

**ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA I PLANÓW
MIEJSCOWYCH ORAZ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
MIASTA KOBYŁKA W LATACH 2014 - 2018**

KIPPiM KRAJOWY INSTYTUT
POLITYKI PRZESTRZENNEJ
I MIESZKALNICTWA

OPRACOWANIE:

Krajowy Instytut Polityki
Przestrzennej i Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45
03 – 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY
NR
RADY MIASTA KOBYŁKA
Z DNIA R.

SPIS TREŚCI

1.	CEL OPRACOWANIA	2
2.	ANALIZA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	3
3.	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA.....	10
4.	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	13
5.	ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z LAT 2014 - 2018	20
6.	ANALIZA WNIOSKÓW Z LAT 2014 – 2018.....	22
7.	ANALIZA PODJĘTYCH DZIAŁAŃ PLANISTYCZNYCH	25
8.	OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH W OKRESIE OD SIERPNIA 2014 R. DO LIPCA 2018 R.....	28
9.	WNIOSKI Z ANALIZY AKTUALNOŚCI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA WYRAŻONEJ W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA	32
10.	WNIOSKI Z ANALIZY ZGODNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA.....	33
11.	PROPOZYCJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH W NAZWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM, DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH I WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO.	35
12.	PODSUMOWANIE	37
13.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	39

1. CEL OPRACOWANIA

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) burmistrz raz w kadencji rady dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Celem niniejszego opracowania jest okresowa analiza zmian zagospodarowania w mieście Kobyłka i wypełnienie ww. obowiązku nałożonego na Burmistrza Miasta Kobyłka.

Poprzednie analizy zmian w zagospodarowaniu zostały przeprowadzone:

- w 2010 r. („Analiza aktualności obowiązujących opracowań planistycznych w gminie Kobyłka” Pracownia Urbanistyczna Sp. z o.o. Warszawa 2010) - Uchwała Nr L/489/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 4 listopada 2010 r.
- w 2014 r. („Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka w latach 2010-2014” „ARCHA” Pracownia Architektury i Urbanistyki, Kobyłka 2014 - Uchwała Nr XLVI/463/14 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27 sierpnia 2014 r.

W związku z powyższym niniejsze opracowanie obejmuje okres od 2014 r. do 2018 r. Analizie poddano zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2014 - 2018, obowiązujące dokumenty planistyczne oraz wnioski o ich zmianę, a także inicjatywy uchwałodawcze w zakresie planowania przestrzennego. Ponadto, oceniono spójność realizowanej polityki przestrzennej z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstały podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy są:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), która obowiązywała do 10 lipca 2003 r.;
- 2) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), obowiązująca od 11 lipca 2003 r. (aktualna publikacja Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.);
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);

- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
 - 6) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- oraz inne ustawy i rozporządzenia, dotyczące m.in. prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad nimi, lasów, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, prawa geologicznego i górniczego, których zapisy mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

2. ANALIZA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 roku.

Plan określa podstawowe elementy układu przestrzennego, ich zróżnicowanie i wzajemne relacje. Formułuje kierunki polityki przestrzennej, które wraz z uwarunkowaniami przestrzennymi uwzględnia się w programach rozwoju i programach operacyjnych województwa. W systemie planowania przestrzennego pełni on funkcję koordynacyjną między planowaniem krajowym, a planowaniem miejscowym.

Celem Planu jest określenie polityki przestrzennej dla województwa mazowieckiego, polegającej na:

- *rozmieszczeniu w przestrzeni inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej w oparciu o cele i zasady zagospodarowania przestrzennego województwa;*
- *ukierunkowaniu działań dotyczących rozwoju gospodarczego, postępu cywilizacyjnego, kultury i ochrony środowiska, poprzez uwzględnienie uwarunkowań, szans i zagrożeń wynikających ze zróżnicowanych cech przestrzeni województwa;*
- *wpływanie na zachowania przestrzenne podmiotów gospodarujących w przestrzeni, tak aby były one zgodne z ogólnymi celami rozwoju województwa.*

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa mazowieckiego

W ujęciu ogólnym docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna województwa mazowieckiego będzie determinowana przez historycznie ukształtowaną strukturę policentryczno-pasmową, składającą się z:

- policentrycznego układu sieci osadniczej;
- istniejących i projektowanych europejskich korytarzy transportowych;
- pasmowo powiązanych obszarów przyrodniczo-kulturowych;
- terenów rolnych i otwartych, wolnych od procesów urbanizacji.

Model ten implikuje następujące cechy przestrzeni województwa mazowieckiego:

1. **wykorzystanie położenia na przecięciu europejskich korytarzy transportowych** (północ-południe- I i VI korytarz TEN-T inicjatywy *Via Carpatia*, *Via Baltica*, *Rail Baltica*, *Baltic-Adriatic* i wschód-zachód- II korytarz TEN-T) co stanowi szansę ukształtowania na Mazowszu silnego obszaru węzłowego w sieci powiązań transportowych w UE i kluczowego ogniwa dla budowania nowego obszaru rozwojowego na wschodzie Wspólnoty;
2. **odejście od promienistego modelu sieci transportowej**, szczególnie drogowej, na rzecz układu koncentryczno-obwodowego; trasy obwodowe będą służyć odciążeniu węzła warszawskiego od tranzytu i połączeniu głównych korytarzy transportowych oraz umożliwią efektywną komunikację pomiędzy poszczególnymi ośrodkami regionalnymi i subregionalnymi województwa mazowieckiego z ośrodkami sąsiednich województw i dalej włączenie w sieć powiązań krajowych i międzynarodowych;
3. **wzmocnienie powiązań transportowych metropolii warszawskiej**; poprawa wydolności systemu transportowego Warszawy przyczyni się do wzmocnienia jej funkcji metropolitalnych i intensyfikacji metropolizacji obszaru jej oddziaływania;
4. metropolia warszawska jako potencjalna metropolia europejska i krajowy biegun wzrostu, w procesie konkurencji międzynarodowej tworzyć będzie coraz silniejsze węzły przedsiębiorczości i innowacji oddziałujące na kraj i region;
5. **wspieranie ośrodków położonych w odległości około 100 km od metropolii warszawskiej**, do których nie docierają procesy dyfuzji rozwoju z metropolii przez ośrodki osadnicze położone na tzw. „Dużej Obwodnicy Warszawy” oraz miasta położone w pasmach aktywizacji społeczno-gospodarczej - głównie w oparciu o korytarze transportowe;
6. **kształtowanie pasm potencjalnie najwyższej innowacyjności i aktywności społeczno-gospodarczej współzależnie z budową i modernizacją międzynarodowego i krajowego systemu infrastruktury technicznej** (głównie system autostrad i dróg ekspresowych, linii kolejowych, telekomunikacyjnych i paliwowo-energetycznych);
7. rozmieszczenie wielkoobszarowych systemów obszarów cennych przyrodniczo objętych ochroną prawną oraz predestynowanych do objęcia ochroną prawną, uzupełnionych o sieć korytarzy ekologicznych pomiędzy pasmami najwyższej aktywności społeczno-gospodarczej oraz węzłami sieci osadniczej;
8. utrzymanie obszarów rolniczych pełniących funkcje żywicielskie o strategicznym znaczeniu dla województwa pomiędzy pasmami najwyższej aktywności społeczno-gospodarczej oraz węzłami sieci osadniczej;
9. doliny rzek wraz z ukształtowanymi wartościami kulturowymi tworzące pasma przyrodniczo-kulturowe regionu.

Obszar Metropolitalny Warszawy (wraz z powiatem wołomińskim i miastem Kobyłka) **został zaliczony do miejskich obszarów funkcjonalnych**. Jest jednym z miejsc głównych konfliktów przestrzennych ze względu na wielofunkcyjność – a jednocześnie monocentryczny charakter układu osadniczego z rozpraszaniem i rozlewaniem się zabudowy.

Powiat wołomiński należy do centralnego obszaru o najniższym poziomie społeczno-gospodarczym i o najniższym dostępie do dóbr i usług. Głównym problemem jest w nim **słaba dostępność do usług lokalnych, szczególnie medycznych i edukacyjnych**.

Dla Obszaru Metropolitalnego Warszawy (OMW) Plan ustala:

- **zasadę restrukturyzacji funkcjonalnej**, polegającą na porządkowaniu i kształtowaniu stref funkcjonalnych (funkcji centralnych, zaplecza mieszkaniowego Warszawy, zaplecza przyrodniczego, klimatycznego i rekreacyjnego Warszawy, obszarów przemysłowo-gospodarczych oraz koncentracji rozwoju technologicznego);
- **koncentrację struktur zurbanizowanych** w oparciu o lokalne centra osadnicze z wykształconym poziomem usług podstawowych i wykształconymi przestrzeniami publicznymi;
- **redukcję kolizji przestrzennych i konfliktów przestrzennych** związanych z presją urbanizacyjną na najcenniejsze przyrodniczo tereny OMW poprzez zasady uspołecznienia i partycypacji społecznej (dotyczy przede wszystkim rezerw terenu pod infrastrukturalne inwestycje liniowe oraz tworzenie form ochrony przyrody);
- **zasadę kształtowania układu komunikacyjnego o charakterze obwodnicowym** wewnątrz miasta oraz w obszarze metropolitalnym, odciążającym dotychczas ukształtowany promienisty układ drogowy wprowadzający ruch do miasta;
- **spójność i ciągłość** (przestrzenną i funkcjonalną) obszarów cennych przyrodniczo, objętych ochroną prawną i predestynowanych do objęcia ochroną prawną, korytarzy ekologicznych (poprzez tworzenie m.in. *Zielonego Pierścienia Warszawy*);
- **komplementarność ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazu** poprzez tworzenie pasm przyrodniczo-kulturowych;
- **rewitalizację zdegradowanych obszarów historycznych**, będących częścią dziedzictwa kulturowego regionu;
- **oszczędną gospodarkę zasobami**: przede wszystkim zasobami przestrzeni poprzez intensyfikację zagospodarowania już istniejącego – wykorzystanie rezerw terenu w obrębie obszarów zainwestowanych, rewitalizację oraz restrukturyzację funkcjonalną;
- **poprawę standardów ochrony środowiska przyrodniczego** przede wszystkim w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami.

Plan określa politykę poprawy struktury przestrzennej i funkcjonalnej województwa.

Ma na celu poprawę efektywności struktur przestrzennych, **przeciwdziałanie rozlewaniu i rozpraszaniu zabudowy oraz kształtowanie zwartych jednostek osadniczych**. Polega ona przede wszystkim na wprowadzeniu stref użytkowania o różnym charakterze zabudowy, a także stref funkcjonalno-przestrzennych w ośrodkach osadniczych województwa.

Zasady realizacji:

- rozwój przestrzenny w pasmach utworzonych wzdłuż korytarzy komunikacyjnych oraz w rdzeniu układu, który stanowi obszar zurbanizowany Warszawy oraz węzły transportowe ośrodków regionalnych i subregionalnych;
- pasma rozwoju obejmujące tereny zurbanizowane historycznie wyznaczone wzdłuż linii kolejowych oraz nowopowstałe wzdłuż ciągów drogowych, w których należy przewidywać wprowadzenie transportu szynowego;
- zachowanie przestrzeni ekstensywnego użytkowania, jako obszarów zaplecza przyrodniczego pomiędzy pasmami rozwoju;
- zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- powiązanie radialnej sekwencji pasm rozwoju układem komunikacyjnym o charakterze obwodowym, który łączyłby poszczególne pasma bez konieczności przemieszczania się do centrum obszaru;
- zamknięcie całości obszaru zurbanizowanego do zielonego pierścienia, bezpośrednio powiązanego z przestrzeniami ekstensywnego użytkowania w miastach;
- zachowanie korytarzy przestrzennych, w miarę możliwości wspólnych dla liniowych obiektów infrastruktury transportowej i energetycznej;
- lokalizacja obiektów produkcji energii bez kolizji z innymi funkcjami terenów.

Polityka ta będzie realizowana również poprzez kształtowanie w przestrzeni województwa następujących stref użytkowania:

- strefa uzupełnienia zabudowy - zagospodarowanie podporządkowane funkcjom związanym z zabudową mieszkaniową, usługową, przemysłową lub techniczną o wysokim stopniu intensywności i zainwestowana w pierwszej kolejności;
- strefa rozwoju zabudowy - funkcje związane z zabudową mieszkaniową, usługową, przemysłową bądź techniczną o średnim stopniu intensywności i która powinna być zagospodarowana w drugiej kolejności, po wyczerpaniu rezerw w strefie uzupełnienia zabudowy;
- strefa zachowania zabudowy - założenie adaptacji istniejącego zagospodarowania, nowe zagospodarowanie podporządkowane celom ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony przeciwpowodziowej, tereny rolne i leśne nieprzeznaczone pod zabudowę lub inną działalność inwestycyjną;
- strefa wyłączenia spod zabudowy - ograniczenie do minimum rozbudowy istniejącego zagospodarowania, preferowane formy użytkowania terenu podporządkowane

funkcjom związanym z ochroną środowiska oraz ochroną przed powodzią (m.in. poldery), zalecany zakaz wznoszenia nowych budynków, z wyjątkiem odbudowy po zniszczeniach wskutek zdarzeń losowych.

Plan ustala prowadzenie restrukturyzacji funkcjonalnej polegającej na kształtowaniu stref funkcjonalno-przestrzennych:

- centralnej – wielofunkcyjnego rozwoju administracyjnego, usługowego i mieszkaniowego;
- mieszkaniowej;
- zaplecza przyrodniczego, klimatycznego i rekreacyjnego, kształtowania zielonych pierścieni i korytarzy ekologicznych;
- rozwoju przemysłowo-gospodarczego oraz obszarów koncentracji usług związanych z transportem.

W strefach funkcjonalno-przestrzennych należy przede wszystkim lokalizować inwestycje zgodne z funkcjami wiodącymi. Dopuszczalne mogą być również lokalizacje innych funkcji niż preferowane – o ile nie będą w kolizji z funkcjami wiodącymi.

Polityka poprawy dostępności i efektywności transportowej województwa

Plan województwa ustala kształtowanie połączeń obwodnicowych województwa mazowieckiego, odcciążających promienisty kształt podstawowego układu drogowego i zwiększający spójność i dostępność województwa – poprzez m.in. „Małą Obwodnicę Warszawy”, która prowadzi ruch wewnątrzregionalny i łączący miejscowości podwarszawskie: Brwinów, Piaseczno, Konstancin-Jeziorną, Józefów, Sulejówkę, Halinów, Wołomin, Radzymin, Legionowo, Łomianki z dwiema przeprawami przez Wisłę.

Celem polityki w zakresie **transportu zbiorowego** w województwie mazowieckim jest zapewnienie zintegrowanego i zrównoważonego publicznego transportu zbiorowego, ze szczególnym uwzględnieniem wykorzystania infrastruktury transportu szynowego. Odpowiada temu koncepcja pasmowego rozwoju infrastruktury transportowej oraz powiązanych za pośrednictwem węzłów multimodalnych (przesiadkowych) podsystemów transportowych, w której główne miejsce zajmują: Warszawa wraz z obszarem metropolitalnym, ośrodki regionalne i subregionalne.

Oprócz wymiaru przestrzennego integracja będzie realizowana na płaszczyźnie organizacyjnej obejmującej wdrażanie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, nowoczesnych rozwiązań taryfowych, skoordynowanych i przystosowanych do potrzeb pasażerów rozkładów jazdy oraz skutecznych i efektywnych systemów informacji. Kluczem do utworzenia zrównoważonego systemu transportu zbiorowego jest również modernizacja i budowa infrastruktury transportowej oraz wymiana taboru. Oprócz Warszawy, transport zbiorowy będzie odgrywał coraz większą rolę

w miastach regionalnych i subregionalnych, a na terenach podmiejskich będzie rozwijał się w kierunku zapewnienia możliwie najlepszej komunikacji dowozowo-odwozowej do stacji i przystanków kolejowych, a także umożliwieniu wygodnego przesiadania się.

Polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Systemy energetyczne

Głównym celem rozwoju infrastruktury energetycznej na terenie województwa mazowieckiego jest **zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego** regionu. W celu zapewnienia niezawodności dostaw energii i paliw niezbędna jest dywersyfikacja źródeł oraz kierunków zasilania systemów przesyłowych i dystrybucyjnych energii elektrycznej, gazu ziemnego i paliw płynnych, kształtowanie pierścieniowych układów sieci energetycznych o powiązaniach międzyregionalnych i międzynarodowych, rozproszenie źródeł energii, a także wzrost efektywności wytwarzania, przesyłania oraz zużycia energii i paliw. Kierunki rozwoju związane są także z realizacją pakietu klimatycznego UE, zakładającego ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, wzrost udziału energii odnawialnej oraz poprawę efektywności energetycznej.

Systemy telekomunikacyjne

Celem rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej jest zwiększenie zasięgu obsługi oraz przepustowości sieci telekomunikacyjnych, szczególnie na potrzeby szerokopasmowego dostępu do Internetu na obszarze całego województwa, wdrożenie technologii informacyjno-komunikacyjnych w gospodarce i pobudzenie innowacyjności.

Niezbędne inwestycje to przede wszystkim:

- rozbudowa i modernizacja infrastruktury telekomunikacyjnej przewodowej;
- rozbudowa i modernizacja infrastruktury telekomunikacyjnej bezprzewodowej (droga radiowa, transmisja satelitarna oraz inne systemy łączności bezprzewodowej nowych generacji).

Infrastruktura wodno-kanalizacyjna

Celem głównym jest zapewnienie adekwatnego do potrzeb zaopatrzenia w wodę o odpowiedniej jakości bez zakłócania naturalnej równowagi w środowisku. *Plan* ustala porządkowanie gospodarki ściekowej na podstawie *Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych* (AKPOŚK 2010) obejmującego 161 aglomeracji ściekowych.

Plan ustala m.in.:

- rozbudowę ujęć wody i sieci wodociągowej w obszarze zainwestowania metropolii warszawskiej;
- porządkowanie gospodarki ściekowej w aglomeracji warszawskiej w tym:
 - modernizację wybranych obiektów systemów kanalizacyjnych,
 - budowę kolektorów odciążających istniejący system i w nie skanalizowanych częściach miasta oraz pompowni ścieków na kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej,

- rozbudowa sieci kanalizacyjnej w miastach dla aglomeracji o równoważnej liczbie mieszkańców od 15 000 do 100 000,
- budowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków deszczowych z terenów zurbanizowanych, głównych tras komunikacyjnych i obszarów przemysłowych.

W zakresie kształtowania stosunków wodnych oraz ochrony ilościowej i jakościowej wód

Plan ustala:

- utrzymanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, w szczególności starorzeczy, bagien i mokradeł, oczek wodnych oraz renaturalizację przekształconych odcinków rzek i terenów zalewowych;
- racjonalizację zużycia wód podziemnych na cele komunalne i przemysłowe;
- zwiększanie retencyjności zlewni województwa poprzez realizację *Programu Małej Retencji dla Województwa Mazowieckiego*, w szczególności na obszarach o wysokim priorytecie zwiększania retencji;
- zwiększenie lesistości w celu poprawy retencji gruntowej i ochrony obszarów źródłiskowych;
- ograniczenie emisji ścieków komunalnych oraz spływów powierzchniowych zanieczyszczeń z terenów zurbanizowanych w celu zachowania wód dobrej jakości i zatrzymania procesu eutrofizacji zbiorników wodnych;
- realizację zadań *Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych*, w tym budowę i modernizację kanalizacji i oczyszczalni ścieków, zapewniającą odpowiedni stopień oczyszczania ścieków;
- ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód powierzchniowych i podziemnych;
- wprowadzenie ekologicznych obszarów ochronnych wokół jezior oraz stref ochronnych ujęć wód do spożycia i głównych zbiorników wód podziemnych;
- maksymalne odprowadzanie wód opadowych do ziemi, a minimalizowanie ich odprowadzania do kanalizacji.

Polityka wzrostu atrakcyjności turystycznej

Przez Kobyłkę przebiega główny szlak turystyczny *Szlak Okrężny*.

Preferowanymi formami turystyki są: turystyka przyrodnicza i kwalifikowana oraz turystyka kulturowa.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury transportowej:

- Transport drogowy
 - budowa drogi ekspresowej S8 Marki – Radzymin,

- droga wojewódzka nr 634 gr. Warszawy – Zielonka – Wołomin – Tłuszcz – Wólka Kozłowska.
- Transport kolejowy
 - Modernizacja linii kolejowej E 75 *RailBaltica* Warszawa-Białystok-granica z Litwą, etap I odcinek Warszawa Rembertów- Zielonka-Tłuszcz,
 - Modernizacja linii E75 na odcinku Sadowne – Białystok wraz z robotami pozostałymi na odcinku Warszawa - Rembertów – Sadowne - Prace Przygotowawcze (dokumentacja projektowa i materiały przetargowe),
 - Modernizacja linii kolejowej E 75 na odcinku Sadowne – Białystok wraz z robotami pozostałymi na odcinku Warszawa Rembertów – Sadowne.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka realizuje cele polityki przestrzennej województwa mazowieckiego określone w ww. Planie. Zwłaszcza ostatnia jego zmiana, uchwalona w 2016 roku została poddana ocenie zgodności z ww. Planem. Inwestycje publiczne o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury transportowej określone w Planie zostały w większości na terenie Kobyłki zrealizowane. Linia kolejowa E75 została zmodernizowana. Do zrealizowania zostały przejazdy bezkolizyjne, których lokalizacja jest ujęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Droga ekspresowa S8 również została wykonana i uruchomiona. Do ukończenia i oddania do użytkowania pozostaje węzeł Nadma, który obsługuje Kobyłkę.

Wszystkie ww. inwestycje są uwzględnione w aktualnych dokumentach planistycznych.

Należy jednak nadmienić, że Sejmik Województwa Mazowieckiego podjął w dniu 21 listopada 2016 roku Uchwałę Nr 196/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Prace nad jego zmianą są w toku. W dniu 10 kwietnia 2018 r. Zarząd Województwa Mazowieckiego przyjął rozpatrzenie wniosków do zmiany Planu.

3. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA

Politykę przestrzenną miasta określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjęte Uchwałą nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 r., zmienione Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 3 lutego 2014 r. oraz zmienione Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r. Aktualizacja studium dla całego obszaru miasta została dokonana w 2010 r. Zmiana studium przyjęta w 2014 r. dotyczy 4 terenów: w rejonie ulic Leśnej, Ręczajskiej, Nadarzyńskiej i Fałata, w rejonie ul. Mieszka I, przy ul. Radzymińskiej

oraz przy ul. 3 Maja. W okresie niniejszej analizy przeprowadzono jedną zmianę studium, która dotyczyła siedmiu obszarów rozproszonych na terenie całego miasta:

- 1) w rejonie ul. Napoleona,
- 2) w rejonie ul. Radzywińskiej,
- 3) w rejonie ul. Reymonta,
- 4) w rejonie ul. Turowskiej,
- 5) w rejonie ul. Wołomińskiej,
- 6) w rejonie ul. Mieszka I,
- 7) w rejonie ul. Nadarzyńskiej.

Zmiany w ww. obszarach dotyczyły¹:

- 1) Obszar w rejonie ul. Napoleona

Zmieniony został przebieg drogi klasy lokalnej, a także powiększono zasięg terenu US, który ponadto oznaczono symbolem US2/UO. Rozszerzono funkcję podstawową o usługi oświaty. Dotychczasowy teren UM1 został przekształcony w teren MW5, na którym podstawową funkcją jest zabudowa wielorodzinna o wysokości 3 kondygnacji, z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

- 2) Obszar w rejonie ul. Radzywińskiej

Dotychczasowy kierunek zagospodarowania terenu – usługi nieuciążliwe, został przededefiniowany na teren obsługi technicznej miasta.

- 3) Obszar w rejonie ul. Reymonta

Zmiana przewidywanego kierunku zagospodarowania terenu z ML – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych, na teren MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Zmiana stanowi dostosowanie przewidywanej funkcji terenu do aktualnej klasyfikacji użytku gruntowego na przedmiotowej działce (brak klasyfikacji leśnej na działce).

- 4) Obszar w rejonie ul. Turowskiej

Teren UM – usługowo-mieszkaniowy został wskazany pod zagospodarowanie jako parking naziemny lub wielopoziomowy z usługami – KS/U. Zmiana wynika z potrzeb inwestycyjnych Miasta.

- 5) Obszar w rejonie ul. Wołomińskiej

Zmiana przewidywanego kierunku zagospodarowania terenu z ML – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych, na teren MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Zmiana stanowi dostosowanie przewidywanej funkcji terenu do aktualnej klasyfikacji użytku gruntowego na przedmiotowej działce (brak klasyfikacji leśnej na działce).

- 6) Obszar w rejonie ul. Mieszka I

W związku z brakiem konieczności utrzymania tak rozległych terenów pod strefę ochronną ujęcia wód podziemnych, powstałą rezerwę terenu przewidziano pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Wskazany kierunek zagospodarowania stanowi kontynuację funkcji określonej dla pozostałej części działki

¹ Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r.

objętej zmianą oraz jest zgodne z kierunkiem zagospodarowania terenu występującym w sąsiedztwie.

7) Obszar w rejonie ul. Nadarzyńskiej

Wskazano obszar pod lokalizację stacji paliw, który wydzielono z terenu oznaczonego symbolem U3.

Zmiana studium uchwalona przez Radę Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r. stanowiła fragmentaryczne dostosowanie polityki przestrzennej miasta do stanu faktycznego (2 obszary) oraz nowych potrzeb inwestycyjnych, w tym Miasta Kobyłka.

Mając na względzie czas przyjęcia całościowej aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka oraz zakres zmian w systemie planowania przestrzennego, a także wynikających z tego konsekwencji dla studium, należy stwierdzić, że pod względem obowiązujących przepisów, uwarunkowania na podstawie których została określona polityka przestrzenna miasta oraz główne jej założenia pozostają aktualne. Tryb sporządzenia ww. zmiany studium uwzględniał strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Natomiast rozbieżne z aktualnie obowiązującymi regulacjami pozostaje wskazanie w studium obszarów i terenów górniczych do obowiązkowego sporządzenia planów miejscowych. Zgodnie z art. 104 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126, z późn. zm.) obecnie dla tych terenów sporządzenie planu miejscowego jest fakultatywne.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Burmistrz Miasta Kobyłka przeprowadził analizę potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniającą w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

„Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka”² wykazała, że Kobyłka należy do miejscowości stale rozwijających się. Przewidziano, iż w ciągu najbliższych trzydziestu lat ludność Kobyłki może wzrosnąć o 11 tys. mieszkańców. Wzrastająca liczba ludności generuje wzrost podmiotów gospodarczych, głównie małych przedsiębiorstw. Prognozowana liczba nowych podmiotów gospodarczych w perspektywie 30-to letniej to 2700 przedsiębiorstw. Gmina posiada dobrze wykształconą infrastrukturę społeczną, lecz w przypadku wzrostu

² Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, IGPIM Warszawa 2016

liczby ludności będzie ona niewystarczająca w zakresie usług oświaty oraz sportu i rekreacji. Jednakże na te cele przewidziane są rezerwy terenowe w obowiązujących planach miejscowych. Gmina obecnie zapewnia dostęp do wody oraz kanalizacji ponad 70% swoich mieszkańców. Sieć komunikacyjna zapewnia obsługę wszystkim istniejącym i dużej części projektowanych działek budowlanych. Analizy ekonomiczne wykazały, iż w przyszłości Miasto będzie w stanie finansować rozwój infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Przeprowadzone analizy chłonności terenów i zapotrzebowania na nową zabudowę wykazały, iż Miasto Kobyłka posiada rezerwy terenowe wyznaczone w planach miejscowych, przede wszystkim dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W związku z powyższym nie przewiduje się konieczności wskazywania nowych terenów pod tego typu zabudowę. Natomiast z uwagi na realizowaną drogę ekspresową S-8 uwzględniono możliwy popyt na tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej. Przewidywane przedsiębiorstwa, które mogłyby się pojawić to również inwestycje o dużej powierzchni i bardzo niskiej intensywności zabudowy, takie jak: baza logistyczna, wytwórnia materiałów budowlanych etc. W przypadku lokalizacji nowych zakładów przemysłowo-usługowych potrzebne będzie około 40 ha nowych terenów pod zabudowę przemysłowo-usługową.

Należy nadmienić, że Rada Miasta Kobyłka w dniu 25 stycznia 2016 roku podjęła Uchwałę Nr XVI/145/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka. Tym samym, uruchomione zostały procedury umożliwiające podjęcie działań planistycznych uwzględniających wyniki ww. analizy.

4. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmuje ocenę realizacji polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka na płaszczyźnie inicjatyw uchwałodawczych z zakresu prawa miejscowego. Analizie zostały poddane również akty planistyczne w odniesieniu do ich zakresu oraz zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami. Wynikiem analiz jest ocena przydatności poszczególnych aktów planistycznych w realizacji aktualnych celów polityki przestrzennej Miasta oraz skutki ich stosowania.

Biorąc pod uwagę zmiany w systemie planowania przestrzennego, skutki wywołane aktualizacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka w 2010 r. oraz jego ostatnią zmianą przeprowadzoną w analizowanym okresie, podtrzymuje się podział planów miejscowych na grupy przyjęty w poprzedniej analizie, uzupełniając o piątą grupę – plany miejscowe uchwalone po 2014 roku:

- I. zmiany planu ogólnego, który utracił moc 31 grudnia 2003 r.
- II. plany miejscowe procedowane wg trybu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

- III. plany miejscowe procedowane wg trybu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- IV. plany miejscowe uchwalone między 25 maja 2010 r. a 27 sierpnia 2014 r. (poprzedni okres analizy)
- V. plany miejscowe uchwalone po 27 sierpnia 2014 r. (obecny okres analizy)

Tab. 1. Wykaz planów zaliczonych do grupy I.

L.p.	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja
1.	zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka na okres perspektywiczny (<i>obowiązuje dla fragmentu ul. Ręczajskiej</i>)	Nr XXIV/110/96 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 18 czerwca 1996 r.	Dz. Urz. woj. Warszawskiego Nr 30, poz. 398 z dnia 19.09.1996 r.

Tab. 2. Wykaz planów zaliczonych do grupy II.

L.p.	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja
1.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka - osiedla Kobyłak – Turów (<i>obowiązuje dla północno-wschodniej części osiedla</i>)	uchwała Nr VIII/63/99 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 20 kwietnia 1999 r.	Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 52, poz. 1990 z dnia 29 czerwca 1999 r.
2.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabcz w Kobyłce	Nr XLIII/312/02 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 26 marca 2002 r.	Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 113, poz. 2477 z dnia 30.04.2002 r.
3.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla Piotrówek w Kobyłce	Nr XXIX/212/01 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 6 marca 2001 r.	Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 111, poz. 1452 z dnia 31 maja 2001 r.
4.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka	Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 r.	Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 25, poz. 835 z dnia 06.02.2004 r.

Tab. 3. Wykaz planów zaliczonych do grupy III.

L.p.	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja
1.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce	Nr XXIV/238/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 listopada 2004 r.	Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 305, poz. 8851 z dnia 13.12.2004 r.

2.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Akacjowej w Kobyłce	Nr XVIII/204/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 lutego 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89, poz. 3181 z dnia 03.06.2008 r.
3.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kraszewskiej w Kobyłce	Nr XVIII/205/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 lutego 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89, poz. 3182 z dnia 03.06.2008 r.
4.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Jakuba Jasińskiego w Kobyłce	XVIII/206/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 lutego 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89, poz. 3183 z dnia 03.06.2008 r.
5.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Czarnoleskiej w Kobyłce	Nr XXII/249/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 sierpnia 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 187, poz. 6733 z dnia 02.11.2008 r.
6.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Gabriela Narutowicza, ulicą Elizy Orzeszkowej, ulicą Stanisława Wyspiańskiego i ulicą Władysława Broniewskiego w Kobyłce	Nr XXVI/281/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27 listopada 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 218, poz. 9313 z dnia 17 grudnia 2008 r.
7.	zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce, obejmująca działki nr ew. 44/1, 44/3, 44/4, 44/5 obręb 09 położone pomiędzy ul. Dworkową i ul. Wrzosową	Nr XL/417/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 stycznia 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2010 r. Nr 72 poz. 1097 z dnia 09.04.2010 r.
8.	zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, północnej części miasta Kobyłka obejmującej część działki nr ew. 91/2 obręb 07, położonej przy ul. Nadmeńskiej	Nr XLIII/433/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28.04.2010 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 140, poz. 3310 z dnia 20 lipca 2010 r.

Tab. 4. Wykaz planów zaliczonych do grupy IV.

L.p.	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja
1.	zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce	Nr XV/160/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 29 marca 2012 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2012 r. poz. 3357 z dnia 17 kwietnia 2012 r.
2.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar B	Nr XXIII/235/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 5 grudnia 2012 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 1127 z dnia 30 stycznia 2013 r.
3.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar A	Nr XXVII/291/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27 marca 2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 5723 z dnia 24 maja 2013 r.
4.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic gen. J. H. Dąbrowskiego i M. Rataja w Kobyłce	Nr XXVI/276/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 06.03.2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r., poz. 5085 z dnia 26 kwietnia 2013 r.
5.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych	Nr XXXVI/362/13 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 listopada 2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 12533
6.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka, obejmująca część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07	Nr XXVIII/295/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 24.04.2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r., poz. 6465 z dnia 10 czerwca 2013 r.
7.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Załuskiego w Kobyłce, obejmującego działki ew. nr 172/1, 173/1, 173/2, 175/1 obręb 29	Nr XXXIV/334/13 Rady Miasta Kobyłka z dnia 30.09.2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 12533
8.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w	Nr XL/411/14 Rady Miasta Kobyłka z	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z

	południowej części osiedla Maciołka, pomiędzy ulicami: Ceramiczną i Szeroką, obejmującego działki ew. nr 169/1, 169/2, 169/3 z obrębu 11 oraz część działek nr 100/3, 100/4, 161, 165 z obrębu 11 w Kobyłce	dnia 9 kwietnia 2014 r.	2014 r. poz. 5257 z dnia 27 maja 2014 r.
--	---	-------------------------	--

Tab. 5. Wykaz planów zaliczonych do grupy V.

L.p.	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja
1.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Ks. M. Załuskiego, Ks. W. Rosłana i Powstańców w Kobyłce	Nr XLV/493/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 października 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 133 z dnia 8 stycznia 2015 r.
2.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar A	Nr XLVIII/494/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 października 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 310 z dnia 15 stycznia 2015 r.
3.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mieszka I w Kobyłce	Nr II/18/14 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 18 grudnia 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 1347 z dnia 18 lutego 2015 r.
4.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar B	Nr VII/60/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 17 czerwca 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r., poz. 7142 z dnia 17 sierpnia 2015 r.
5.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ew. nr 327 obręb 27 położonej przy ul. Załuskiego oraz terenu obejmującego działki ew. nr 178/1 i 179 obręb 31 położonego przy ul. Nowej w Kobyłce	Nr VII/61/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 17 czerwca 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 7143 z dnia 17 sierpnia 2015 r.
6.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Parkowej w Kobyłce	Nr XIII/112/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 października 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r., poz. 10741 z dnia 11 grudnia 2015 r.

7.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8	Nr XIV/129/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 listopada 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 739 z dnia 22 stycznia 2016 r.
8.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Słowackiego w Kobyłce	Nr XXII/204/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 czerwca 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 7545 z dnia 17 sierpnia 2016 r.
9.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Wesołej w Kobyłce	Nr XXII/205/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 czerwca 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 7546 z dnia 17 sierpnia 2016 r.
10	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce	Nr XXVI/225/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 10648 z dnia 6 grudnia 2016 r.
11	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej w Kobyłce	Nr XXVI/226/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 10649 z dnia 6 grudnia 2016 r.
12	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Kobyłka	Nr XXXI/276/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 30 stycznia 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 4139 z dnia 25 kwietnia 2017 r.
13	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobyłce	Nr XXXII/287/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 lutego 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 4139 z dnia 25 kwietnia 2017 r.
14	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Nadarzyn w Kobyłce	Nr XXXVII/328/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 6301 z dnia 21 lipca 2017 r.
15	miejscowy plan zagospodarowania	Nr XLII/381/17 Rady	Dz. Urz. Woj.

	przestrzennego terenu położonego przy ul. Brzóska w Kobyłce	Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2017 r.	Mazowieckiego z 2017 r. poz. 1328 z dnia 8 lutego 2017 r.
16	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bohaterów Ossowa w Kobyłce	Nr XLII/380/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 1327 z dnia 8 lutego 2017 r.
17	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Kazimierza Wielkiego w Kobyłce	Nr XLVIII/444/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 4 czerwca 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 7205 z dnia 16 lipca 2018 r.
18	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ustronie w Kobyłce	Nr XLVIII/445/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 4 czerwca 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 7206 z dnia 16 lipca 2018 r.
19	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Wygonowej „II” w Kobyłce	Nr XLVIII/446/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 4 czerwca 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 7207 z dnia 16 lipca 2018 r.
20	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce	Nr XLIII/397/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 31 stycznia 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 2655 z dnia 16 marca 2018 r.
21	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Orląt Lwowskich w Kobyłce	Nr LI/466/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 sierpnia 2018 r.	

Podtrzymuje się wnioski wynikające z poprzedniej analizy aktualności dokumentów planistycznych w następującym zakresie:

- zmiana planu ogólnego, który utracił moc 31 grudnia 2003 r. (grupa I) nie spełnia obecnych standardów prawa miejscowego. Przedmiotem ustaleń planu jest jedynie przeznaczenie terenu bez skonkretyzowanych zasad zagospodarowania. W uzupełnieniu poprzedniego stanowiska stwierdza się, że obowiązujący fragment tego planu obejmuje

swoimi granicami tylko fragment ul. Ręczajskiej. W związku z powyższym można uznać, że konsekwencje jego obowiązywania mają znikome znaczenia w skali miasta;

- plany miejscowe uchwalone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (grupa II), pomimo, że obecne przepisy zachowują ich ważność, również należy uznać za zdezaktualizowane. Wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i znaczna jej zmiana w 2010 r. wprowadziło rozszerzony zakres przedmiotowy planów miejscowych. Ponadto, na mocy ww. ustawy rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) wprowadzono obligatoryjne wymogi stosowanego nazewnictwa i zakresu regulacji, których te plany w dużej mierze nie spełniają;

Na szczególną uwagę zasługuje również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Kobyłak-Turów (grupa II). Dla części osiedla Kobyłak-Turów został uchwalony w 2017 roku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Kobyłka. Natomiast dla północno-zachodniego fragmentu osiedla nadal obowiązuje plan z 1999 roku. Ww. plan poza zastrzeżeniami do jego zakresu merytorycznego, w swojej znacznej części pozostaje w sprzeczności z aktualnymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Przede wszystkim dotyczy to przeznaczenia części terenów rolnych, które w obecnie obowiązującym studium wskazano na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zasad zagospodarowania na terenach położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla Piotrówek w Kobyłce (grupa II) w zakresie układu funkcjonalnego w sposób właściwy chroni ład przestrzenny. Jednak z uwagi na brak szeregu wskaźników zagospodarowania terenu oraz liberalne zasady kształtowania zabudowy, również powinien zostać dostosowany do obecnych standardów dokumentów planistycznych.

Plany miejscowe uchwalone po 25 maja 2010 r., w szczególności sporządzone w bieżącym okresie analizy, uznaje się za aktualne.

5. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z LAT 2014 - 2018

Zgodnie z art. 32 ust. 1, art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy ruchu budowlanego na terenie miasta Kobyłka w okresie od 30 marca 2014 roku do 30 czerwca 2018 roku, tj. w bieżącym okresie. W analizie nie uwzględniono decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych oraz dla inwestycji o znaczeniu krajowym i wojewódzkim z uwagi

na brak informacji o wydaniu takich decyzji w badanym okresie przez Wojewodę lub Marszałka Województwa.

Materiał wejściowy stanowiło 21 postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy oraz 10 postępowań w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z niniejszej analizy zostały wykluczone postępowania w sprawie decyzji o warunkach zabudowy, których rozstrzygnięciem była odmowa ustalenia warunków zabudowy, umorzenie postępowania lub zawieszenie postępowania (6).

Decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły przede wszystkim realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 8 decyzji, w tym jedna dotyczyła rozbudowy i nadbudowy budynku. Ponadto, w analizowanym okresie wydano 2 decyzje na zabudowę zagrodową, 1 na potrzeby budowy garażu oraz po jednej na budynek biurowo-magazynowy i produkcyjno-usługowy. Ta ostatnia decyzja dotyczy terenu zakładu PIT-Radwar, który został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8, który wszedł w życie w 2016 roku. W granicach ww. planu znajdują się również dwie wcześniej wydane decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto, dwie decyzje o warunkach zabudowy oraz jedna o lokalizacji inwestycji celu publicznego zostało wydanych na terenach, dla których Miasto w późniejszym okresie uchwaliło miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce.

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły obiektów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej) oraz jedna realizacji stacji bazowej telefonii komórkowej.

Podsumowując, realizacja inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych w Kobyłce stanowi znikomy udział w ruchu budowlanym. Wynika to z faktu, że większość terenów zurbanizowanych objęta jest planami miejscowymi. Obszary, które zostały wskazane w studium pod rozwój zabudowy, a w chwili obecnej nie posiadają planów miejscowych, w znacznej części położone są w rejonach bez sąsiedztwa pozwalającego na stwierdzenie kontynuacji funkcji i cech zabudowy stanowiącej warunek uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto, w analizowanym okresie uchwalono dwa plany, które w swoich granicach obejmują obszary, dotychczas nieobjęte obowiązującymi planami. Są to:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 (2016),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce (2018).

Tym samym, obszar miasta na którym ma zastosowanie ten instrument prawny z zakresu planowania przestrzennego został w znacznym stopniu ograniczony.

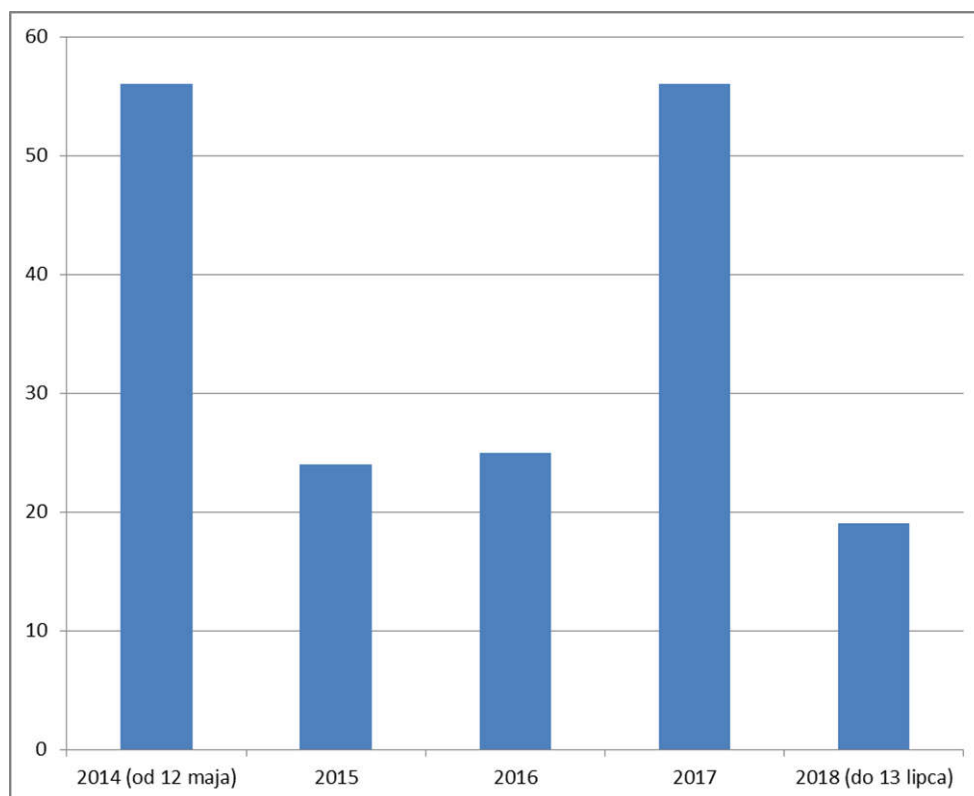
Natomiast na podkreślenie zasługuje fakt, że 6 decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych w rejonie tzw. osiedla Serwituty, na terenach na których w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka nie przewiduje się rozwoju zabudowy. Brak planu miejscowego oraz wzmożony ruch budowlany w tym rejonie stanowi o pogłębiającym się dysonansie między polityką przestrzenną Miasta a stanem faktycznym.

6. ANALIZA WNIOSKÓW Z LAT 2014 – 2018

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm) burmistrz prowadzi rejestr wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych. W niniejszym opracowaniu uwzględniono także wnioski dotyczące zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nie zostały natomiast wzięte pod uwagę wnioski składane w ramach procedur sporządzanych planów miejscowych, których rozstrzygnięcie stanowi element trybu ich sporządzenia.

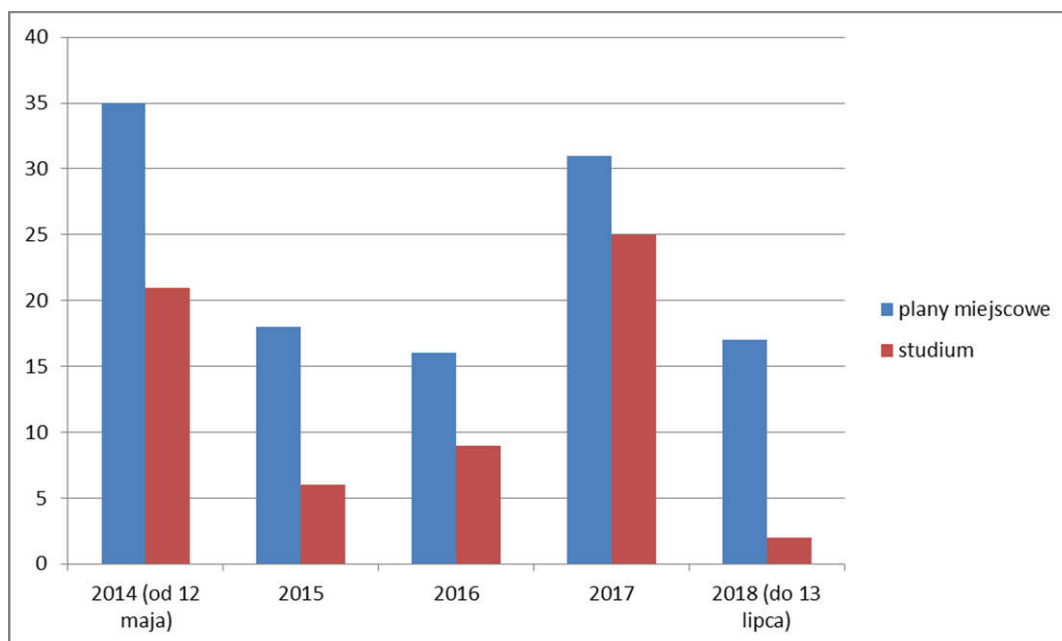
Do analizy przyjęto okres od 2014 do 2018 roku, przy czym w 2014 roku pominięto wnioski ujęte w poprzednim opracowaniu. Do Urzędu Miasta Kobyłka w latach 2014-2018 (do 13 lipca 2018 r.) wpłynęło 180 wniosków.

Poniższy wykres przedstawia jak rozkłada się liczba złożonych wniosków w poszczególnych latach.



Najwięcej wniosków w rozpatrywanym okresie zostało złożonych w 2014 r, gdzie w ciągu 7,5 miesiąca wpłynęło 56 podań (w ciągu całego roku 63). W kolejnych latach złożono o ponad połowę mniej wniosków i dopiero w 2017 roku ich liczba wzrosła do 56. W bieżącym, 2018 roku, do dnia 13 lipca złożono 19 wniosków.

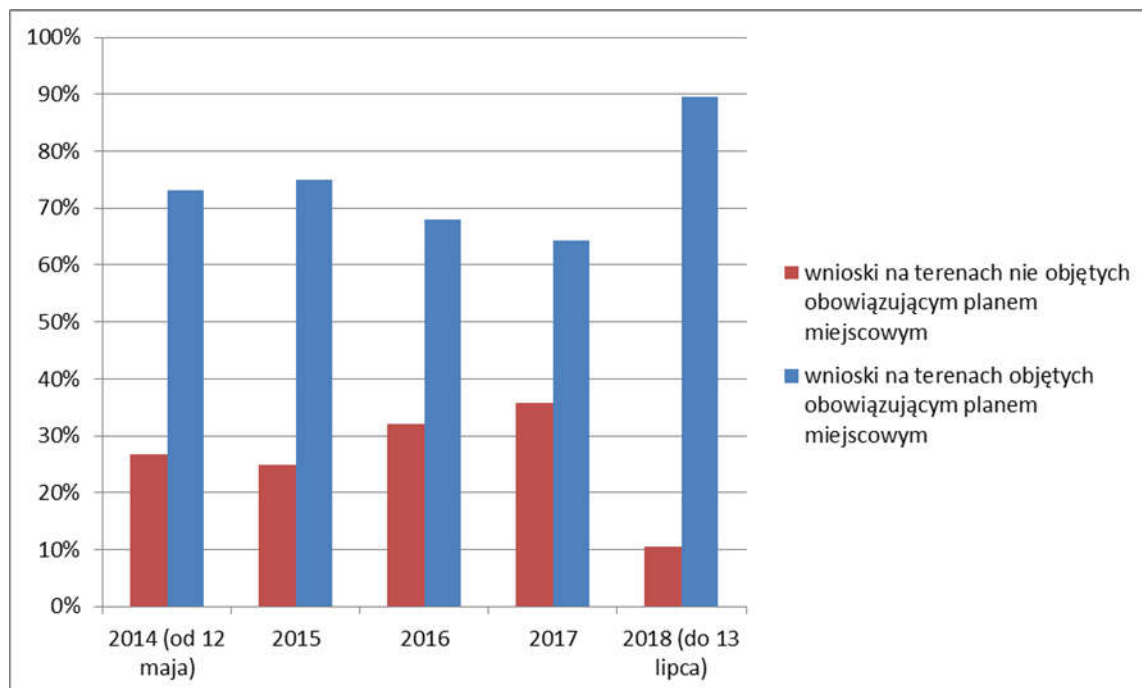
Większość wniosków (65%) dotyczyła zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub sporządzenia nowego dokumentu. Odnosiły się one do różnych kwestii, głównie do przeznaczenia poszczególnych terenów i układu komunikacyjnego, w zakresie wytyczenia, likwidacji, przeniesienia lub zmiany klasy drogi. Wnioski dotyczące zmiany studium w zdecydowanej większości były związane ze zmianą przeznaczenia terenów na cele budowlane. Poniższy wykres przedstawia proporcje podań odnoszących się do planów w stosunku do wniosków o zmianę studium w poszczególnych latach. Należy zaznaczyć, że część pism odnosiła się jednocześnie do zmiany studium i zmiany lub sporządzenia planu miejscowego. W takich przypadkach na potrzeby niniejszej analizy uznano je za dotyczące zmiany studium, gdyż w praktyce modyfikacja tego dokumentu musiałaby nastąpić jako pierwsza, aby mogły być spełnione intencje wnioskodawców, w tym zmiany i sporządzenie nowych planów miejscowych.



Przestrzenne rozmieszczenie wniosków zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 1 do przedmiotowej analizy.

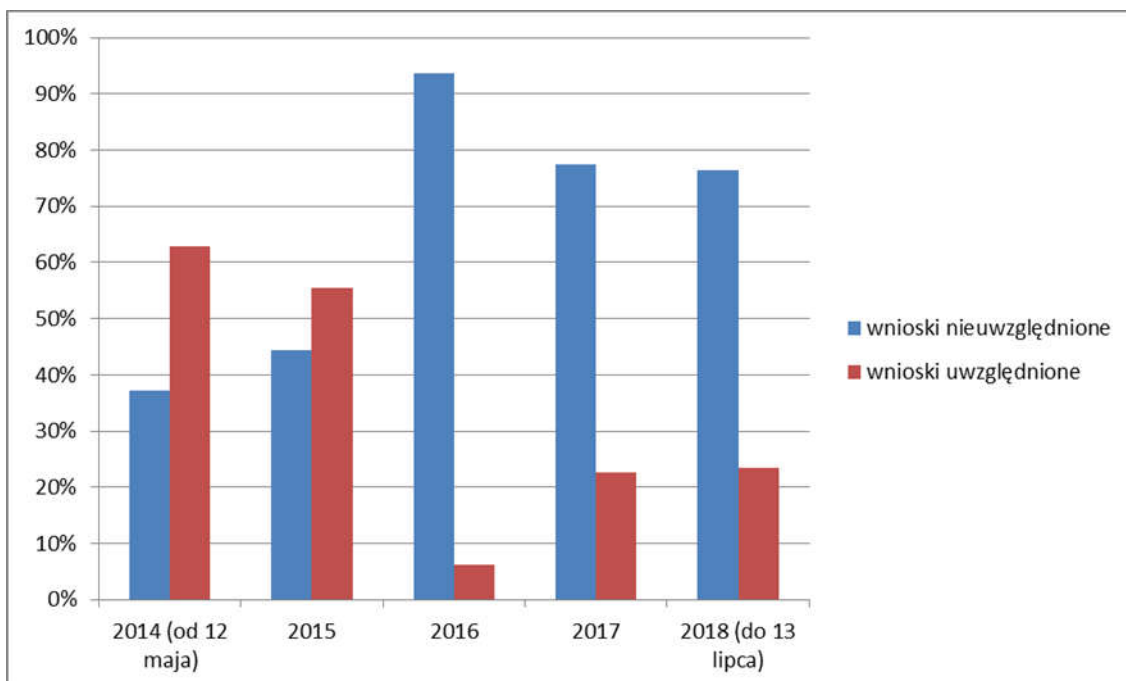
Najczęściej dotyczyły one następujących rejonów miasta: ul. Serwituckiej i Jasińskiego, ul. Ceglanej, ul. Gospodarczej oraz północnej części Kobyłki. Zdecydowana większość wniosków (72%) odnosiła się do terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi. Poniższy wykres przedstawia liczbę wniosków według poszczególnych lat, odnoszących się do terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi w stosunku do terenów bez tych dokumentów. Warto zaznaczyć, że wnioski dotyczące terenów nieobjętych obowiązującymi

planami w zdecydowanej większości dotyczyły zmiany studium, niewiele pism odnosiło się do sporządzenia nowych planów miejscowych.



Analiza wniosków wykazała, że 59% z nich została uwzględniona, przez co rozumie się podjęcie przed Radę Miasta Kobyłka uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia lub zmiany planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Warto zauważyć, że wszystkie wnioski dotyczące zmiany studium zostały uznane za uwzględnione, w związku z podjęciem przez Radę Miasta Kobyłka Uchwały Nr XVI/145/16 z dnia 25 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Natomiast analiza wniosków dotyczących zmiany lub sporządzenia planów miejscowych wykazała, że uwzględniono 38% z nich. Powyższe dane nie odzwierciedlają faktycznego sposobu rozpatrzenia poszczególnych wniosków, a jedynie fakt podjęcia procedur planistycznych umożliwiających ich rozstrzygnięcie.

Poniżej zamieszczono wykres przedstawiający wnioski z poszczególnych lat wraz z ich podziałem na uwzględnione i nieuwzględnione, zgodnie z przyjętą wyżej zasadą.



Rozmieszczenie obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz dla których przystąpiono do sporządzenia planów miejscowych zostało wskazane na załączniku graficznym nr 3 do analizy.

7. ANALIZA PODJĘTYCH DZIAŁAŃ PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z art. 9 oraz art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) rada gminy poprzez podjęcie stosownej uchwały jest inicjatorem działań z zakresu planowania przestrzennego.

Rada Miasta Kobyłka podjęła następujące uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych, które pozostają do zrealizowania przez Burmistrza Miasta Kobyłka:

UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO W TRAKCIE SPORZĄDZANIA

1. Uchwała Nr XXIV/254/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki ew. nr: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 28/7, część działek ew. nr: 20, 22, 23, 24, 28/6, 29/8 obręb 22 oraz część działki ew. nr 70 obręb 23 położonych w rejonie ul. Radzywińskiej i ul. Kraszewskiej; terenu działki ew. nr 3/9 obręb 26 położonej przy ul. Wierzbowej; terenu działki ew. nr 4/8 obręb 26 położonej w rejonie ul. Akacyjowej w Kobyłce,
2. Uchwała Nr XXIV/255/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Urszulki, obejmującego część działki ew. nr 217/1 oraz działki ew. nr 218/1 i 219/1 obręb 27 zmieniona uchwałą Nr XXV/274/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 31 stycznia 2013 r.

- | | |
|----|---|
| 3. | Uchwała Nr XXIV/218/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego przy ul. Kraszewskiej w Kobyłce |
| 4. | Uchwała Nr XIX/180/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce |
| 5. | Uchwała Nr XLII/383/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Dojazdowej w Kobyłce |
| 6. | Uchwała Nr XLI/366/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 13 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej w Kobyłce |
| 7. | Uchwała Nr XXXVII/329/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce |

Uchwały ujęte w pozycji 1 i 2 ww. wykazu dotyczą postępowań, które ze względu na odmowę udzielenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne nie są dalej procedowane.

Miasto sporządza zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym plany miejscowe w trakcie opracowania to niewielkie obszarowo zmiany planów obowiązujących, które mogą być procedowane na podstawie aktualnego studium lub dokumenty stanowiące wypełnienie luk w planach na obszarach zurbanizowanych. Ponadto, sporządzany jest plan miejscowy w rejonie ulicy Napoleona, którego realizacja stanowi konsekwencję wprowadzonej w 2016 r. na tym obszarze zmiany studium.

UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO NA WSTĘPNYM ETAPIE PROCEDURALNYM

- | | |
|----|--|
| 1. | Uchwała Nr XXIV/258/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy Al. Jana Pawła II i ul. ks. Franciszka Marmo w Kobyłce, |
| 2. | Uchwała Nr XLI/426/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Mareckiej, Serwituckiej i Jasińskiego w Kobyłce |
| 3. | Uchwała Nr XLII/382/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Ketlinga w Kobyłce |

4. Uchwała Nr XLIX/459/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy Al. Jana Pawła II i ul. ks. Franciszka Marmo w Kobyłce dotyczy obszaru przestrzeni publicznej, dla której obowiązek sporządzenia planu wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prace nad ww. planem nie wykroczyły poza podjęcie przedmiotowej uchwały. Natomiast Uchwała Nr XXXVII/329/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce stanowi zmianę wcześniej podjętej Uchwały Nr XXIV/256/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2012 r. W efekcie granice planu zostały ograniczone i sporządzany plan nie obejmuje w pełni obszaru przestrzeni publicznej położonego przy ul. Napoleona.

Pozostałe uchwały dotyczą głównie terenów bez planów miejscowych. Na podkreślenie zasługuje fakt, że dla obszaru północno-zachodniej części osiedla Kobyłak-Turów objętego planem z 1999 r., który jest niezgodny z obowiązującym studium, nie podjęto prac planistycznych nad jego zmianą.



Granice obszarów objętych uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów zostały wskazane na załączniku graficznym nr 2 do niniejszego opracowania.

8. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH W OKRESIE OD SIERPNIA 2014 R. DO LIPCA 2018 R.

Na koniec poprzedniego okresu analizy Miasto pozostało z 14. uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planu, w tym w znacznym stopniu zawansowania prac. Jedynie cztery z nich na początku badanego okresu były na wstępnym etapie lub żadne dalsze działania nie były podjęte. W przedziale od 2014 r. do 2018 r. Rada Miasta Kobyłka uchwaliła 20 nowych planów miejscowych. Nadal jednak nie zakończono prac nad planami rozpoczętymi następującymi uchwałami:

- Nr XXIV/258/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy Al. Jana Pawła II i ul. ks. Franciszka Marmo w Kobyłce,
- Nr XLI/426/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Mareckiej, Serwituckiej i Jasińskiego w Kobyłce.

W analizowanym okresie nie odnotowano żadnego postępu w realizacji ww. uchwał.

Natomiast na podkreślenie zasługuje fakt, że w ww. okresie uchwalono dwa duże obszarowo plany:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 (2015),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Kobyłka (2017).

Pierwszy z nich obejmuje obszar o powierzchni około 127 ha, w granicach którego znalazły się ważne w skali miasta tereny inwestycyjne, a zarazem teren objęty zdezaktualizowaną zmianą planu ogólnego przyjętą w 1996 r. Plan miejscowy południowej części Kobyłki o powierzchni ok. 104 ha, stanowi realizację zmian w polityce przestrzennej miasta dokonanej w aktualizacji studium. Ww. plan w części zastąpił miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka - osiedla Kobyłak – Turów, który z racji uchwalenia go w 1999 r. oraz sprzeczności ze studium, w poprzedniej analizie został zaliczony do dokumentów zdezaktualizowanych.

Tab. 6. Wykaz planów uchwalonych od sierpnia 2014 roku do września 2018 r.

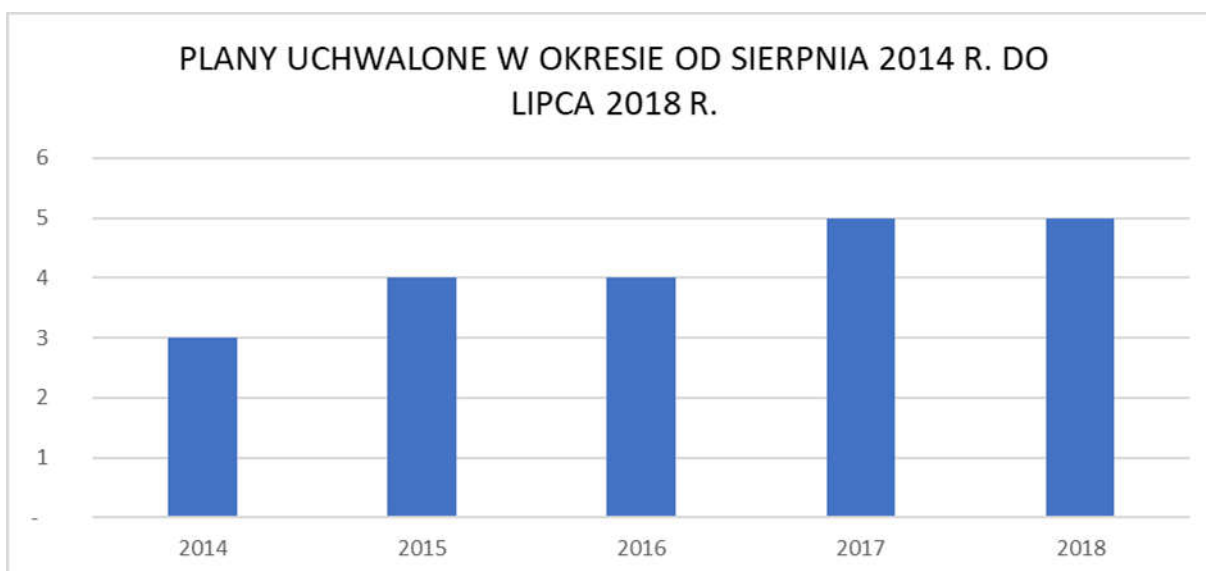
L.p.	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja
1.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Ks. M. Załuskiego, Ks. W. Roślana i Powstańców w Kobyłce	Nr XLV/493/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 października 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 133 z dnia 8 stycznia 2015 r.
2.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar A	Nr XLVIII/494/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 października 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 310 z dnia 15 stycznia

			2015 r.
3.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mieszka I w Kobyłce	Nr II/18/14 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 18 grudnia 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 1347 z dnia 18 lutego 2015 r.
4.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar B	Nr VII/60/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 17 czerwca 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r., poz. 7142 z dnia 17 sierpnia 2015 r.
5.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ew. nr 327 obręb 27 położonej przy ul. Załuskiego oraz terenu obejmującego działki ew. nr 178/1 i 179 obręb 31 położonego przy ul. Nowej w Kobyłce	Nr VII/61/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 17 czerwca 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 7143 z dnia 17 sierpnia 2015 r.
6.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Parkowej w Kobyłce	Nr XIII/112/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 października 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r., poz. 10741 z dnia 11 grudnia 2015 r.
7.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8	Nr XIV/129/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 listopada 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 739 z dnia 22 stycznia 2016 r.
8.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Słowackiego w Kobyłce	Nr XXII/204/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 czerwca 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 7545 z dnia 17 sierpnia 2016 r.
9.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Wesołej w Kobyłce	Nr XXII/205/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 czerwca 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 7546 z dnia 17 sierpnia 2016 r.
10	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce	Nr XXVI/225/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 10648

		2016 r.	z dnia 6 grudnia 2016 r.
11	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej w Kobyłce	Nr XXVI/226/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 10649 z dnia 6 grudnia 2016 r.
12	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Kobyłka	Nr XXXI/276/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 30 stycznia 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 4139 z dnia 25 kwietnia 2017 r.
13	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobyłce	Nr XXXII/287/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 lutego 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 4139 z dnia 25 kwietnia 2017 r.
14	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Nadarzyn w Kobyłce	Nr XXXVII/328/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 6301 z dnia 21 lipca 2017 r.
15	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Brzóska w Kobyłce	Nr XLII/381/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 1328 z dnia 8 lutego 2017 r.
16	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bohaterów Ossowa w Kobyłce	Nr XLII/380/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 1327 z dnia 8 lutego 2017 r.
17	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Kazimierza Wielkiego w Kobyłce	Nr XLVIII/444/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 4 czerwca 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 7205 z dnia 16 lipca 2018 r.
18	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ustronie w Kobyłce	Nr XLVIII/445/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 4 czerwca 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 7206 z dnia 16 lipca 2018 r.

			2018 r.
19	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Wygonowej „II” w Kobyłce	Nr XLVIII/446/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 4 czerwca 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 7207 z dnia 16 lipca 2018 r.
20	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce	Nr XLIII/397/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 31 stycznia 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 2655 z dnia 16 marca 2018 r.
21	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Orłąt Lwowskich w Kobyłce	Nr LI/466/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 sierpnia 2018 r.	

W ramach uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych nadal pozostają rozległe tereny nieobjęte planami, w tym jedna z 2018 roku dotycząca zachodniej części miasta. Realizacja tych planów w sposób znaczący wpłynie na przestrzeń miasta i zdefiniuje nowe obszary urbanizacji. Biorąc pod uwagę, że część uchwał została podjęta w poprzednim roku ich efektów można spodziewać się dopiero w latach przyszłych.



Oceniając postępy w opracowywaniu planów miejscowych zaleca się podjęcie działań, które wynikają z uchwały Nr XXIV/258/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy Al. Jana Pawła II i ul. ks. Franciszka Marmo w Kobyłce oraz Nr XLI/426/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia

do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Mareckiej, Serwituckiej i Jasińskiego w Kobyłce. W przypadku uchwały dotyczącej rejonu ul. Serwituckiej i Jasińskiego zidentyfikowano wzmożony ruch budowlany realizowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, które nie są spójne z polityką przestrzenną Miasta określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

9. WNIOSKI Z ANALIZY AKTUALNOŚCI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA WYRAŻONEJ W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA

Zgodnie z Rozdziałem 3 przedmiotowego opracowania pod względem obowiązujących przepisów prawa stwierdzono aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętego Uchwałą nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 3 lutego 2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r.

Natomiast w korelacji z analizą wniosków mieszkańców Kobyłki, opisanych w Rozdziale 6, stwierdza się, że 63 wnioski dotyczą zmiany ww. studium, głównie w zakresie planowanego przeznaczenia terenu. Dotyczy to przede wszystkim obszaru w rejonie ulic Serwituckiej i Jasińskiego, odnośnie którego złożono 24 wnioski. W tej sytuacji w dalszym ciągu podtrzymuje się wniosek o konieczności poddania ponownej analizie uwarunkowań determinujących kierunki polityki przestrzennej miasta oraz podjęcie konsekwentnej realizacji przyjętej polityki zapobiegającej niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy na podstawie decyzji administracyjnych.

W wyniku zmian wprowadzonych do studium w 2016 roku w zakresie układu komunikacyjnego w rejonie stacji Kobyłka-Ossów, również wnioski dotyczące ul. Jasińskiego wymagają ponownej analizy. Brak ciągłości układu komunikacyjnego, który przed zmianą studium zakładał przedłużenie ul. Jasińskiego do projektowanej drogi wzdłuż linii kolejowej, stanowi asumpt do rozważenia innych, alternatywnych rozwiązań połączeń umożliwiających dojazd do projektowanego przejazdu bezkolizyjnego przez linię kolejową E75. Zwłaszcza, że obecnie trwają prace nad całościową aktualizacją studium.

Ponadto, w wyniku analizy obecnego stanu zagospodarowania, zmiany studium z 2016 roku oraz wniosków złożonych przez dysponentów terenu zidentyfikowano kolejny obszar, na którym powinny zostać zweryfikowane kierunki rozwoju przed podjęciem działań nad planami miejscowymi. Jest to rejon między ulicą Napoleona, linią kolejową oraz ulicami Rumuńską i Kombatantów (tereny Przemysłowego Instytutu Maszyn Budowlanych Sp. z o.o. przy ul. Napoleona). Istniejąca zabudowa usługowa oraz zabudowa wielorodzinna w bezpośrednim sąsiedztwie już stała się powodem przekształceń zachodzących na tym

terenie. Precedens wywołany zmianą przeznaczenia terenu wzdłuż ulicy Napoleona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz pod usługi publiczne w rejonie stacji Kobyłka-Ossów pozwala na sformułowanie wniosku o innej perspektywie rozwoju tego obszaru niż przemysł. Dowodem na potwierdzenie tej tezy są wnioski dysponenta terenu, który wskazuje fragment przedmiotowego obszaru pod zabudowę wielorodzinną, w celu stworzenia możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej zgodnie z programami rządowymi. W tej sytuacji zasadnym jest zweryfikowanie dotychczasowej polityki przestrzennej, zwłaszcza pod kątem komplementarności procesów urbanizacyjnych i zabezpieczenia przez Miasto obszarów rozwoju funkcjonalnego śródmieścia.

Rozmieszczenie obszarów do ponownej analizy kierunków rozwoju w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka zostało wskazane na załączniku graficznym nr 3 do niniejszego opracowania.

10. WNIOSKI Z ANALIZY ZGODNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA

W celu ciągłości prowadzonych analiz przyjęto tę samą metodologię co w poprzednim dokumencie. W związku z powyższym przeprowadzono analizę obowiązujących planów miejscowych pod kątem ich zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Wyniki poprzedniej analizy zostały zweryfikowane w oparciu o przyjęte plany miejscowe i zmianę studium, a zaktualizowane wyniki zamieszczone w tabelach oraz na załączniku nr 3 do niniejszego opracowania. Za poprzednią analizą przyjęto, że zidentyfikowane rozbieżności, które winny zostać skorygowane w ramach sporządzanych nowych planów miejscowych bądź zmian planów obowiązujących, pogrupowano w następujący sposób:

- drogi do usunięcia z planów miejscowych lub obniżenia ich klasy,
- drogi projektowane do uwzględnienia w zmianach planów miejscowych,
- drogi w planach miejscowych wymagające zmiany klasy,
- tereny o przeznaczeniu niezgodnym ze studium.

Ponadto, na załączniku nr 3 zostały wskazane drogi określone w studium a nie objęte planami miejscowymi.

Tab. 5. Wykaz rozbieżności w klasyfikacji dróg.

Nazwa ulicy	Klasa drogi w studium	Klasa drogi w planie miejscowym
ulica Nadarzyńska	droga klasy głównej - G	droga klasy głównej ruchu przyspieszonego - GP
ulica Wołomińska - Graniczna	droga klasy lokalnej	droga klasy głównej – G
ulica Załuskiego	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej - L

ulica Żymirskiego	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ulica Radzywińska	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ulica Kraszewska - Kościelna	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej - L
ulica Mickiewicza	nie określono	droga klasy zbiorczej – Z (do ul. Kordeckiego), droga klasy lokalnej – L (powyżej ul. Kordeckiego)
ulica Przyjacielska	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej - L
ulica Wesola	droga klasy lokalnej oraz część nie określona	droga klasy zbiorczej - Z
ulica Jasińskiego	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej - L
ulica Serwitucka	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ulica Bolesława Chrobrego	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej – L
ulica bez nazwy od ul. Bolesława Chrobrego	nie określono	droga klasy zbiorczej – Z
ulica od ul. Bolesława Chrobrego	droga klasy zbiorczej	droga klasy dojazdowej – D
projektowana ulica od ul. Kraszewskiej	droga klasy zbiorczej	droga klasy głównej – G
ulica projektowana od ulicy Urszulki	droga klasy lokalnej	droga klasy dojazdowej – D
projektowana droga od ul. Mareckiej	droga klasy głównej	droga klasy zbiorczej – Z
droga wzdłuż torów na zachód od ul. Napoleona	nie określono	droga klasy głównej – G
część ulicy Nadarzyn	nie określono	droga klasy zbiorczej – Z
ul. ks. Skorupki	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej – Z
ulica Broniewskiego	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej – Z
część ulicy Ręczańskiej	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej – Z
ulica Sienkiewicza	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej – Z
ulica Warszawska	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej - L

Tab. 6. Wykaz dróg do usunięcia z planów miejscowych lub obniżenia ich klasy.

Nazwa ulicy/przebieg drogi	Klasa drogi w planie miejscowym
droga od pñn.-zach. granicy miasta równoległa do ul. Bolesława Chrobrego)	droga klasy głównej - G
południowe zakończenie ul. Wesolej	droga klasy zbiorczej - Z
droga wzdłuż torów kolejowych od ul. Napoleona do terenów usług sportu	droga klasy głównej - G

Tab. 7. Wykaz dróg do uwzględnienia w zmianach planów miejscowych.

Nazwa ulicy/przebieg drogi	Klasa drogi w studium
droga krajowa S-8	droga klasy ekspresowej
droga od ul. Radzywińskiej do ul. Bolesława Chrobrego	droga klasy zbiorczej
droga od ul. Kordeckiego do ul. Bolesława Chrobrego	droga klasy zbiorczej
droga wzdłuż torów kolejowych od ul. Granicznej do ul. Napoleona	droga klasy lokalnej
włączenie ul. Nadarzyn do ul. Nadarzyńskiej	droga klasy zbiorczej

11. PROPOZYCJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH W NAZWIAZANIU DO USTALEŃ STUDIUM, DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH I WNIOSEKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO.

Zgodnie z art. 10, ust. 2, pkt. 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium wyznacza się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych oraz takie, dla których Miasto zamierza sporządzić plany w celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka przyjętym Uchwałą nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 maja 2010 r., zmienionym uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 3 lutego 2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r., wskazano następujące obszary objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego:

- obszary przestrzeni publicznych (rejon Al. Jana Pawła II i ul. ks. Marmo, Plac 15. Sierpnia oraz ul. Napoleona),
- obszar przestrzeni publicznej na osiedlu Stefanówka przy rondzie w ciągu ul. Bohaterów Ossowa

- tereny lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (obszar przy ul. Nadarzyńskiej/Orląt Lwowskich oraz obszar przy ul. Przyjacielskiej w rejonie węzła trasy S-8),
- tereny górnicze (obszary wydobywania iłów ceramicznych).

Zgodnie z art. 104 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2216, z późn. zm.) dla terenów górniczych sporządzenie planu miejscowego jest fakultatywne. W związku z powyższym w tej części dyspozycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka zdezaktualizowały się.

Dla obszaru przestrzeni publicznej w rejonie Al. Jana Pawła II i ul. ks. Marmo została podjęta przez Radę Miejską w Kobyłce Uchwała Nr XXIV/258/12 z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy Al. Jana Pawła II i ul. ks. Franciszka Marmo w Kobyłce. Natomiast dla obszaru przestrzeni publicznej w rejonie ul. Napoleona został podjęta uchwała Nr XXIV/256/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Napoleona w Kobyłce, która została zastąpiona Uchwałą Nr XXXVII/329/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce. Obszar sporządzania planu został zmniejszony i nie obejmuje w całości przestrzeni publicznej.

Dla terenu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w rejonie ul. Nadarzyńskiej i ul. Orląt Lwowskich został przyjęty miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orląt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar B – uchwała Nr XXIII/235/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 5 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 1127 z dnia 30 stycznia 2013 r.). Ponadto, w części przedmiotowy obszar objęty był zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r., dla którego został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Orląt Lwowskich w Kobyłce

Natomiast dla terenu lokalizacji tego typu obiektów w rejonie ul. Przyjacielskiej został przyjęty miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 – Uchwała Nr XIV/129/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 739 z dnia 22 stycznia 2016 r.)

Reasumując Miasto wypełniło w tym zakresie obowiązki wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn.

zm.) określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Wszystkie przestrzenie publiczne wskazane w studium objęte są planami miejscowymi.

Na podstawie przeprowadzonych analiz określa się następujące obszary priorytetowe do sporządzenia planów miejscowych, wskazane na załączniku nr 3 do niniejszego opracowania:

- 1) obszary priorytetowe do aktualizacji planów miejscowych,
- 2) obszary priorytetowe do sporządzenia planów miejscowych.

Obszary do aktualizacji planów miejscowych stanowią tereny objęte planami miejscowymi, które ze względu na zakres i tryb ich sporządzenia nie spełniają obecnych standardów planowania przestrzennego (dot. fragmentu osiedla Kobyłak-Turów na obszarze którego obowiązuje plan z 1999 roku) oraz tereny o przeznaczeniu niezgodnym z aktualnymi kierunkami rozwoju zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka.

Podtrzymuje się wniosek z poprzedniej analizy o objęcie pracami planistycznymi terenów położonych w rejonie stacji kolejowej Kobyłka. Za zasadne przyjmuje się, że realizacja przejazdu bezkolizyjnego przez linię kolejową E75 stanowi przesłankę do objęcia planem terenów w otoczeniu stacji kolejowej, co pozwoli na spójne i kompletne zaplanowanie przestrzeni publicznych uwzględniające zmiany w układzie komunikacji pieszej i kołowej.

Tereny rekomendowane do sporządzenia planu lub zmiany planów obowiązujących wskazano na załączniku nr 3 do niniejszego opracowania.

12. PODSUMOWANIE

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka zostało przyjęte 25 maja 2010 r. Do chwili obecnej przeprowadzono dwie jego miejscowe zmiany - Uchwała Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 3 lutego 2014 r. oraz Uchwała Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r. Analiza wykazała, że ww. studium pod względem wymagań obecnych przepisów jest nadal aktualne. Polityka Miasta prowadzona jest zgodnie z wytycznymi Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Natomiast z uwagi na znaczną ilość wniosków o jego zmianę zaleca się zweryfikowanie przyjętych kierunków rozwoju dla obszarów wskazanych jako obszary problemowe na załączniku nr 3 do niniejszego opracowania, tj.:

- obszar w rejonie ul. Serwituckiej objęty wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu,
- obszar między ulicami: Napoleona, Rumuńską i Kombatantów, objęty wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu,
- ul. Jasińskiego objęta wnioskami o zmianę klasy drogi,

Na terenie miasta obowiązuje 41 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy 24 obowiązujących w poprzednim okresie analizy. Ilość planów miejscowych koresponduje również ze zwiększeniem zasięgu ich obowiązywania. Około 70% powierzchni miasta jest aktualnie objęta planami. Tereny zurbanizowane w większości posiadają plany lub prace nad ich sporządzeniem trwają. W badanym okresie Rada Miasta Kobyłka przyjęła 21 planów miejscowych o łącznej powierzchni ponad 280 ha. Stanowi to 14% obszaru miasta i około 20% ogólnej powierzchni obszarów objętych planami. W przedmiotowym okresie nastąpił wyraźny przyrost ilościowy uchwalanych planów, a zarazem obejmują one ważne dla miasta obszary i stanowią realizację rekomendacji wynikających z poprzedniej analizy aktualności dokumentów planistycznych.

Dalsze zastrzeżenia budzi jakość dokumentów planistycznych, które zostały opracowane w trybie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). Ponadto, zidentyfikowano znaczną ilość terenów, które po zmianach studium pozostają z nim w sprzeczności. Wyniki tych analiz wraz z rekomendowanymi działaniami zostały przedstawione na trzech załącznikach graficznych do niniejszego opracowania. Należy dążyć do dostosowania wszystkich planów miejscowych do aktualnych kierunków rozwoju określonych w Studium. Natomiast za priorytetowe wskazano trzy obszary zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszego opracowania, tj.:

- północno-wschodnia część obszaru osiedla Kobyłak-Turów, z uwagi na zdezaktualizowany plan miejscowy uchwalony w 1999 r., który nie spełnia aktualnych standardów planistycznych oraz w części jest niezgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka,
- rejon pomiędzy ulicami: Napoleona, Rumuńską i Kombatantów oraz linią kolejową, z uwagi na częściową niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka, złożonymi wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu oraz istotne położenie obszaru w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta,
- rejon stacji PKP Kobyłka z uwagi na zmiany układu komunikacyjnego, w związku z planowaną realizacją przejazdu bezkolizyjnego pod linią kolejową częściową niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka oraz istotnym znaczeniem przestrzeni publicznej w strukturze miasta.

Ponadto, na załączniku nr 3 do niniejszej analizy wskazano obszary priorytetowe do objęcia planami miejscowymi:

- teren leśny między ulicami Warszawską, Nadarzyn i Ceglana, ze względu na przewidywaną w studium funkcję parku miejskiego oraz lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych,

- rejon ul. Serwituckiej i przedłużenia ul. Jasińskiego, z uwagi na istotną funkcję przyrodniczą obszaru, związaną z przebiegiem ciągu ekologicznego i położeniu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy na terenach nie przewidzianych pod zabudowę w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka, a także ze względu na lokalizację ważnego połączenia drogowego w układzie komunikacyjnym miasta,
- rejon ul. Ketlinga i Gospodarczej, który w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka częściowo przedmiotowy teren wskazano pod rozwój zabudowy, z zarazem w celu zabezpieczenia terenu przed niekorzystnymi przekształceniami na obszarach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także ze względu na lokalizację ważnego połączenia drogowego w układzie komunikacyjnym miasta.

W oparciu o przeprowadzoną analizę postępów w opracowywaniu planów miejscowych stwierdza się, że Miasto w sposób konsekwentny realizuje politykę przestrzenną w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju. Analizowany okres to intensywna działalność planistyczna w kluczowych dla miasta rejonach, tj. w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8 oraz w południowej części miasta Kobyłka, objętej jednym z najstarszych planów miejscowych. Zaleca się kontynuowanie podjętych inicjatyw planistycznych. Po zabezpieczeniu w planach miejscowych strategicznych terenów inwestycyjnych, należy w kolejnej perspektywie czasowej zwrócić szczególną uwagę na rozwój funkcjonalny śródmieścia Kobyłki. Zmiany demograficzne i postępujący od kilku lat przyrost liczby ludności jest powodem przyspieszenia procesów urbanizacyjnych, które mają wpływ na układ przestrzenno-funkcjonalny miasta. Zmiany te stanowią przesłankę do weryfikacji przyjętych założeń rozwoju miasta zawartych w dokumentach planistycznych. Z tego względu za właściwe uznaje się podjęcie prac nad aktualizacją studium zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XVI/145/16 Rada Miasta Kobyłka w dniu 25 stycznia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka.

13. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka w latach 2014 – 2018 – Załącznik nr 1 – skala 1:10 000.
- Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka w latach 2014 – 2018 – Załącznik nr 2 – skala 1:10 000.
- Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka w latach 2014 – 2018 – Załącznik nr 3 – skala 1:10 000.