskiego z zakazem parcelacji terenu.

b) W obrębie strefy B ustala się obowiązek zgłoszenia właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków wszelkich inwestycji związanych z rozbudową, nadbudową i przebudową obiektów istniejących oraz realizacji nowych inwestycji wpływających na przestrzeń.

c) Usuwanie drzew i krzewów w obrębie strefy B wymaga uzyskania zezwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ad 4) W odniesieniu do strefy E ochrony ekspozycji, określonej na rysunku studium:

a) Wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie w granicach strefy E musi zmierzać do wyłączenia terenu spod wszelkiej zabudowy zakłócającej wgląd na sylwetę kościoła i jej dominację w krajobrazie.

b) W obrębie strefy E ustala się obowiązek zgłoszenia właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków wszystkich nowych inwestycji mogących mieć wpływ na zmianę warunków ekspozycji krajobrazu kulturowego.

Ad 5) W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych: -szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie,
- realizacja planowanej inwestycji jest uzależniona od przeprowadzenia na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości archeologicznych badań wykopaliskowych i zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego.

Stanowiska archeologiczne objęte są ochroną w formie stref ochrony konserwatorskiej wykazanych na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

W Kobyłce brak jest wartościowych obiektów dóbr kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

(schemat 9 załączony na końcu cz. II - Komunikacja - Kierunki Rozwoju)

5.1. Rozwój układu drogowo-ulicznego

Koncepcja systemu komunikacyjnego opracowana została w nawiązaniu do ustaleń dotyczących: kraju, województwa, miasta, wniosków i postulatów władz i mieszkańców.

Układ drogowy zapewniający powiązania z układem zewnętrznym:

Droga ekspresowa

Przez rejon opracowania przebiega fragment drogi ekspresowej S-8 (Via Baltica), która prowadzona jest w I Transeuropejskim Korytarzu Transportowym Warszawa - Kowno - Ryga - Tallin - Helsinki.

Wg materiałów do decyzji środowiskowej - wariant 3 - szerokość w liniach rozgraniczających 70,0m (na terenie leśnym 60,0m), przekrój 2x 2 pasy ruchu z możliwością realizacji 3-go pasa, ew. pasy zieleni izolacyjnej oraz drogi serwisowej, ograniczona dostępność do trasy wyłącznie poprzez węzły.

W rejonie Kobyłki funkcjonować będzie jeden węzeł z trasą S-8 zapewniający wszystkie relacje skrajne (w ciągu ul. Projektowanej) oraz dwa przejazdy w niezależnych poziomach w ciągu ul. Dworcowej i ul. B. Chrobrego.

W bezpośrednim sąsiedztwie północnej granicy Kobyłki, na terenie Wołomina, funkcjonować będzie węzeł trasy S-8 z nowo projektowanym odcinkiem drogi wojewódzkiej nr 635.

Ważną rolę w powiązaniach rejonu Kobyłki z podstawowym układem komunikacyjnym pełnić będą następujące ulice:

Ulice główne

- droga nr 634 (w ciągu której przebiega ul. Nadarzyńska) Warszawa – Zielonka - Wołomin - Tłuszcz;
- ul. Poniatowskiego odc. ul. Nadarzyńska - ul. Orłąt Lwowskich;
- ul. Projektowana z węzłem z trasą S-8 i przecięciem linii kolejowej Warszawa - Tłuszcz w niezależnym poziomie;
- ul. Dworkowa.

Ulice zbiorcze

- ul. Orłąt Lwowskich;
- ul. Orszagha;
- ciąg ul. K. Wielkiego - ul. B. Chrobrego, przecięcie trasy S-8 w niezależnym poziomie; proponuje się nowy przebieg projektowanej małej obwodnicy północnej na odcinku ul. B Chrobrego - ul. Kraszewska;
- ciąg ul. Marecka - ul. Zagańczyka - ul. Załuskiego;
- ciąg ul. Spacerowa - ul. Jasińskiego - ul. Napoleona - ul. Kościelna - ul. Kraszewska.

Dla ww. ulic głównych i zbiorczych zakłada się budowę lub modernizację jezdni do 6,0÷7,0m a linii rozgraniczających - poszerzenie do min. 25,0m dla ulic głównych i 20,0m dla ulic zbiorczych (wg przepisów odrębnych). Dostępność dróg głównych ograniczona- odstępy między skrzyżowaniami wg rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, obsługa terenów przyległych do dróg głównych z dróg serwisowych i lokalnych.

Do czasu realizacji bezkolizyjnego przejazdu w ciągu ulicy Projektowanej ulica Poniatowskiego i Napoleona do przystanku kolejowego Ossów pozostaną w klasie ulicy zbiorczej a do czasu realizacji bezkolizyjnego przejazdu w ciągu ul.Orszagha pozostaną w klasie ulicy zbiorczej ulice Ręczajska i Wołomińska. Po realizacji bezkolizyjnych przejazdów przewiduje się zamknięcie istniejących przejazdów przez tory.

Ważną rolę w obsłudze wewnętrznej Kobyłki pełnić będą pozostałe ulice zbiorcze i ważniejsze ulice lokalne:

ulice zbiorcze

- ciąg ul. Kordeckiego - ul. Przyjacielska; proponuje się nowy przebieg połączenia ul. Kordeckiego z ul. K. Wielkiego (ze względu na kolizję z istn. zagospodarowaniem terenu);
- ul. Mickiewicza;
- ul. Ossowska i Warszawska;
- ul. Nadarzyn;
- ul. Bohaterów Ossowa;
- ul. Orzeszkowej;
- ul. Broniewskiego,

dla ulic zbiorczych powinna być przyjęta minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, ważniejsze ulice lokalne

- ul. Żymirskiego;
- ul. Wołomińska
- ul. Jana Pawła II;
- ul. Dojazdowa;
- ul. Radzywińska;
- ul. Kazimierza Wielkiego;
- ul. Krechowicka;
- ul. Wygonowa;
- ul. Szeroka;
- ul. Sienkiewicza;
- ul. Lipowa;
- ul. Broniewskiego.

Dla ulic lokalnych powinna być przyjęta minimalna szerokość w liniach rozgraniczających w oparciu o obowiązujące przepisy tj. 12,0 m. Należy zachować dotychczasowe parametry ulicy Szerokiej jako zbiorczej.

W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszczalne jest zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających ulic

po przeprowadzeniu szczegółowych analiz.

5.2. Komunikacja zbiorowa

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest polepszenie standardów obsługi.

Obsługa komunikacyjna zbiorowa w Kobyłce opierać się będzie jak dotychczas o komunikację kolejową i autobusową.

- Komunikacja kolejowa

Na terenie Kobyłki funkcjonują dwa przystanki kolejowe: Ossów i Kobyłka, które wykorzystywane są głównie na dojazdy do Warszawy.

Przewiduje się modernizację linii kolejowej Warszawa - Białystok (E75) przebiegającej z Warszawy przez Kobyłkę - przewidywane prędkość pociągów 160 + 200 km / h.

W związku z modernizacją wszystkie przekroczenia terenów kolejowych (w ciągu istniejących i projektowanych ulic) przewiduje się w poziomach niezależnych.

1. dotychczasowe przejazdy w poziomie terenu przewiduje się zamknąć - dla prędkości 200km/h.
2. modernizacja 2 przystanków osobowych Ossów i Kobyłka - realizacja peronów jednokrawędziowych;

Postulatem Władz Miasta jest:

1. budowa 2 przejść przez tory kolejowe - bezkolizyjnych (pieszo-rowerowe) w rejonie przystanku Ossów i Kobyłka.
 2. realizacja 2 przejazdów niezależnych w poziomach z linią kolejową - w ciągu ul. Orszagha i na przedłużeniu ul. Orłąt Lwowskich;
- Komunikacja autobusowa

Przewiduje się utrzymanie połączeń autobusowych z Warszawą i sąsiednimi miejscowościami. Trasy autobusów i lokalizacja przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 + 1000m i obsługę terenów zainwestowanych w maksymalnym stopniu.

5.3. Parkowanie

Potrzeby parkingowe powinny być realizowane na terenie lokalizacji własnej inwestora. Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna być obliczona wg wskaźników uwzględniając istniejące i projektowane zainwestowanie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./dom lub segment;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 m.p./1 lokal do 60m² i 2 m.p./1 lokal mieszkalny > 60m², [za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW4, dla której wskaźnik parkingowy wynosi 1 m.p./1 lokal mieszkalny](#);
- dla obiektów administracyjnych - 25 m.p./1000m² p.uz.;
- dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 m.p./1000m² p.uz.;
- dla hurtowni - 5 + 15 m.p./1000m² p.uz.;
- dla targowisk - 35m.p./1000m² p. targowej lub 1,5 m.p./1 stoisko;
- dla zakładów produkcyjnych - 35 m.p./100 zatrudnionych;
- dla szkół ponadpodstawowych - 30 m.p./100 zatrudnionych;
- dla restauracji i kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych;
- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie;
- dla rejonowych przychodni zdrowia - 10 m.p./1000m² p.uz.;
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich - 2 m.p./1 gabinet;
- dla hoteli - 35 m.p./100 łóżek i 1 m.p. dla autokaru/100 łóżek;
- dla klubów i domów kultury - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie;
- dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze;
- dla banków - 40 m.p./1000m² p.uz.;
- dla kościołów - 10 m.p./100 wiernych;
- dla cmentarzy - 7 m.p./ha.

Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych ulic i zgody zarządcy.

Dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, placami, terenami zielonymi itp.).

Realizacja parkingów dla samochodów ciężarowych w sąsiedztwie trasy S-8.

W rejonie przystanków osobowych kolejowych Ossów i Kobyłka przewiduje się realizację parkingów ogólnodostępnych w systemie „Parkuj i jedź”.

5.4. Ruch rowerowy

Projektowane ciągi rowerowe umożliwiają powiązanie między osiedlami mieszkaniowymi, miejscami pracy, szpitalami, handlem, usługami, przystankami osobowymi kolejowymi.

Przewiduje się prowadzenie ciągów rowerowych wzdłuż następujących ulic: Poniatowskiego, Projektowanej, Napoleona, Dworkowej, Mickiewicza, Orszagha, Radzywińska, Kazimierza Wielkiego, B. Chrobrego, Kordeckiego, Broniewskiego, Bohaterów Ossowa, Orląt Lwowskich, Ossowskiej, Ręczajskiej.

6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

(schemat 10 załączony na końcu cz. II - Wodociągi

schemat 11 załączony na końcu cz. II - Kanalizacja)

6.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej i deszczowej realizowana jest w ramach projektu:

Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Wołomin-Kobyłka, dofinansowanego z Funduszu Spójności Unii Europejskiej, z terminem realizacji do 2010 r.

W dalszym etapie przewiduje się objęcie nowych terenów w miarę wzrostu wskaźnika zaludnienia.

Zaopatrzenie w wodę

Siec wodociągowa Kobyłki jest zasilana głównie z ujęcia przy stacji uzdatniania wody „Graniczna” w Wołominie będącego własnością Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wołominie, ponadto z własnych ujęć miejscowych zakładów przemysłowych i zespołów mieszkaniowych oraz z przydomowych studni.

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. ma w planach rozbudowę sieci wodociągowej o długość 30 000m w tym ok. 2000szt. przyłączy prowadzącą do objęcia nią wszystkich terenów zabudowy w mieście.

Dla przyszłościowych potrzeb wodociągu miejskiego w Kobyłce zostały odwiercone 2 studnie czwartorzędowe przy ul. Wygonowej:

- studnia nr 1 o głębokości $H=56,0$ m,
- studnia nr 2 o głębokości $H=60,0$ m
- o zasobach wodnych, zatwierdzonych w kat. "B" w ilości:

$Q = 200,0$ m³/godz. przy depresji $s=4,0$ m.

Ocenia się, że istnieje możliwość rozbudowy tego ujęcia o dalsze 2 studnie i zwiększenia jego łącznej wydajności do:

$Q = 473,0$ m³/godz.

Wokół ujęcia wód podziemnych ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej, pośredniej oraz obszar objęty izochroną 25-letniego dopływu wód do ujęcia z powierzchni terenu.

Teren wokół każdej studni powinien być wygrodzony i oznakowany.

Na terenach bezpośredniej ochrony ujęć wód wprowadza się zakaz:

- budowy urządzeń nie związanych bezpośrednio z poborem wody;
- użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody;
- gromadzenia jakichkolwiek substancji.

Na terenach bezpośredniej ochrony ujęć wód należy:

- zagospodarować teren zielenią;
- odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający ich przedostawanie się do urządzeń poboru wody.

Na obszarach, położonych w obrębie strefy ochrony pośredniej oraz na obszarach objętych izochroną 25-letniego dopływu wód do ujęcia z powierzchni terenu dopuszcza się jedynie ograniczone procesy rozwojowe i użytkowania terenu ze szczególnym zakazem wprowadzania do ziemi lub wód ścieków, składowania i przechowywania odpadów, stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych, stosowania nawozów sztucznych oraz prowadzenia robót, mogących mieć wpływ na zmianę istniejących warunków

hydrogeologicznych (studnie, głębokie wykopy).

Odprowadzenie ścieków komunalnych

Za odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych odpowiedzialne jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wołominie. Ścieki odprowadzane są do oczyszczalni ścieków „Krym” w Wołominie. Na terenie gminy działa też kilka osiedlowych i zakładowych oczyszczalni ścieków.

Rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej są realizowane w oparciu o „Koncepcję gospodarki ściekowej dla miasta Kobyłka” opracowaną przez Przedsiębiorstwo badań, projektów i realizacji infrastruktury ekologicznej Ekoland Sp. z o.o. z 2003 r. W ramach tego projektu do 2010 r. planowana jest m. inn. rozbudowa oczyszczalni ścieków Krym o dwa ciągi technologiczne oraz punkt zlewny oraz znaczna rozbudowa sieci kanalizacyjnej w Kobyłce w najbliższych latach.

Odprowadzenie ścieków deszczowych

W mieście brak jest kanalizacji deszczowej. Przewiduje się kanalizację deszczową na terenach w centrum miasta. Niezbędne będzie odpowiednie podczyszczenie ścieków deszczowych przed ich wpuszczeniem do odbiorników. Podczyszczanie odbywać się będzie w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych zlokalizowanych na przewodach kanalizacji i przepompowniach. Wody deszczowe winny być podczyszczone na terenie lokalizacji własnej inwestora. Odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów przemysłu wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie ścieków deszczowych do wód i gruntu.

Odprowadzenie wód deszczowych z terenów bez kanalizacji powinno następować za pośrednictwem kanałów częściowo krytych, rowów otwartych i zbiorników retencyjnych.

6.2. Systemy energetyczne

(schemat 12 załączony na końcu cz. II - Systemy energetyczne)

Zgodnie z wymaganiami przepisów Ustawy Prawo Energetyczne w 1997 r. zostały opracowane Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe gminy Kobyłka (oprac. Małopolska Agencja Energii i Środowiska, Kraków 2008 r.), w opracowaniu tym przeanalizowano obecny stan gospodarki energetycznej jak również perspektywiczne zapotrzebowanie.

Gazownictwo

Przez teren miasta przebiegają gazociągi niskiego i średniego ciśnienia, będące w posiadaniu ~~Polskiej Spółki Gazowniczej Sp. z o.o. Przedsiębiorstwa Gazowniczego-~~

Gazyfikacja miasta Kobyłka wynosi ponad 93%.

W zakresie zaopatrzenia w gaz zakłada się utrzymanie i dalsze wykorzystanie istniejącego systemu zasilania i gazociągów oraz dalszą rozbudowę sieci gazowej w miarę potrzeb.

Przyszłościowe źródła zasilania gazu ziemnego dla odbiorców gminy będą stanowić gazociągi średniego ciśnienia o max. ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa - budowane, rozbudowywane i modernizowane w miarę zgłaszanych zapotrzebowań przez nowych odbiorców z terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sieć gazowa ma rezerwy przepustowości umożliwiające zaspokojenie aktualnych potrzeb i podłączenie nowych odbiorców. Prognoza zapotrzebowania na gaz do roku 2025 zakłada wzrost zapotrzebowania na gaz o 30% oraz wzrost zużycia gazu.

W opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach należy uwzględnić:

- zabezpieczenie tras pod nową gazyfikację;
- podział terenu na działki winien gwarantować wykonanie indywidualnego przyłącza;
- dokonanie zapisów, że warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku. W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami. ~~z dnia 30.07.2001 r. dla gazociągów wybudowanych po 12.12.2001. r. oraz rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. dla gazociągów wybudowanych przed 12.12.2001. r.~~
- w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych należy rezerwować miejsca pod trasy sieci gazowej;
- gazyfikacja jest możliwa o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu

i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla [Polskiej Spółki Gazowniczej Sp. z o.o. Przedsiębiorstwa Gazowniczego](#);

- gazociągi, które w wyniku poszerzenia ulic znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść na koszt inwestora;
- podczas prowadzenia prac budowlano-montażowych istniejące gazociągi należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, samochody, itp.

Udział gazu ziemnego jako nośnika energii dla celów grzewczych będzie rosł.

Na terenie miasta nie przewiduje się budowy osiedlowej sieci ciepłej.

Zapotrzebowanie na energię ciepłą do celów grzewczych będzie ulegało zmniejszeniu po termomodernizacji istniejących budynków oraz wraz z większą energooszczędnością nowopowstających budynków.

Przyjęto możliwość stosowania gazu na pokrycie pełnych potrzeb wszystkich odbiorców.

Ustala się następujące standardy zaopatrzenia w gaz:

- przygotowanie posiłków 95%,
- przygotowanie ciepłej wody 100%,
- ogrzewanie i chłodzenie pomieszczeń 100%.

Standardy powyższe przyjęto ze względu na możliwość instalowania pieców dwufunkcyjnych co+cw opalanych gazem.

Na terenie miasta nie ma i nie przewiduje się urządzeń gazowniczych ograniczających rozwój urbanistyczny miasta.

Rosnący udział gazu ma wpływ na racjonalizację zużycia paliw i energii oraz na poprawę lokalnego środowiska naturalnego poprzez:

- zmianę kotłowni z paliwa stałego na gaz ziemny,
- stosowanie urządzeń gazowych do produkcji ciepła, energii elektrycznej i czynnika chłodzącego,
- klimatyzację pomieszczeń przez klimatyzatory gazowe,
- budowę stacji tankowania gazu ziemnego.

Elektroenergetyka

W mieście przebiegają dwie linie wysokiego napięcia 110 kV połączone ze stacją elektroenergetyczną 110/15 kV w Wołominie.

Sieć średniego napięcia to linie napowietrzne wraz ze słupowymi w przeważającej części stacjami 15/0,4 kV. Stan sieci jest zróżnicowany, niektóre odcinki wymagają modernizacji a cała sieć wymaga rozbudowy w dostosowaniu do rozwoju potrzeb miasta.

W istniejącej sieci przesyłowej występują znaczne rezerwy mocy.

Ze względu na zmianę przeznaczenia znacznej części gruntów rolnych na cele budowlane przewiduje się rozbudowę sieci energetycznej na tych obszarach.

Przedsiębiorstwo Energetyczne obsługujące miasto planuje rozbudowę sieci elektroenergetycznej o następujące długości:

- sieć niskiego napięcia - 4 000 m,
- sieć średniego napięcia - 1 500 m.

Ponadto plany zawierają budowę 100 sztuk przyłączy o łącznej długości 1 800 m oraz 4 stacji transformatorowych o napięciu 15/04 kV.

Przyjmuje się, że energia elektryczna będzie dostarczana wszystkim odbiorcom. Przewiduje się pełne pokrycie ich potrzeb w zakresie zużycia energii elektrycznej dla celów tradycyjnych.

Nie przewiduje się wykorzystania energii elektrycznej do uzyskiwania ciepłej wody, natomiast zużycie jej dla celów klimatyzacji, wentylacji i elektrycznego ogrzewania pomieszczeń przewiduje się w niewielkim zakresie.

Według wymogów Unii Europejskiej w krajach członkowskich należy zwiększyć udział odnawialnych źródeł energii w bilansie zużycia energii pierwotnej.

Miasto Kobyłka posiada niewielkie lokalne zasoby paliw i energii odnawialnej. Należy rozważyć możliwość szerszego wykorzystania energii promieniowania słonecznego do celów przygotowania ciepłej wody użytkowej.

W opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach należy uwzględnić:

- rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz

- budowę transformatorów SN/nN;
- pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych;
- linie SN i nN powinny być prowadzone po oddzielnych trasach ;
- w miejscu istniejących linii SN należy projektować stacje słupowe, stacje wewnętrzne tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN;
- zapisy ogólne dotyczące tras linii SN i nN o możliwości ewentualnego wykonania zasilania napowietrznymi liniami jak i kablowymi; dotyczy również stacji wewnętrznych i słupowych;
- plan powinien rezerwować tereny pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne do zasilania danego terenu;
- dopuszczenie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;
- zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych SN/nN.

6.3. Usuwanie odpadów

Głównym celem polityki w zakresie gospodarowania odpadami według Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020 jest „uporządkowanie gospodarki odpadami poprzez realizację działań ujętych w wojewódzkim, powiatowych i gminnych planach gospodarki odpadami”. Miasto Kobyłka ma opracowany „Gminny Program Gospodarki Odpadami”- uchwalony w 2004 r. Zasadnicze działania w zakresie ochrony środowiska przed odpadami powinny zmierzać do ograniczenia ich ilości i rodzajów, prowadzenia nowoczesnego (zgodnego ze standardami unijnymi) systemu odzysku i unieszkodliwiania odpadów oraz selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania. Odpady z terenu miasta Kobyłka wywożone są głównie na wysypisko komunalne w Wołominie. Przy wysypisku zrealizowano segregownię odpadów i planowana jest realizacja kompostowni.

Studium Wołomina przewiduje rozbudowę istniejącego składowiska odpadów w Starych Lipinach jako terenu gospodarowania odpadami poprzez:

- odzysk odpadów budowlanych,
- kompostowanie odpadów zielonych,
- segregowanie odpadów,
- ew. punkt zbierania odpadów do dalszej ekspedycji.

Zakład taki, prawidłowo urządzony i eksploatowany nie powinien powodować zagrożeń środowiska.

W wojewódzkim planie gospodarki odpadami założono, że po roku 2011 powinny funkcjonować jedynie składowiska posiadające rozwiązania na skalę regionalną.

W Kobyłce działają dwie główne firmy wywożące odpady, z którymi mieszkańcy mają zawarte umowy. Wprowadza się stopniowo selektywną zbiórkę odpadów. Dzięki wysypiska są na bieżąco likwidowane i wprowadza się zapory przy wjeździe do lasu, utrudniające wywóz śmieci.

Odpady niebezpieczne /światłówki, zużyte akumulatory, chemikalia itp./ są przekazywane do utylizacji poza teren miasta, do wyspecjalizowanych firm warszawskich.

Odpady płynne będą spławiane w punkcie zlewnym przy oczyszczalni ścieków w Wołominie po jej rozbudowie.

7. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Zgodnie z definicją celu publicznego określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami do inwestycji celu publicznego, które można zaliczyć do celów o znaczeniu lokalnym należą:

- drogi zbiorcze /powiatowe/ i lokalne /gminne/,
- sieć infrastruktury technicznej o zasięgu lokalnym, ujęcia wody,
- urządzenia służące ochronie środowiska, w tym budowa ośrodków sportowo-rekreacyjnych i utrzymanie lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż rowów melioracyjnych,
- sieć rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- urzędy organów władzy, administracji, w tym urząd miasta,

- obiekty na potrzeby obronności państwa, w tym Komisariat policji,
- szkoły podstawowe, gimnazja,
- obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej: ośrodki zdrowia, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- ochrona lokalnych dóbr kultury: miejsc pamięci narodowej, kapliczek,
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Predysponowane do lokalizacji obiektów celu publicznego są tereny położone w centrum miasta na gruntach będących we władaniu gminy.

8. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Do inwestycji publicznych komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym- krajowym w mieście Kobyłka należą:

- proj. droga ekspresowa - krajowa S8 -trasa AK,
- modernizacja linii kolejowej - magistralnej E75,

Do inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym w mieście Kobyłka należą:

1. Utrzymywanie i ochrona obiektów służących ochronie środowiska, tj:
 - rezerwatu przyrody
 - obszaru chronionego krajobrazu,
 - pomników przyrody,
 - lasów ochronnych.
2. Opieka nad obiektami objętymi ochroną konserwatora zabytków, tj: ochrona obiektów dziedzictwa kultury,
3. Budowa i utrzymywanie dróg publicznych:
 - - istniejącej i modernizowanej drogi wojewódzkiej nr 634.

9. Obszary obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W Kobyłce występują uwarunkowania formalno-prawne wynikające z przepisów odrębnych, które narzucają obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

Występują obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży >2000 m² i obszary przestrzeni publicznych.

W opracowywanym Studium nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna gruntów pozwala na rozwój miasta oraz jego przekształcanie bez narzucania obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Niemniej jednak w indywidualnych przypadkach, jeśli zaistnieje taka potrzeba scalenie i podział nieruchomości może nastąpić na wniosek zainteresowanych zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Z ustawy Prawo geologiczne i górnicze wynika obowiązek sporządzania planu miejscowego dla terenu górniczego.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży >2000 m², terenów górniczych oraz obszarów przestrzeni publicznych przedstawiono na zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego i wskazano je na zał. nr 3 - Obszary przeznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Granica obszarów przestrzeni publicznych nie jest ściśle określona, jej przebieg może być korygowany na etapie sporządzania planów miejscowych.

10. Obszary zamierzonego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W studium wyznacza się obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczone na zał. nr 3 - Obszary przeznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszary wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wskazano na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dopuszcza się zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miarę potrzeb.

W ramach opracowywania zmian planów dopuszcza się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Rolnictwo

Grunty rolne wysokich klas oraz gleby organiczne podlegają ochronie przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczeniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze oraz zapobieganiu ich degradacji i dewastacji. Zmiany na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa lub Marszałka /w zależności od klasy gruntu/.

Obowiązujące w mieście plany zagospodarowania przestrzennego uzyskały właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Gleby organiczne chronione (murszowe, torfowe i murszowo-torfowe) znajdują się w północnej i południowej części miasta zajmując znikome powierzchnie.

Analiza stanu istniejącego rolnictwa oraz trendów rozwojowych miasta, związanych z migracją ludności na teren miasta, głównie z Warszawy, pozwala na konkretyzację kierunków działań:

- tereny położone w zachodniej części miasta powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym,
- z uwagi na ochronę środowiska przyrodniczego nie wskazane jest lokalizowanie uciążliwych obiektów inwentarskich z bezściółową technologią oraz obiektów szklarniowo-foliowych ogrzewanych węglem,
- na terenie miasta znajdują się rowy melioracyjne, podlegające ochronie.

Gospodarstwa rolne, z uwagi na swoje znaczne rozdrobnienie oraz nieopłacalność produkcji, w coraz większym stopniu rezygnują z uprawiania ziemi.

Leśnictwo

Ograniczeniu zmiany przeznaczenia podlegają wszystkie grunty leśne. Grunty należące do Skarbu Państwa wymagają uzyskania zgody właściwego Ministra na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne. Lasy prywatne, wymagają uzyskania zgody Marszałka na zmianę ich przeznaczenia. Większość terenów lasów stanowi własność prywatną.

Duże kompleksy lasów są włączone w większości w Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu i stanowią trwały element przestrzennego systemu terenów chronionych w obrębie aglomeracji warszawskiej. Dla tych obszarów ustala się zachowanie istniejących terenów leśnych i ich użytkowanie zgodnie z ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz planami urządzeniowymi lasów państwowych i uproszczonymi planami urządzenia lasu /lasy prywatne/.

Nadzór nad gospodarką leśną w lasach prywatnych prowadzi Starosta Wołomiński.

Lasy na terenie miasta Kobyłka stanowiące własność Skarbu Państwa należące do nadleśnictwa Drewnica zostały częściowo uznane jako lasy ochronne. W mieście powierzchnia lasów ochronnych wynosi ok. 84,20 ha.

Pozostałe tereny lasów nie należące do WOCHK - duży kompleks leżący na południe od linii kolejowej proponuje się w części przeznaczyć na tereny sportu i rekreacji oraz teren parku.

Natomiast część terenu lasu przy ul. Serwituckiej zgodnie z wnioskami właścicieli częściowo uwzględnionymi proponuje się przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową na dużych działkach leśnych.

W studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - wskazano je na zał. Nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Na obszarze Kobyłki nie występują tereny narażone na zalanie wodą powodziową.

Niewielkie zagrożenie powodziowe przy gwałtownych opadach atmosferycznych może stanowić rzeka Długa. Zagospodarowanie tych terenów winno minimalizować występowanie zagrożenia dla ludzi i ich mienia.

Na obszarze Kobyłki nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

13. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W granicach administracyjnych miasta Kobyłka występują tereny zamknięte w rozumieniu ustawy

prawo geodezyjne i kartograficzne oraz zgodnie z Decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI Nr 11 poz.72 ze zmianami). Na terenie miasta Kobyłka jest to działka ewidencyjna nr 1.

Wg art. 4 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice stref ochronnych.

Tereny zamknięte nie posiadają wyznaczonych stref ochronnych.

Według ustawy o Transporcie kolejowym z 2003r. (t.j. Dz. U. z 2007 r. nr 16 poz.94 ze zmianami) - budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

Według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i przeciwpożarowych (Dz. U. z 2008 r. nr 153 poz. 955), par. 1 mówi - „Na gruntach w sąsiedztwie linii kolejowej, drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego”.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenie opracowania występują tereny górnicze w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. nr 228, poz. 1947 z późn. zm.).

Są to cztery obiekty pokazane na załączniku nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1/ Kobyłka Kolonia Chór V

2/ Kobyłka Maciołki DM.

3/ Kobyłka dz. Nr 59

4/ Kobyłka Kolonia Chór dz. Nr 46.

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy Prawo geologiczne i górnicze, dla terenów górniczych istnieje obowiązek sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowe warunki eksploatacji i rekultywacji złóż kopalin będą określone w mpzp.

Najistotniejszym zadaniem w przypadku złóż eksploatowanych na terenie miasta Kobyłka jest maksymalne wykorzystanie kopalin w granicach udokumentowania, a następnie zgodna z zasadami ochrony środowiska rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych.

Obowiązek rekultywacji spoczywa na użytkowniku złoża. Obowiązek ten musi zostać wypełniony w ciągu 5 lat od zakończenia działalności wydobywczej. Rolą organów administracji publicznej jest określenie warunków prowadzenia takiej działalności, jej zakończenia i rozliczenia. Na terenie miasta Kobyłka preferuje się wodno-leśny lub rolniczy kierunek rekultywacji z przeznaczeniem na cele rekreacyjne (Kobyłka Maciołki DM). Możliwe jest także przekształcenie takiego terenu pod funkcje infrastruktury lub przemysłowe. Należy podjąć ścisłą współpracę z użytkownikami złoża w celu takiego prowadzenia eksploatacji, aby docelowo uzyskać od razu atrakcyjny teren (akwen) rekreacyjny. W przypadku, gdy nie jest możliwe wskazanie przedsiębiorcy, który wydobywał złożo, bądź jego następcy prawnego, obowiązek rekultywacji ciąży na budżecie państwa i działającym w jego imieniu ministrze właściwym do spraw Skarbu Państwa.

15. Pozostałe ustalenia

Na obszarze gminy nie występują:

1 - złoża kopalin, których eksploatacja wymagałaby wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów

2 - obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

Część III. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka za podstawę rozwiązań przyjęto w studium równoważenie rozwoju dziedzin: społecznej, gospodarczej i przyrodniczej.

Przyjęta zasada przy dużym nacisku inwestycyjnym związanym z położeniem w aglomeracji warszawskiej w niedalekiej odległości od Warszawy spowodowała wydzielenie obszarów bezinwestycyjnych, które stanowić będą nienaruszalną przestrzeń o funkcji przyrodniczej. Polityka przestrzenna powinna polegać na wspieraniu dotychczasowych i nowych kierunków rozwoju oraz na kształtowaniu stref funkcjonalno-przestrzennych.

Planowane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przeznaczenie terenów tworzy strukturę przestrzenną:

- Strefy koncentracji usług
- Strefy zabudowy mieszkaniowej
- Strefy działalności gospodarczej i techniczne
- Strefy rekreacji
- Strefy terenów otwartych.

Pojemność tego układu, zakładając pełne docelowe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych wyznaczonych w studium oszacowano na ok.30.000 mieszkańców (wobec obecnej ilości mieszkańców ok.18.300).

W strukturze przestrzennej miasta ważnym elementem będą wielofunkcyjne centra usługowe, przewidziane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej) wyznaczone są w planach zagospodarowania przestrzennego a także obejmują nowe tereny urbanizacji przeznaczone wg studium do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego. Na atrakcyjnych krajobrazowo terenach, głównie leśnych i przyleśnych oraz położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu przewiduje się zabudowę jednorodzinną na dużych działkach leśnych chroniących przed nadmierną urbanizacją.

Walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru gminy sprzyjać będą rozwojowi funkcji rekreacyjno-sportowej w oparciu o tereny leśne i zbiorniki wodne - powyrobiskowe.

Ochrona gruntów rolnych przed zabudową dotyczy płn.-wschodniej i południowo-wschodniej części gminy - rejon ponadregionalnego powiązania przyrodniczego.

Utrzymuje się w studium obecny system ochrony przyrody funkcjonujący w gminie Występujące w gminie obszary prawnie chronione to: rezerwat przyrody „Grabicz”, warszawski obszar chronionego krajobrazu, pomniki przyrody i lasy ochronne. Ponadto ustala się zasady ochrony i kształtowania lokalnych wartości przyrodniczych z układem powiązań przyrodniczych wzdłuż cieków wodnych i na terenach lasów.

Utrzymuje się w studium obecny system ochrony dziedzictwa kulturowego funkcjonujący w gminie obejmujący 3 obiekty wpisane do rejestru zabytków i szereg obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne chronione jako ślady dawnych siedlisk ludzkich. Ponadto historyczny rejon miasta objęto ochroną w formie strefy B ochrony konserwatorskiej i strefy E ochrony ekspozycji. W gminie nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

W sferze gospodarczej i społecznej sytuacja miasta jest korzystna, co uwarunkowane jest w znacznym stopniu bliskością Warszawy, jej rynkiem pracy i ofertą usług ponadlokalnych. Ważnym kierunkiem polityki miasta będzie stworzenie warunków dla rozwoju funkcji wykorzystujących położenie miasta w pasie korytarza międzynarodowych powiązań komunikacyjnych, które zapewni proj. droga ekspresowa-krajowa S8 -Via Baltica.

Obszary działalności gospodarczej usługowo-produkcyjnej przewiduje się na kierunku powiązań z trasą Via Baltica, w otoczeniu drogi wojewódzkiej 634 i strefach linii 110 kV i cmentarza. Istniejące w mieście dwa duże zakłady przemysłowe podlegać będą restrukturyzacji. W mieście zdecydowanie przeważa zatrudnienie w sektorze prywatnym. Rozwijają się szeroko pojęte usługi. Nie dopuszcza się realizacji obiektów usługowych i produkcyjnych uciążliwych dla środowiska.

W zakresie komunikacji wzrost ruchu drogowego w ostatnich latach staje się hamulcem rozwoju wobec niedostosowania dróg do natężenia ruchu. Przewiduje się budowę trasy ekspresowej Via Baltica i modernizację drogi wojewódzkiej. Przez teren Kobyłki przebiega linia kolejowa - magistrala E75, która będzie modernizowana do standardów europejskich. Jednocześnie przewiduje się podniesienie standardu połączeń w ruchu osobowym z Warszawą.

Sukcesywnie rozwija się infrastruktura techniczna chroniąca środowisko. Nie stwarza ona barier rozwoju. Rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej i deszczowej realizowana jest wspólnie na terenie aglomeracji Wołomin-Kobyłka i dofinansowana z Funduszu Spójności Unii Europejskiej. Problemem w dalszym horyzoncie czasowym będzie brak regionalnego obszaru gospodarki odpadami w skali powiatu. W Studium wyznacza się obszary do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.