

BURMISTRZ MIASTA KOBYLKA



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

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr Rady Miasta Kobylka
z dnia 2021 roku
w sprawie studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Miasta Kobylka

..... SPIS TREŚCI

DZIAŁ I. WPROWADZENIE

1. ZADANIA STUDIUM	5
2. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE OPRACOWANIA	5
3. OBSZAR OPRACOWANIA	5
4. CEL OPRACOWANIA	6
5. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA	6
6. MATERIAŁY WYJŚCIOWE	6
6.1 Materiały geodezyjno-kartograficzne	6
6.2 Plany miejscowe	6
6.3 Opracowania planistyczne i studialne o charakterze ponadregionalnym i regionalnym	6
6.4 Opracowania i materiały studialne i analityczne o charakterze gminnym	7
6.5 Wnioski – analiza	7
7. STAN OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH	10
7.1 Plany miejscowe	10
7.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka	10

DZIAŁ II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

Rozdział I. Stan środowiska przyrodniczego i kulturowego	12
1. DIAGNOZA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO (ANALIZY ŚRODOWISKOWE)	12
1.1. Położenie geograficzne miasta i powiązania przyrodnicze z otoczeniem	12
1.2. Charakterystyka warunków środowiska naturalnego	17
1.3. Obszary i obiekty prawnie chronione	17
1.4 Degradacje i skażenia	21
1.5 Uwarunkowania ochrony i kształtowania środowiska	23
2. ŚRODOWISKO KULTUROWE	26
2.1 Rozwój historyczny miasta	26
2.2 Obiekty chronione	28
2.3 Charakter miasta jako wartość kulturowa	30
Rozdział II. Stan zagospodarowania miasta	31
1. CHARAKTERYSTYKA MIASTA (ANALIZY SPOŁECZNE)	31
1.1 Demografia	31
1.2 Rynek pracy i bezrobocie	33
1.3 Pomoc Społeczna	34
2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE – WYTYCZNE I WNIOŚKI	34
2.1 Dokumenty planistyczne o charakterze ponadregionalnym	34
2.2 Dokumenty planistyczne o charakterze regionalnym	35
2.3 Dokumenty planistyczne o charakterze gminnym	37
2.4 Wnioski do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	43

3. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE WPLYWAJĄCE NA PRZESTRZEŃ MIASTA	43
3.1 Powiązania funkcjonalne	43
3.2 Powiązania infrastruktury	43
4. ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE TERENÓW I PRZESĄDZENIA Z NIEGO WYNIKAJĄCE	43
4.1 Stan zagospodarowania przestrzennego - stan istniejący	43
4.2 Ocena stopnia ukształtowania przestrzennego terenów	45
5. STAN PRAWNY GRUNTÓW	45
6. UKŁAD KOMUNIKACYJNY	47
6.1 Stan istniejący	47
6.2 Obciążenie ruchem samochodowym	48
6.3. Parkowanie pojazdów	48
6.4. Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu komunikacji miasta	49
7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	49
7.1 Gospodarka wodno-ściekowa	49
7.2 Gospodarka odpadami	52
7.3 Systemy energetyczne	52
7.4 Telekomunikacja	53
7.5 Podsumowanie problematyki infrastruktury technicznej	53
8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN	54
9. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	55
10. ANALIZY EKONOMICZNE	55
Rozdział III. Infrastruktura społeczna	59
1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z JAKOŚCI I WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	59
1.1. Warunki i jakość życia mieszkańców	59
1.2. System oświaty	60
1.3. System opieki zdrowotnej i socjalnej	61
1.4. Działalność kulturalna i rekreacyjno-wypoczynkowa	62
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB ZAPEWNIENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	63
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA	63
3.1. Analiza chłonności terenów Miasta Kobyłka	63
3.2. Określenie potrzeb rozwoju zabudowy i zagospodarowania terenu	66
3.3. Możliwości finansowania przez Miasto zmian w strukturze przestrzennej	68
3.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	69
3.5. Bilans zmian terenów w studium	70
3.6. Wnioski	70
DZIAŁ III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
Rozdział I. Struktura funkcjonalno–przestrzenna miasta	72

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	72
1.1 Omówienie ogólne	72
1.2 Skala i tempo potencjalnego rozwoju miasta	73
1.3 Przeznaczenie terenów i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	74
2. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	86
2.1 Rola powiązań zewnętrznych i identyfikacja podstawowych zadań	86
2.2 Rozwój systemu komunikacyjnego	86
2.3 Układ komunikacyjny a przekształcenia przestrzenne	89
2.4 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	89
3. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ MIASTA	90
3.1 Zaopatrzenie w wodę	90
3.2 Odprowadzanie ścieków i wód deszczowych	90
3.3 Zaopatrzenie w gaz	91
3.4 Zaopatrzenie w energię ciepłą	92
3.5 Zaopatrzenie w energię elektryczną, tereny OZE	92
3.6 Telekomunikacja	93
3.7 Gospodarka odpadami stałymi	93
4. TERENY ZAMKNIĘTE	94
5. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	94
Rozdział II. Środowisko przyrodnicze i dziedzictwo kulturowe	94
1. OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	94
1.1 Obszary wartości przyrodniczej miasta	94
1.2 Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	95
1.3. Ochrona przed uciążliwościami i przeciwdziałanie zagrożeniom	95
2. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	96
2.1 Obiekty i tereny wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków	97
2.2 Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków	97
2.3 Stanowiska archeologiczne	97
2.4 Strefa B ochrony konserwatorskiej	98
Rozdział III. Cele i zadania polityki przestrzennej	98
1.1 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	98
1.2 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	99
1.3 Kierunki sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	99
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM ..	99

DZIAŁ I. WPROWADZENIE

1. ZADANIA STUDIUM

Opracowanie sporządzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) 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 Miasta 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.

Studium stanowi podstawę dla opracowywania planów miejscowych oraz zmian w planach obowiązujących, a jego ustalenia przy sporządzaniu planów są wiążące dla organów miasta.

Dokument studium nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem wiążącym prawo lokalne, stanowiącym w planach miejscowych, z planowaniem przestrzennym województwa i koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju.

2. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE OPRACOWANIA

Zleceńdodawca: Burmistrz Miasta Kobyłka.

Wykonawca: KAD Architekci, sp. z o.o., ul. Rakowiecka 36 lok.250, 02-532 Warszawa.

Uwarunkowania ustawowe sporządzania studium:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- Obowiązujące akty prawne z zakresu gospodarki przestrzennej.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka, zatwierdzone Uchwałą Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmienione Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r.
- Uchwała Nr XVI/145/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka.

3. OBSZAR OPRACOWANIA

Opracowanie obejmuje teren miasta Kobyłka w granicach administracyjnych. Powierzchnia miasta wynosi ok. 20,0 km²; wg danych Urzędu Statystycznego w Warszawie w 2019 r. miasto liczyło 23 717 mieszkańców.

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

4. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania Studium jest określenie kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w oparciu o uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania i możliwości rozwoju.

5. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie zawiera materiały o charakterze analitycznym i studialnym, wykonane zarówno na etapie prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłki, jak i przed przystąpieniem do nich. W ramach prac rozpoznano sytuację miasta zarówno zewnętrzną jak i wewnętrzną, a także określono problemy i sposoby ich rozwiązywania. Dokument niniejszy utrzymuje główne tendencje i kierunki zmian określone w dotychczasowym Studium, z uwzględnieniem zmian zachodzących w rozwoju miasta oraz uwarunkowań zewnętrznych. Studium ma formę nowego, jednolitego i kompletnego dokumentu.

Opracowanie zawiera:

zał.nr 1 - Część tekstowa Studium wraz z zał. - uwarunkowaniami i schematami ilustrującymi poszczególne zagadnienia,

zał.nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rysunek wykonany na aktualnej mapie topograficznej w skali 1:10 000,

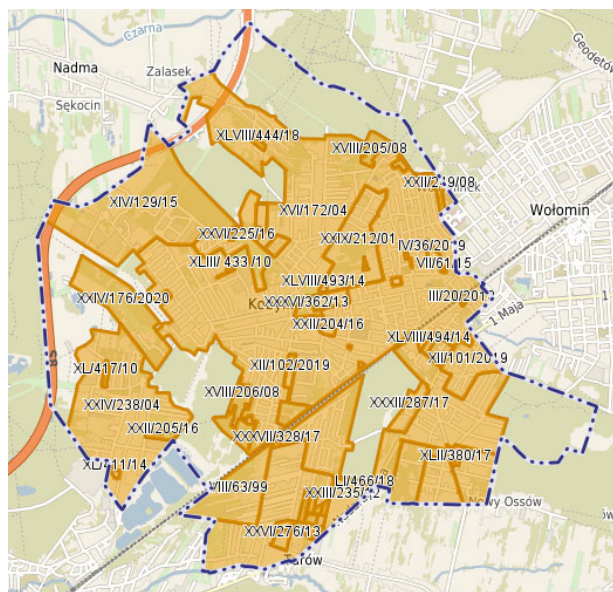
zał.nr 3 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do studium wraz z wykazem.

6. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

6.1 Materiały geodezyjno-kartograficzne

Do opracowania uzyskano podkłady mapowe - mapy topograficzne w skali 1:10000.

6.2 Plany miejscowe



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

Udział powierzchni objętej obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego wyniósł w 2019 r. 70,7 %

Rys.1 Schemat objęcia terenów przez obowiązujące plany miejscowe (stan na sierpień 2020 r.).

6.3. Opracowania planistyczne i studialne o charakterze ponadregionalnym i regionalnym

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 możliwości rozwoju.

1. Koncepcja Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego (Monitor Polski poz. 252 z 27.04.2012 r.);
2. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. (Uchwała nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.);
3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.).
4. Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego Do 2025 Roku, Wołomin 2015.

6.4. Opracowania i materiały studialne i analityczne o charakterze gminnym

1. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy miejskiej Kobyłka, Pracownia urbanistyczna s.c., Warszawa 2006.
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka (Uchwała Nr XLIV/447/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25.05.2010 r., zmieniona Uchwałą Nr XXXVIII/384/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 03.02.2014 r. oraz Uchwałą Nr XXVI/224/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10.10.2016 r.).
3. Gminny program opieki nad zabytkami Miasta Kobyłka na lata 2017 – 2020, mART Marta Mokanek, Kobyłka, 2017.
4. Strategia Rozwoju Miasta Kobyłka do 2030 r.
5. Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, opracowanie Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016.
6. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka (uchwała nr LII/481/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 8 października 2018 r.).
7. Aktualizacja programu ochrony środowiska dla miasta Kobyłka na lata 2010 – 2013 z perspektywą na lata 2014 – 2017.
8. Plan Gospodarki Odpadami dla Miasta Kobyłka na lata 2010 - 2013 z uwzględnieniem lat 2014 - 2017.
9. Plan gospodarki niskoemisyjnej Miasta Kobyłka.
10. Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Kobyłka.
11. Wnioski Władz Miasta, mieszkańców i instytucji.
12. Materiały statystyczne GUS oraz dane z Urzędu Miasta.
13. Raport o stanie Miasta Kobyłka za rok 2018.

6.5. Wnioski - analiza

Ogółem do studium zgłoszono w terminie 47 wniosków osób fizycznych i 14 wniosków urzędów i instytucji.

Mieszkańcy gminy oraz właściciele działek na terenie gminy zgłosili szereg wniosków, dotyczących głównie zmiany przeznaczenia terenów oraz prowadzenia dróg publicznych. Pojedyncze wnioski dotyczą obszaru na południe od torów kolejowych i obejmują głównie korekty przebiegu dróg publicznych projektowanych na działkach wnioskodawców. Większość wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele budowlane oraz korekty przebiegu dróg. Większość z wniosków w sprawie zmiany przeznaczenia terenów dotyczy działek położonych w sąsiedztwie trasy S8.

Część wniosków nie dotyczy zmiany ustaleń obowiązującego Studium, ale obowiązujących planów miejscowych.



Rys.2 Schemat rozmieszczenia wniosków do Studium.

Wnioski i uwagi instytucji:

1. Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie (Przesłano opinię Wydziału Środowiska i Rolnictwa: należy uwzględnić:
 - wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - zasady zrównoważonego rozwoju, zachowania ładu przestrzennego i rozwoju infrastruktury technicznej.
2. Zarząd Województwa Mazowieckiego: uwzględnienie zadań wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, tzn.:
 - planowanej budowy drogi ekspresowej S8 na odcinku Marki-Radzimin,
 - planowanej rozbudowy / przebudowy drogi wojewódzkiej nr 634,
 - planowanej modernizacji linii kolejowej E75 Rail Baltica Warszawa-Białystok-granica z Litwą,
 - rezerwatu przyrody Grabiec,
 - ochrony walorów przyrodniczych Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - ochrony gruntów leśnych przed zmianą funkcji na nieleśną,
 - terenów zagrożonych powodzią,

- ochrony zasobów wodnych poprzez zwiększenie retencji wodnej,
 - występowania udokumentowanych złóż surowców skalnych,
 - strefy ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych.
3. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków:
 - podstawą opracowania w zakresie ochrony dóbr kultury powinna być ocena krajobrazu kulturowego.
 - należy wykorzystać walory przestrzenne centrum Kobyłki oraz zieleni dla wprowadzenia ładu przestrzennego i podnoszenia standardu przestrzeni publicznej.
 - w „Uwarunkowaniach...” należy zawrzeć zarys historii i przemian struktury przestrzennej oraz określenie stanu ochrony prawnej obiektów i obszarów zabytkowych.
 - w „Kierunkach...” należy wskazać obiekty i obszary zabytkowe które powinny zostać objęte ochroną, uczynić i wykorzystać historyczne układy zabudowy i dróg w powiązaniu z układami zieleni, a także wskazać zagrożenia dla zachowania i prawidłowego funkcjonowania obiektów zabytkowych.
 4. Urząd Miejski w Wołominie: uwzględnienie rozwiązań przestrzennych zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, w szczególności zapewnienie ciągłości ciągów komunikacyjnych i przyrodniczych.
 5. Wydział Administracyjno-Gospodarczy Komendy Stołecznej Policji: wniosek o uwzględnienie w projektach planów miejscowych terenu położonego przy ul. Ks. Marmo 13, na którym znajduje się Komisariat Policji, jako „niezbędnego na cele obronności i bezpieczeństwa państwa”.
 6. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.:
 - informacja, że na terenie miasta znajduje się sieć rozdzielcza gazociągów średniego ciśnienia,
 - podano zapisy do uwzględnienia w studium.
 7. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa: wniosek o uwzględnienie wskazanych szczegółowych zapisów dla linii elektroenergetycznych 110kV, 15kV i 0,4kV, a także stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo- rozdzielczych WN/SN i SN/nN.
 8. KP Polskie Linie Kolejowe S.A., Centrala, Biuro Nieruchomości i Geodezji Kolejowej:
 - Informacja, że przez teren opracowania przebiega obszar kolejowy, przez który prowadzi linia kolejowa relacji Zielonka - Kuźnica Białostocka o dobowym natężeniu ruchu ok. 70-80 pociągów,
 - w ramach modernizacji linii kolejowej realizowane są przebudowa układu torowego, peronów na przystankach osobowych, przebudowa istniejących przejazdów oraz budowa ekranów akustycznych. Planowana jest realizacja przejazdów bezkolizyjnych.,
 - w sąsiedztwie linii kolejowej nie należy lokalizować nowych wskazanych funkcji chronionych akustycznie,
 - wskazano przepisy odrębne do zastosowania w projekcie.
 9. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.
 - możliwości umieszczenia niezbędnej infrastruktury kanalizacyjnej i wodociągowej,
 - zachowanie odległości od innych mediów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakazu budowy własnych ujęć wody i zbiorników bezodpływowych,
 - nakazu przyłączania do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
 10. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Wołominie - wniosek o:
 - uwzględnienie zapisów w studium dotyczących lokalizacji dróg, linii kolejowych, rurociągów oraz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
 - uwzględnienie w projektach budowlanych obiektów wznoszonych w granicach studium wskazanych we wniosku zapisów.
 - analizę możliwości lokalizacji nowych dużych obiektów użyteczności publicznej i budynków mieszkaniowych wielorodzinnych w odniesieniu do możliwości przewozu linią kolejową materiałów niebezpiecznych.
 - uwzględnienie innych, miejscowych zagrożeń takich jak podtopienia czy lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie kompleksów leśnych.

11. Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie:
 - nanieść na załącznik mapowy granice wskazanych terenów i obszarów górniczych,
 - podano zapisy do uwzględnienia w studium.
12. RDOŚ i Sanepid: uzgodnienie zakresu stopnia szczegółowości 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.

7. STAN OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

7.1. Plany miejscowe

Na terenie miasta Kobyłka obowiązuje 46 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rada Miasta Kobyłka przyjęła uchwałę nr LII/481/18 z dnia 8 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Kobyłka. W uchwale tej stwierdza się, że *„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”*.

Równocześnie zgodnie z powyższą uchwałą *„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”*.

7.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka

Wybrane założenia wynikające z obowiązującego Studium miasta:

W zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka za podstawę rozwiązań przyjęto 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.

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 technicznej
- Strefy rekreacji
- Strefy terenów otwartych.

Pojemność tego układu, zakładając pełne docelowe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych wyznaczonych w studium, oszacowano na ok. 30 000 mieszkańców.

W strukturze przestrzennej miasta wskazano 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.

Dla zachowania walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru gminy przyjęto rozwój funkcji rekreacyjno-sportowej w oparciu o tereny leśne i zbiorniki wodne - powyrobiskowe.

W Kobyłce rolnictwo jest w zaniku, występujące tu gleby są w większości zaliczane do gleb słabych o niskiej przydatności rolniczej (V i VI klasy gruntów rolnych oraz V i VI klasy łąk i pastwisk). Niewielkie powierzchnie, głównie przy zachodniej granicy miasta, wskazano jako grunty o średniej przydatności dla rolnictwa kl. IV – w rejonie ponadregionalnego powiązania przyrodniczego i ustalono dla nich funkcję terenów zieleni nieurządzonej.

W studium utrzymano dotychczasowy system ochrony przyrody funkcjonujący w gminie, obejmujący obszary prawnie chronione (rezerwat przyrody „Grabicz”, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, pomniki przyrody i lasy ochronne). Ustalono zasady ochrony i kształtowania lokalnych wartości przyrodniczych z układem powiązań przyrodniczych wzdłuż cieków wodnych i na terenach lasów.

Utrzymano funkcjonujący w gminie system ochrony dziedzictwa kulturowego, obejmujący 3 obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków i szereg obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne, chronione jako ślady dawnych siedlisk ludzkich.

Ze stanowiącego własność prywatną parku podworskiego zdjęto decyzją konserwatora ochronę.

W gminie nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

Jako ważny kierunek polityki miasta wskazano stworzenie warunków dla rozwoju funkcji wykorzystujących położenie miasta w pasie korytarza międzynarodowych powiązań komunikacyjnych - drogi ekspresowej S8 - Via Baltica oraz w rejonie linii kolejowej.

Wskazano obszary działalności gospodarczej usługowo-produkcyjnej w rejonie trasy Via Baltica, drogi wojewódzkiej 634, w strefach linii elektroenergetycznych 110 kV i w rejonie cmentarza.

Zakazano realizacji obiektów usługowych i produkcyjnych uciążliwych dla środowiska.

W zakresie komunikacji wskazano konieczność dostosowania dróg do natężenia ruchu.

Określono zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

Wyznaczono obszary do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

DZIAŁ II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

Rozdział I. Stan środowiska przyrodniczego i kulturowego

1. DIAGNOZA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO (ANALIZY ŚRODOWISKOWE)

1.1. Położenie geograficzne miasta i powiązania przyrodnicze z otoczeniem 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 cegieł.

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.

Rzeźba terenu

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

¹⁾ Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym dla gminy miejskiej Kobyłka, 2006 r.

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).

Miąższość osadów czwartorzędowych waha się od 40,0 m do 100 m. Są to ropy, mułki zastoiskowe, piaski eoliczne (wydmowe), piaski i żwiry rzeczne, glina zwałowa, zwietrzelina glin zwałowych (eluwia), namuły i torfy. W utworach czwartorzędowych wyróżniono następujące kompleksy litologiczno - surowcowe: ropy warwowe (zastoiskowe), torfy i piaski eoliczne. Występujące tu utwory pleistoceny 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 Grabcz, głębokość występowania od powierzchni do około 2 m;
- piaski eoliczne - zajmują niewielki obszar we wschodniej części miasta przy granicy z Wołominem. Piaski te lokalnie eksploatowane są dla celów budowlanych, głębokość występowania od powierzchni do około 2 m;
- piaski eoliczne na wydmach - to stosunkowo małe obszary zlokalizowane w południowowschodniej i jeden w zachodniej części miasta (osiedle Maciołki). Występowanie zgrupowań 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 płatowo, zajmując niewielkie powierzchnie we wschodniej i południowowschodniej części miasta (rezerwat „Grabcz”). Ich miąższość wynosi od 1-2,5 m.

Pod względem fizyko-mechanicznym wymienione grunty można ocenić następująco:

1. ropy, mułki i piaski zastoiskowe - warstwy gruntu odłożone w okresie przed lodowcem, są więc przezeń skonsolidowane i odznaczają się małą porowatością i małą ściśliwością; są bardzo dobrym gruntem do fundamentowania budowli; zasadniczy poziom wód gruntowych występuje tu poniżej posadowienia obiektów budowlanych, grunty przepuszczalne;
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 grunty, 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 małospoiste, 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 fizykomechaniczne gruntów.

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

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 południowo-wschodniej części miasta 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 p.p.t. występują w zasięgu dolin i obniżen terenowych. Na znacznej powierzchni terenu w zachodniej części miasta. wody gruntowe występują płycej niż 2 m p.p.t., 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 ilów 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. Obecnie studnie nie są wykorzystywane; źródłem wody dla miasta jest wodociąg wołomiński. Planowane są nowe odwierty na terenie miasta i budowa studni na potrzeby zaopatrzenia w wodę miejską.

Gleby

Na terenie miasta Kobyłka dominują gleby mineralne słabe - bielcowe i pseudobielcowe - tworzą one kompleksy rolnicze żytni najslabszy 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 i VI 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 - żytni dobry i łąki kompleksu drugiego. Gleby o wyższych wartościach od wymienionych na terenie miasta nie występują.

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).

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 obniżeniach, 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 bagienne. Występują tu też w rozproszeniu łągi olchowe i wierzbowo-topolowe oraz olsy.

Lasy na terenie miasta Kobyłka stanowiące własność Skarbu Państwa należą do nadleśnictwa Drewnica z siedzibą w Żąbkach. 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 Grabicz 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. 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 Grabicz - ssaki, ptaki, płazy i gady oraz ryby.

Powiązania przyrodnicze - miasto Kobyłka leży na Równinie Wołomińskiej w centralnej części Niziny Mazowieckiej. Pod względem przyrodniczym, ważniejsze powiązania przebiegają w kierunku północ-południe, wzdłuż wschodniej granicy gminy pomiędzy kompleksami leśnymi gmin Wołomin i Radzymin, od strony wschodniej pomiędzy kompleksami leśnymi gmin Zielonka i Marki oraz w kierunku wschód-zachód dolinami rzek: Czarnej i Długiej. 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.

1.2. Charakterystyka warunków środowiska naturalnego ¹⁾

Zasoby przyrodnicze

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

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

- rezerwat przyrody Grabicz;
- tereny należące do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- kompleksy leśne, które otaczają miasto i mają bardzo istotny wpływ na utrzymanie równowagi biologicznej;
- 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.

1.3. Obszary i obiekty prawnie chronione

Na terenie miasta Kobyłka występują następujące formy ochrony przyrody:

- o rezerwat faunistyczny „Grabicz” w południowo-wschodniej części miasta wewnątrz kompleksu leśnego,
- o 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,
- o 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,
- o lasy ochronne.

Powyższe obiekty i tereny chronione są na podstawie przepisów odrębnych.

Rezerwat „Grabicz” o powierzchni 29,34 ha, utworzony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 stycznia 1978 roku (M.P. nr 42 z 1978 roku, poz. 20). Wg głównego przedmiotu ochrony jest to Rezerwat Faunistyczny – ptaków (PFn-pt), natomiast wg głównego typu środowiska jest to Rezerwat Różnych ekosystemów - lasów i wód (EE-lw). Powstał w celu ochrony jeziora i terenów otaczających, będących ostoją wielu gatunków ptaków. Został wydzielony z niewielkiego leśnego kompleksu leżącego na pograniczu Wołomina i Kobyłki. Środkową część zajmował zbiornik wodny o powierzchni 12,5 ha, z kępami i wysepkami porośniętymi roślinnością bagienną.

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⁾ Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym dla gminy miejskiej Kobyłka, 2006 r.

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 wzniesania 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 podziałów d1 i y użytkowanych rolniczo;
13. kąpieli oraz pływania łodziami i innymi sprzętem.



Rezerwat przyrody „Grabiec”
(źródło: panoramio.com, autor:
W. Nurkiewicz)

W czasie powstawania rezerwat był miejscem gniazdowania licznych gatunków ptaków, cennym w skali całego kraju. Celem utworzenia rezerwatu było zachowanie jeziora stanowiącego ostoję wielu ptaków, w tym gatunków chronionych, również wpisanych 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.

Mimo iż zbiorowiska roślinne są uboższe, wiele gatunków również zasługuje na ochronę. Występują tu rośliny przybrzeżne: trzciny, pałka wąskolistna, oczeret jeziorny, turzycza bagienna, roślinność wodna: grzybień biały, żabieniec babka wodna, rdestnica połyskująca, moczarka kanadyjska, strzałka wodna i inne. Rezerwat jest zamknięty dla ruchu turystycznego. Obok rezerwatu prowadzi ścieżka rowerowa, będąca fragmentem szlaku turystycznego Bitew Warszawskich.

Walory przyrodnicze rezerwatu od czasu jego powołania uległy zmianie. Na skutek obniżenia poziomu wód gruntowych lustro wody jeziora na znacznej powierzchni wraz z występującymi na nim roślinami wodnymi zanikły. Pozostała roślinność szuwarowa z pałką szerokolistną, trzciną pospolitą, kosaćcem żółtym, turzycą sztywną. Zbiorowiska leśne wokół jeziora nie uległy zmianie. Jest to głównie bór

wilgotny *Molinio-Pinetum* z trzęślicą modrą w runie oraz sosną zwyczajną i brzozą brodawkowatą w drzewostanie. Na skutek zmian rezerwat Grabicz przestał być miejscem gniazdowania mewy śmieszki (największa kolonia w regionie) i innych ptaków związanych ze środowiskiem wodnym: perkoza zausznika, kokoszki wodnej, kszyka. Pojawiły się: żuraw, bąk, myszołów.

Teren miasta Kobyłka w części objęty jest ochroną w postaci **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** utworzonego w 1997 r. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów w granicach 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 wzmószonym 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.

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.

Pomniki przyrody żywej i nieżywej.

Na terenie Kobyłki znajdują się 22 pomniki przyrody żywej – drzewa oraz 1 pomnik przyrody nieżywej – głaz narzutowy. Wykaz pomników przyrody został sporządzony zgodnie z danymi z Gminy.

Tab.1 Wykaz pomników przyrody na terenie miasta Kobyłka.

Lp.	Miejsc.	Bliższa lokalizacja	Obiekt poddany ochronie	Nazwa obiektu		Obwód na wys. 130 cm (cm)	Wys. (m)
				Nazwa gatunkowa polska	Nazwa gatunkowa łacińska		
1.	Kobyłka	Żymirskiego 44 dz. ew. nr 106 obręb 29, przy płocie, drugie drzewo od południa w szpalerze prostopadłym do ulicy	drzewo	dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	370	25
2.	Kobyłka	Grecka 5, dz. ew. nr 342 obręb 32, przy płocie	drzewo	dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	426	20
3.	Kobyłka	osiedle "Zalasek", dz. ew. nr 12/4 obręb 18, przy osiedlu "Zalasek", na polanie	drzewo	dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	429	27
4.	Kobyłka	Chałubińskiego, dz. ew. nr 42 obręb 08, tuż przy posesji nr 2, przy skrzyżowaniu z ul. Zagańczyka	drzewo	lipa drobnolistna	<i>Tilia cordata</i>	452	21
5.	Kobyłka	osiedle "Zalasek", dz. ew. nr 19 obręb 18, przy osiedlu "Zalasek", w lesie,	drzewo	dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	418	23

Lp.	Miejsc.	Blizsza lokalizacja	Obiekt poddany ochronie	Nazwa obiektu		Obwód na wys. 130 cm (cm)	Wys. (m)
				Nazwa gatunkowa polska	Nazwa gatunkowa łacińska		
		niedaleko linii energetycznej					
6.	Kobyłka	dz. ew. nr 124 obręb 47, na skraju rowu w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Długiej, w zadrzewieniach łąkowych, pomiędzy ulicami Dąbrowskiego i Rataja 54	drzewo	dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	365	18
7.	Kobyłka	dz. ew. nr 124 obręb 47, na skraju rowu w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Długiej, w zadrzewieniach łąkowych, pomiędzy ulicami Dąbrowskiego i Rataja 54	drzewo	dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	370	20
8.	Kobyłka	dz. ew. nr 124 obręb 47, na skraju rowu w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Długiej, na zalesionym obszarze łąkowym, pomiędzy ulicami Dąbrowskiego i Rataja 56, kilkanaście metrów na zachód od nr. 7, po drugiej stronie rzeki	drzewo	dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	288	23
9.	Kobyłka	ul. Wygonowa 2 dz. ew. 39/7 obręb 08 - w środkowej części alei grabowej, przebiegającej w centralnej części posesji	drzewo	lipa drobnolistna	<i>Tilia cordata</i>	324; 350	30
10.	Kobyłka	ul. Wygonowa 2 dz. ew. 39/7 obręb 08 - przy zachodniej granicy posesji	drzewo	grab pospolity	<i>Carpinus betulus</i>	220	19
11.	Kobyłka	ul. Wygonowa 2 dz. ew. 39/7 obręb 08 - przy zachodniej granicy posesji	drzewo	grab pospolity	<i>Carpinus betulus</i>	242	19
12.	Kobyłka	ul. Wygonowa 2 dz. ew. 39/7 obręb 08 - przy zachodniej granicy posesji	drzewo	grab pospolity	<i>Carpinus betulus</i>	232	19
13.	Kobyłka	ul. Wygonowa 2 dz. ew. 39/7 obręb 08 - przy zachodniej granicy posesji	drzewo	grab pospolity	<i>Carpinus betulus</i>	280	22
14.	Kobyłka	Wygonowa 2	drzewo	modrzew syberyjski	<i>Larix sibirica</i>	307	25
15.	Kobyłka	ul. Poniatowskiego 22 dz. ew. nr 26/3 obrzeb 43, na posesji pośród zadrzewień na polu ornym, za zabudowaniami	drzewo	dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	477	23
16.	Kobyłka	ul. Poniatowskiego 22 dz. ew. nr 26/3 obrzeb 43, na posesji w środkowej części podwórka	drzewo	dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	310	17

Lp.	Miejsc.	Bliższa lokalizacja	Obiekt poddany ochronie	Nazwa obiektu		Obwód na wys. 130 cm (cm)	Wys. (m)
				Nazwa gatunkowa polska	Nazwa gatunkowa łacińska		
17.	Kobyłka	Parafia Rzymsko-Katolicka w Kobyłce - wzdłuż muru ogrodu przy plebanii od ul. Załuskiego, dz. ew. nr 4/2 obręb 29, w pasie pomiędzy drogą a chodnikiem	szereg drzew	lipa drobnolistna (4 szt.)	<i>Tilia cordata</i>	410, 380, 411, 400	21, 22, 17, 19
18.	Kobyłka	ul. Nadarzyn 37 dz. ew. 56/1 obręb 37	drzewo	dąb szypułkowy	<i>Quercus robur</i>	360	19
19.	Kobyłka	teren rezerwatu Grabicz - przy wejściu do rezerwatu	głaz narzutowy	„Głaz Edmunda” – głaz narzutowy, amfibolit		735	1,4

Przy ul. Załuskiego, wzdłuż muru ogrodu przy plebanii Parafii Rzymsko-Katolickiej (na dz. ew. nr 4/2 obręb 29) wskazano drzewo o charakterze pomnikowym do objęcia ochroną w planie miejscowym – lipę drobnolistną (*Tilia cordata*).

Lasy ochronne

Zgodnie z ustawą o lasach z dnia 28 września 1991 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1463 z późn. zm.) „za lasy szczególnie chronione, zwane dalej „lasami ochronnymi”, mogą być uznane lasy, które (...) są położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców”. Status ochronny mógł zostać nadany lasom poprzez wydanie decyzji ministra właściwego do spraw środowiska.

Zgodnie z decyzją Ministra Środowiska DL-lp-0233-10/1635/08 z 29 08 2008 r. w Kobyłce 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: 109abcfxsxax, 110abdf, 115Aabc, 115Babdf-i, 115a-gi, 125A-h.

Grunty, które stały się leśnymi po 1991 r. i dla których nie została wydana odpowiednia decyzja nie uzyskały statusu lasu ochronnego.

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.

1.4. Degradacje i skażenia ¹⁾

Na terenie miasta zlokalizowanych jest kilkanaście obiektów produkcyjno-usługowych, przemysłowo-składowych, baz transportu oraz innych. Część z nich znajduje się w obrzeżnej strefie miasta (cegielnie, PIMB, PIT-RADWAR), 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.

¹⁾ Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym dla gminy miejskiej Kobyłka, 2006 r.

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 zaśmiecenie 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 „Krym” w Wołominie,
- brak systemu kanalizacji w części gminy,
- przesiąki z nieszczelnych szamb z posesji położonych przy ciekach wodnych.

Wskazywane do niedawna jako źródło zanieczyszczeń stosowanie nawozów azotowych i fosforowych do nawożenia pól i łąk straciło znaczenie w związku z zanikiem funkcji rolniczych w gminie.

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 nieszczelności 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:

- 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.

Zagrożenie jakości wód podziemnych może stanowić także nieuporządkowana gospodarka wodno-ściekowa, której następstwem jest migracja zanieczyszczeń z sektora bytowo - gospodarczego, komunikacyjnego i przemysłowego do podłoża. Z uwagi na rozwój sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zagrożenie tym czynnikiem jest ograniczone i nadal systematycznie maleje.

Stan powietrza atmosferycznego

Głównymi źródłami zanieczyszczeń powietrza na terenie miasta Kobyłka są:

- źródła komunalno-bytowe - kotłownie lokalne, indywidualne paleniska domowe, emitory 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,
- 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 Załuskiego 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. Istniejące większe zakłady posiadają rozwiązania zapobiegające uciążliwościom.

Hałas - za najbardziej narażone na hałas komunikacyjny tereny miasta Kobyłka uznać należy okolice drogi wojewódzkiej (ul. Nadarzyńska) oraz linii kolejowej, a także drogi ekspresowej S8. 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 wydm 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:

- 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.

1.5. Uwarunkowania ochrony i kształtowania środowiska ¹⁾

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.

¹⁾ Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym dla gminy miejskiej Kobyłka, 2006 r.

Najcenniejsze obszary objęto różnymi formami ochrony przyrody - rezerwat Grabcz, 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.

Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Na terenie miasta Kobyłka dominują gleby mineralne słabe - bielcowe i pseudobielcowe - tworzą one kompleksy rolnicze żytnej słabszy 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. 25 % powierzchni miasta (w tym nieużytki rolne). Dane UM w Kobyłce wskazują, że tylko około 5% gleb użytkowanych jest rolniczo pozostałe są odłogowane, lub prowadzona jest gospodarka ekstensywna. W strukturze zasiewów dominują zboża (żyto), a wśród pozostałych roślin - ziemniaki.

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. Na terenie miasta nie ma podmiotów gospodarczych pracujących na rzecz rolnictwa ani obsługujących rolnictwo w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej.

Znaczne obszary zostały przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych i uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Grunty te stanowią rezerwę pod tę funkcję, do czasu przygotowania terenów pod inwestycje. Zrealizowana droga ekspresowa S8 (Via Baltica) zaktywizuje tereny rolne w zachodniej i północnej części miasta pod funkcje usługowo-produkcyjne.

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 (dane GUS 2018 r.) wynosi ok. 324 ha, w tym lasy publiczne ok. 102 ha, w tym własność gminy 4 ha. Lesistość 16,5%.

Lasy na terenie miasta Kobyłka stanowiące własność Skarbu Państwa należą do nadleśnictwa Drewnica z siedzibą w Ząbkach. Oddziały 115Aabc, 115Babdfghi, 125Aabcdfgh, 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 łągi olchowe i wierzbowo-topolowe oraz olsy.

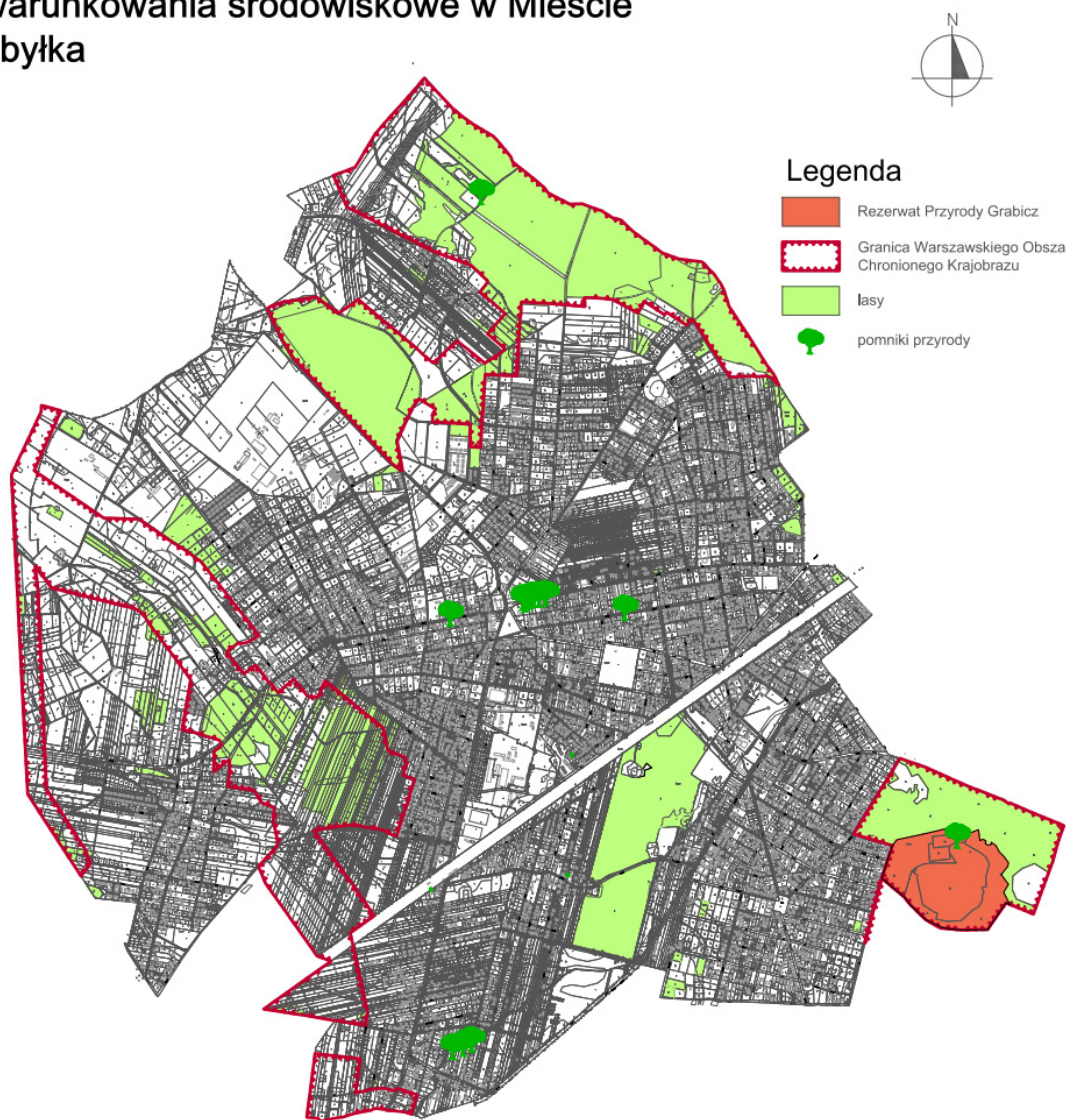
Drzewostany występujące na terenie miasta Kobyłka przeważnie są w wieku ok. 30-70 lat.

Możliwości rozwoju zabudowy na tle uwarunkowań środowiskowych

Miasto Kobyłka nie posiada zbyt wielu terenów cennych przyrodniczo. Najcenniejszy jest Rezerwat przyrody Grabicz wraz z otaczającymi go terenami leśnymi. Ponadto, ważnym elementem systemu przyrodniczego miasta są istniejące kompleksy leśne. Największy z nich znajduje się na północy miasta. Pozostałe dwa, stanowią kliny napowietrzające, z kierunku północno-zachodniego oraz południowego. Tereny wolne od zabudowy oraz nie objęte żadną formą ochrony przyrody wykluczającymi zabudowę, znajdują się przy zachodniej, południowo-zachodniej i południowej granicy miasta. Schemat terenów cennych przyrodniczo przedstawiony został poniżej.

Ponieważ nie zostały ustanowione, nie określa się krajobrazów priorytetowych.

Uwarunkowania środowiskowe w Mieście Kobyłka



Rys.3 Uwarunkowania środowiskowe w Mieście Kobyłka (źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka 2016 r.).

2. ŚRODOWISKO KULTUROWE

2.1 Rozwój historyczny miasta

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 Kobełka (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. Wieś pierwotnie należała do Księstwa Mazowieckiego. Po wcieleniu Mazowsza w 1525 r. do Korony, stanowiła tzw. *królewszczyznę*, czyli dobra państwowe należące do króla (królowej Bony).

„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 Buczacu. 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. W dniu 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 przemieszczała się 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 Radzimina, która dalej łączyła Warszawę z Wyszkiem i Białymstokiem oraz oddanie do użytku w 1862 roku linii kolejowej Warszawa - Petersburg. Ta druga inwestycja przebiegająca przez Ząbki, 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 teren 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. W dniu 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 czasami z walkami, które prowadził na tym terenie sowiecki 3 Korpus Pancerny. Bitwa, jaka toczyła się w rejonie Radzimina 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 Radzimina 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 1993 roku włączono do niej część osiedla Turów i Kobyłak.

Dynamika rozwoju historycznej osady Kobyłka:

- XII w niewielka wioska - parę domostw,
- XV w nasilona kolonizacja całego Mazowsza, także Kobyłki,
- w 1825 r. Kobyłka liczyła 28 domów i 350 mieszkańców,
- w 1921 r. Kobyłka liczyła 85 domów i 535 mieszkańców,
- w 1950 r. Kobyłka liczyła 5.212 mieszkańców,
- w 1961 r. liczyła już 8.592 mieszkańców,
- w 1986 r. liczyła ona 12.586 mieszkańców,
- w 2008 r. liczyła 18 810 mieszkańców,
- w 2017 r. liczyła 22 500 mieszkańców,

- w 2019 r. liczyła 23 717 mieszkańców.

2.2 Obiekty chronione

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 Pieniązków 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 Radzymińskiej i Dojazdowej.

Rynek Kobyłki (aktualnie skwerek przy kościele Św. Trójcy) dawne centrum życia osady, ma rzadko spotykany kształt trójkąta. Stronę wschodnią zajmował (nie zachowany) dwór właścicieli majątku. 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.

Tab.2 Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków na terenie miasta Kobyłka ²⁾

Lp.	Położenie	Obiekt	Nr i data Rejestru Zabytków
1.	ul. Kościelna, dz. nr 85	kościół parafialny pw. Świętej Trójcy	Rejestr Zabytków nr kl.IV.R-33/53 z dnia 01.12.1953 r.
2.	ul. Pieniążka, dz. nr 192	cmentarz parafialny rzymsko – katolicki	Rejestr Zabytków nr 1466 z dnia 20.02.1991 r.
3.	ul. Pieniążka, dz. nr 192	ogrodzenie cmentarza z bramą	Rejestr Zabytków nr 1466 z dnia 20.02.1991 r.
4.	ul. Pieniążka, dz. nr 192	kaplica grobowa rodziny Orszagh	Rejestr Zabytków nr 1466 z dnia 20.02.1991 r.
5.	ul. Pieniążka, dz. nr 192	kaplica grobowa Matuszewskich i Pieniązków	Rejestr Zabytków nr 1466 z dnia 20.02.1991 r.
6.	ul. Rumuńska 2	budynek mieszkalny, obecnie budynek nieużytkowany	Rejestr Zabytków nr A-766 z dnia 12.10.2007 r.

Tab.3 Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kobyła ²⁾

Lp.	Położenie	Obiekt	Uwagi
1.	ul. Cicha 8, dz. nr 128, 130, obręb 35	Dom	
2.	ul. Kościelna 2a, dz. nr 4/1, obręb 29	Plebania	
3.	ul. Kościelna, dz. nr 85, obręb 08	kościół parafialny pw. Świętej Trójcy wraz z otoczeniem	Rejestr Zabytków nr A-1047 z dnia 01.12.1953 r.
4.	ul. Kościuszki 8, dz. nr 134/2, obręb 14	Dom	
5.	dz. nr 1, obręb 34	wiata z poczekalnią na przystanku kolejowym Kobyłka	
6.	ul. Orszagha 2, dz. nr 174/1, obręb 30	dom wielorodzinny	
7.	ul. Pieniążka, dz. nr 192, obręb 33	cmntarz parafialny rzymskokatolicki	Rejestr Zabytków nr A-1466 z dnia 20.02.1991 r.
8.	ul. Pieniążka, dz. nr 192, obręb 33	ogrodzenie cmntarza z bramą r.	Rejestr Zabytków nr A-1466 z dnia 20.02.1991
9.	ul. Pieniążka, dz. nr 192, obręb 33	kaplica grobowa rodziny Orszagh	Rejestr Zabytków nr A-1466 z dnia 20.02.1991 r.
10.	ul. Pieniążka, dz. nr 192, obręb 33	kaplica grobowa Matuszewskich i Pieniążków	Rejestr Zabytków nr A-1466 z dnia 20.02.1991 r.
11.	ul. Ręczajska 1, dz. nr 1, obręb 35	dom wielorodzinny	
12.	ul. Rumuńska 2, dz. nr 322/3, obręb 32	willa Wilhelma Lewego	Rejestr Zabytków nr A-766 z 12.10.2007 r.
13.	ul. Słowackiego 16, dz. nr 189, obręb 33	willa „Uroczą”	
14.	ul. Warszawska 8, dz. nr 9, obręb 35	Dom	
15.	ul. Warszawska/ Ręczajska, dz. nr 90, obręb 36	Dom	
16.	ul. Warszawska, dz. nr 1, obręb 34	wiata z poczekalnią na przystanku kolejowym Kobyłka	
17.	ul. Wspólna 8, dz. nr 135, obręb 35	dom wielorodzinny	
18..	ul. Wspólna 8a, dz. nr 135, obręb 35	dom wielorodzinny	
19.	ul. Załuskiego 102, dz. nr 35, obręb 31	Dom	
20.	ul. Żymirskiego 28, dz. nr 72/2, obręb 33	Dom	
21.	ul. Żymirskiego 45, dz. nr 106, obręb 29	dom	
22.	ul. Żymirskiego 57, dz. nr 194, obręb 29	Dom	

Tab.4 Wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych ²⁾

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. w miejscowości	Nr stan. na obszarze
1	Kobyłka (Batorówka)	54-68	15	47
2	Kobyłka (Maciołki)	55-68	1	23
3	Kobyłka (Maciołki)	55-68	2	24
4	Kobyłka (Zalasek)	54-68	11	37
5	Kobyłka	53-68	17	53
6	Kobyłka	54-68	3	23
7	Kobyłka	54-68	4	26
8	Kobyłka	54-68	5	27
9	Kobyłka	54-68	6	28
10	Kobyłka	54-68	7	29
11	Kobyłka	54-68	8	30
12	Kobyłka	54-68	9	31
13	Kobyłka	54-68	10	32
14	Kobyłka	54-68	12	44
15	Kobyłka	54-68	13	45
16	Kobyłka	54-68	14	46
17	Kobyłka	54-68	16	49

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 relikty zabudowy historycznej wsi Kobyłka.

2.3. Charakter miasta jako wartość kulturowa

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, Radzyńska, Wygonowa, ks. A. Zagańczyka, Paschalisa, Napoleona, Graniczna, Źródnik, Belgijska, 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, powstała zapewne w XX w.

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. Zagroženiem dla kościoła jest przebieg drogi z Warszawy do Wołomina w bezpośrednim sąsiedztwie. Wymaga to dalszych analiz komunikacyjnych, gdyż propozycja rozwiązania wg planu ogólnego z 1992 r. nie została zrealizowana, natomiast zrealizowano na trójkątnym rynku dwa ronda, stanowiące dysharmonię przestrzenną. Niekorzystne 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.

Niezbędne jest wyznaczenie w mieście strefy konserwatorskiej obejmującej historyczne centrum 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 proponowanej strefie.

Rozdział II. Stan zagospodarowania miasta

1. CHARAKTERYSTYKA MIASTA (ANALIZY SPOŁECZNE)

Położenie i podstawowe wielkości charakteryzujące miasto

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. Kobyłka graniczy od strony północno-wschodniej, wschodniej i południowo-wschodniej z miastem i gminą Wołomin, od strony południowo-zachodniej z miastem Zielonka, od zachodu z miastem Marki i od strony północno-zachodniej z gminą Radzymin.

Kobyłka jest gminą miejską. Miasto zajmuje obszar o powierzchni ok. 20 km².

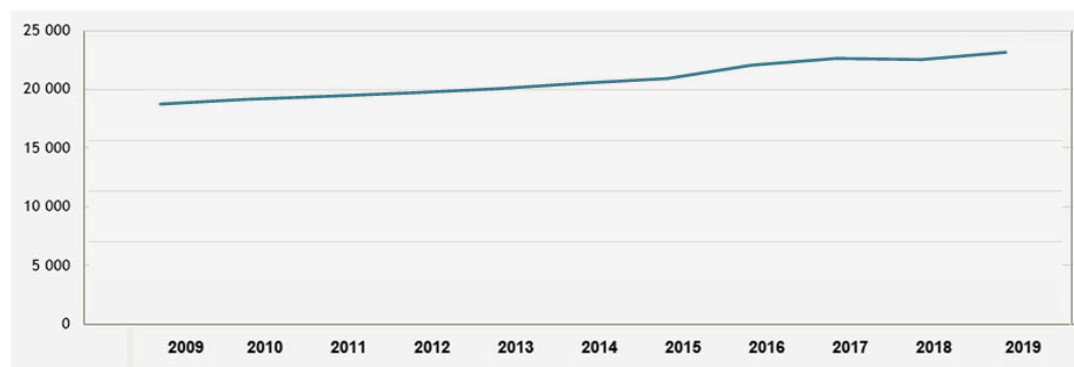
1.1 Demografia ³⁾

Struktura ludności

Kobyłka zaliczana jest do miast małych. Liczba mieszkańców w 2015 r., zgodnie z danymi z Urzędu Stanu Cywilnego w Kobyłce, wynosiła 21 140 osób. W związku z powyższym gęstość zaludnienia w 2015 r. wynosiła – 1 115 mieszkańców/km².

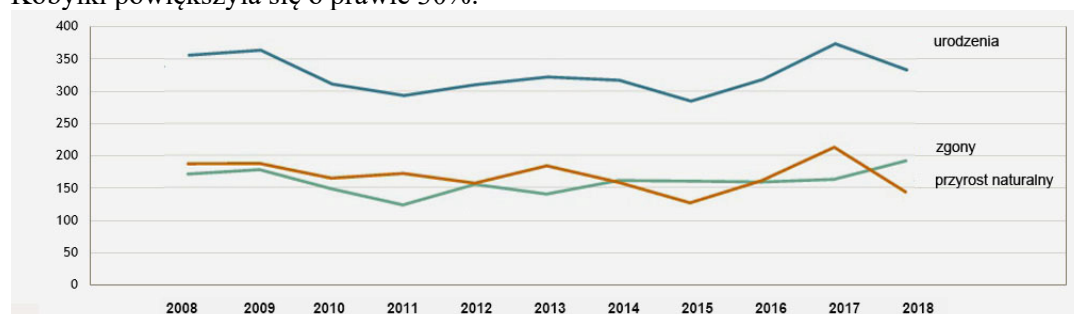
Tabela 5. Liczba ludności w Mieście Kobyłka w latach 2009-2019

Liczba ludności - stan na 31 XII										
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
18 602	19 063	19 374	19 726	20 118	20 681	21 140	22 459	23 120	23 004	23 717



Wykres 1. Liczba ludności w Mieście Kobyłka w latach 2009-2019.

Ze względu na dużą atrakcyjność położenia w pobliżu Warszawy miasto charakteryzuje się dosyć wysokim przyrostem ludności, w tym znacznymi migracjami. W ciągu ostatnich 10 lat populacja Kobyłki powiększyła się o prawie 30%.



Wykres 2. Liczba urodzeń i zgonów w Mieście Kobyłka w latach 2008-2018.

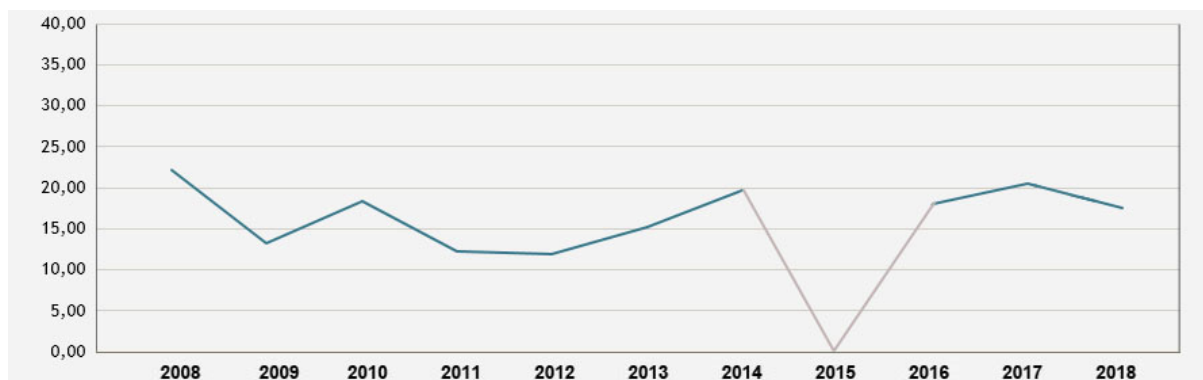
³⁾ Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016, z uzupełnieniami wg GUS.

Zgodnie z „Raportem o stanie Miasta Kobyłka za 2018 r.” „w odniesieniu do innych jednostek terytorialnych (kraju, województwa i powiatu) przyrost naturalny na 1 000 mieszkańców w Kobyłce kształtuje się na bardzo wysokim poziomie i wynosił w 2017 roku 7,51. Dla porównania przyrost naturalny na 1 000 mieszkańców dla całego kraju w roku 2017 utrzymał się na ujemnym poziomie (0,02‰), dla województwa mazowieckiego parametr ten wyniósł 0,86‰, zaś dla powiatu wołomińskiego pozostawał na poziomie 4,23‰”, co jest zjawiskiem bardzo korzystnym.

Migracje wewnętrzne i zewnętrzne

Zgodnie z danymi z Urzędu Stanu Cywilnego w Kobyłce, w ciągu ostatnich 10 lat, saldo migracji wewnętrznych i zewnętrznych w mieście jest stale dodatnie. Oznacza to, iż ludność chętnie napływa do Kobyłki. Czynnikiem, który powoduje taki układ migracji jest położenie Kobyłki w zasięgu aglomeracji warszawskiej. Dobry dojazd do głównego w Polsce ośrodka pracy, w połączeniu z korzystnymi cenami gruntów i mieszkań powoduje napływ ludności w wieku produkcyjnym.

Jest to zjawisko korzystne dla gospodarki i sytuacji demograficznej miasta. Do miasta przybywają głównie ludzie młodzi, którzy znajdują pracę w Kobyłce lub Warszawie i jej okolicach. Istotnym czynnikiem przyciągającym nowych mieszkańców jest dynamicznie rozwijające się budownictwo mieszkaniowe oraz bezpośrednie sąsiedztwo Warszawy, które gwarantuje bliskość i dostępność obiektów infrastruktury, w tym dużych centrów handlowych. Fakt ten znacząco zwiększa atrakcyjność obszaru miasta, szczególnie dla ludzi młodych. Jednym z czynników mających wpływ na dużą skalę migracji do gminy jest także otwarty i zróżnicowany profil gospodarczy miasta, oparty na potencjale wielu małych i średnich przedsiębiorstw, małych zakładów usługowych i handlowych, które szybko i elastycznie reagują na zmiany na lokalnym i regionalnym rynku pracy. Analizując wskaźniki migracji można postawić tezę, iż teren Kobyłki jest dobrym miejscem do osiedlania się.



Wykres 3. Saldo migracji na 1000 mieszkańców w Mieście Kobyłka w latach 2008-2018.

* za rok 2015 brak jest wiarygodnych danych.

Analizując migracje wewnątrz powiatu wołomińskiego stwierdzono, iż udział ludności Miasta Kobyłka w stosunku do ludności powiatu ciągle wzrasta. Jednocześnie liczba ludności w powiecie wołomińskim również wzrasta. Porównanie wskaźnika salda migracji na 1 000 osób Miasta Kobyłka do odnotowanych, analogicznych wskaźników nadrzędnych jednostek samorządu terytorialnego (powiat, województwo, kraj), wskazało również na korzystną sytuację miasta w tej materii, a jego przewaga jest jeszcze bardziej znacząca. Dane przyjęte w roku 2017 dla: powiatu wołomińskiego wskazują na wartość wskaźnika na poziomie 9,9, województwa mazowieckiego 2,2 i kraju na poziomie 0,0, co wskazuje, iż wartości te są znacznie niższe niż wartość wskaźnika odnotowanego dla Miasta Kobyłka, wynoszącego 20,6.

Prognozy demograficzne

Prognozy demograficzne prowadzone są na poziomie powiatu. Zgodnie z danymi z GUS, w ciągu najbliższych 30 lat zmiany w powiecie wołomińskim będą wyglądały następująco:

Tabela 6. Prognozy demograficzne w powiecie wołomińskim na lata 2020-2045 (źródło danych – GUS)

	2025	2030	2035	2040	2045	2050
powiat wołomiński	264 807	277 119	288 337	299 330	310 274	321 162

Podjęto próbę przeprowadzenia symulacji zmian demograficznych w Mieście Kobyłka w oparciu o dostępne dane. Przeprowadzono analizę zmian demograficznych w powiecie wołomińskim w ostatnich 10 latach. Z analizy wynikało, iż ludność Kobyłki obecnie stanowi około 9,3% ludności powiatu wołomińskiego, natomiast udział ten wzrasta średnio o 0,2% co 5 lat (w 2005 roku wynosił 8,9%, a w 2010 roku 9,1%). Wzrost ten wynika z migracji wewnątrz powiatu – spadek odnotowują m.in.: Wołomin, Zielonka i Tłuszcz. Przeprowadzone symulacje, zawarto w tabeli poniżej.

Tabela 7. Prognozy demograficzne dla Miasta Kobyłka w latach 2020-2045

	2025	2030	2035	2040	2045	2050
powiat wołomiński – prognozy demograficzne GUS	264 807	277 119	288 337	299 330	310 274	334 447
udział ludności Kobyłki w ludności powiatu wołomińskiego	9,7%	9,9%	10,1%	10,3%	10,5%	10,5%
Kobyłka – prognozy demograficzne	25 686	27 435	29 126	30 831	32 579	35 117

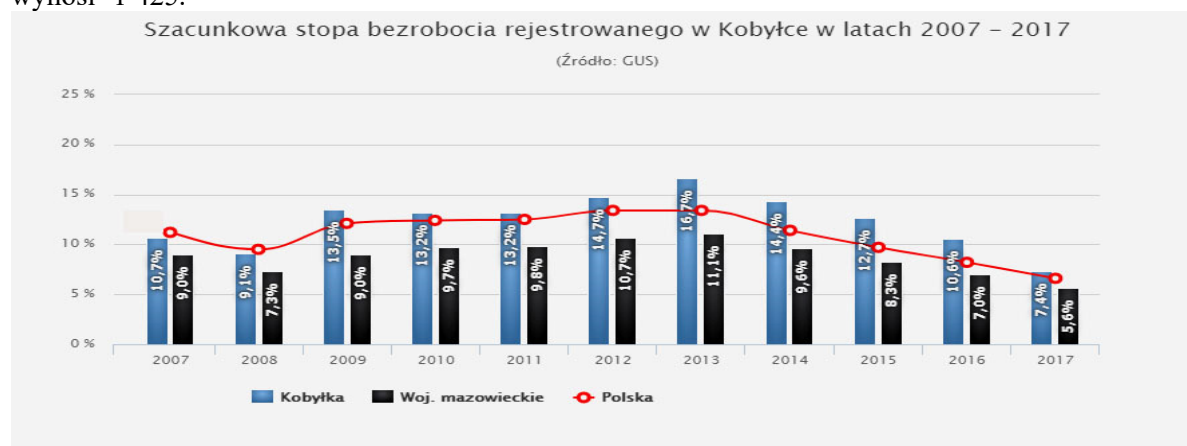
W Studium UiKZP miasta Kobyłka w okresie kolejnych 30 lat można przyjąć chłonność nowych terenów dla kolejnych 11 400 mieszkańców.

1.2 Rynek pracy i bezrobocie (dane na rok 2017)

14,1% aktywnych zawodowo mieszkańców Kobyłki pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 28,3% w przemyśle i budownictwie, a 25,3% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 2,9% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

W Kobyłce na 1000 mieszkańców pracuje 119 osób. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniej od wartości dla Polski. 52,5% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 47,5% mężczyźni.

Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Kobyłki 2 298 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 873 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy, tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -1 425.



Wykres 4. Szacunkowa stopa bezrobocia w Kobyłce w latach 2007-2017
(źródło www.polskawliczbach.pl)

W 2017 roku bezrobocie rejestrowane w Kobyłce wynosiło (wg GUS) 7,3% wśród kobiet i 7,4% wśród mężczyzn. Jest to znacznie więcej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa mazowieckiego oraz znacznie więcej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski.

1.3 Pomoc Społeczna

Wydatki na pomoc społeczną i pozostałe zadania w zakresie pomocy społecznej przedstawione są w Tabelach 8 i 9.

Tabela 8.

Wydatki budżetu Kobyłki na pomoc społeczną w latach 2010–2019 wg klasyfikacji budżetowej

Wydatki budżetu Kobyłki na pomoc społeczną (mln zł.)									
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
6,1	6,5	6,7	7,3	7,8	8,1	22,2	24,0	29,8	39,6

Tabela 9.

Wydatki budżetu Kobyłki na pomoc społeczną w latach 2010–2019 w stosunku do budżetu miasta.

Wydatki budżetu Kobyłki na pomoc społeczną (%)									
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
11,1	13,6	13,3	11,9	12,2	11,2	23,6	23,1	21,6	27,5

2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE – WYTYCZNE I WNIOSKI

2.1. Dokumenty planistyczne o charakterze ponadregionalnym

Koncepcja Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 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 obszaru województwa mazowieckiego i aglomeracji warszawskiej:

- aglomeracja warszawska stanowi ośrodek o podstawowym znaczeniu dla systemu osadniczego kraju i jego gospodarki, w granicach którego wzrastać będzie liczba mieszkańców, m.in. poprzez migrację z mniejszych ośrodków,
- koncentracji ludności towarzyszyć będzie dalsza koncentracja potencjału rozwojowego, w tym gospodarczego,
- rozwojowi sprzyjają zintegrowane systemy transportu publicznego, bazujące w dużej mierze na kolejach aglomeracyjnych, obejmujących obszary metropolitalne,
- integrację obszarów funkcjonalnych miast skupią się na opracowaniu i wdrożeniu regulacji umożliwiających prowadzenie zintegrowanej polityki przestrzennej w obszarach funkcjonalnych miast, zwłaszcza uporządkowanie ustroju funkcjonalnego obszaru metropolitalnego Warszawy.

Wnioski:

Należy założyć, że na rozwój i przekształcenia przestrzenne Kobyłki największy wpływ ma dynamika rozwoju aglomeracji warszawskiej w połączeniu z dbałością o ochronę środowiska.

2.2 Dokumenty planistyczne o charakterze regionalnym

Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r.

W Strategii tej założono realizację głównego nadrzędnego celu jakim jest: „*Wzrost konkurencyjności gospodarki i równoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego w regionie podstawą poprawy jakości życia mieszkańców*”.

Cel nadrzędny realizowany będzie przez trzy cele strategiczne:

- Budowa społeczeństwa informacyjnego i poprawa jakości życia mieszkańców województwa.
- Zwiększenie konkurencyjności regionu w układzie międzynarodowym.
- Poprawa spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Dokument ten jest, z racji swojego charakteru, dość ogólny i odnosi się do obszaru Kobyłki tylko pośrednio. Jako cele najbardziej istotne dla rozwoju przestrzennego miasta należałoby wskazać te, które odnoszą się do Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Wśród zadań w bezpośredni sposób związanych z gospodarowaniem przestrzenią można wskazać:

- Wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii.
- Poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego.

Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

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 pod względem zajmowanego obszaru – 35,6 tys. km² (11,4% powierzchni Polski), jak i liczby ludności – 5,4 mln osób (ponad 14% ludności Polski). Strukturę terytorialną województwa tworzą: 42 powiaty – w tym 5 miast na prawach powiatu; 314 gmin, w tym: 35 gmin miejskich, 52 gmin miejsko-wiejskich, 227 gmin wiejskich.

„Sieć osadniczą województwa mazowieckiego, oprócz Warszawy, tworzą ośrodki o randze regionalnej – Radom i Płock oraz subregionalnej – Ostrołęka, Ciechanów i Siedlce. Z uwagi na swój potencjał gospodarczy i demograficzny ośrodki te pełnią rolę równoważącą w stosunku do Warszawy i mają kluczowe znaczenie dla zapewnienia spójności wewnętrznej regionu. Elementami sieci osadniczej województwa mazowieckiego są również pozostałe ośrodki powiatowe oraz gminne, pełniące funkcje lokalnych centrów rozwoju dla powiązanych z nimi funkcjonalnie obszarów wiejskich”.

W Planie wyznaczono obszary funkcjonalne, m.in. miejski obszar funkcjonalny Warszawy. W jego skład wchodzi powiaty: grodziski, legionowski, miński, nowodworski, otwocki, piaseczyński, pruszkowski, m. st. Warszawa, warszawski zachodni oraz wołomiński.

Dzięki Warszawie, pełniącej funkcje stołeczne i stanowiącej centrum rozwoju społeczno-gospodarczego w skali regionalnej i krajowej, a nawet europejskiej, województwo mazowieckie ma najwyższy w Polsce potencjał gospodarczy. Województwo mazowieckie to region o najwyższym potencjale gospodarczym w skali kraju (...) i jeden z najszybciej rozwijających się regionów europejskich. Cechą wyróżniającą województwo mazowieckie jest położenie na jego obszarze Warszawy, pełniącej funkcje stołeczne i stanowiącej centrum rozwoju społeczno-gospodarczego w skali regionalnej i krajowej, a nawet europejskiej.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazano, że struktura osadnicza województwa posiada dwudzielny charakter, typowy dla obszarów z dominacją ośrodka ponadregionalnego, pełniącego funkcje krajowe i międzynarodowe. Obejmuje ona monocentryczny obszar metropolitalny tworzony przez Warszawę oraz skoncentrowane wokół niej miasta i osiedla wiejskie, tworzące „przedmieścia” stolicy oraz układy pasmowe tworzone przez miasta podwarszawskie

zlokalizowane wzdłuż wychodzących ze stolicy głównych ciągów komunikacyjnych. Miasto Kobyłka znajduje się w jednym z takich układów pasmowych: Zielonka, Kobyłka, Wołomin – położone przy linii kolejowej nr 6 (E75 Rail Baltica) Zielonka – Kuźnica Białostocka.

Województwo mazowieckie zajmuje znaczącą pozycję w systemie przyrodniczym kraju, głównie z uwagi na ukształtowany system powiązań ekologicznych, w którym najważniejszą rolę pełnią duże kompleksy leśne oraz doliny rzeczne Wisły, Bugu, Narwi i Pilicy. W granicach województwa mazowieckiego wyróżniono 10 obszarów węzłowych oraz 13 korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym i krajowym. Plan wskazuje ważną rolę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który położony jest we wszystkich powiatach miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy. W zakresie ochrony bioróżnorodności i krajobrazu na obszarze województwa mazowieckiego w Planie wskazano m.in. konieczność: *wprowadzenia ochrony prawnej korytarzy ekologicznych, (...) ograniczenie presji urbanizacyjnej na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt.*

Dla miasta wskazano następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- Rozwój transportu kolejowego:
 - Modernizacja linii kolejowej E 75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica z Litwą, etap I, odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tłuszcz (Sadowne) Faza II,
 - Prace na linii E 75 na odcinku Sadowne – Czyżew wraz z robotami pozostałymi na odcinku Warszawa Rembertów – Sadowne,
- Inwestycje celu publicznego w zakresie dróg wojewódzkich:
 - rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 634 na wskazanych odcinkach na terenie gmin Zielonka, Kobyłka, Wołomin.

Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego do 2025 Roku, Wołomin 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 2025 roku.

Cele strategiczne to:

- wzmacnianie innowacyjności i konkurencyjności gospodarczej powiatu wołomińskiego,
 - kształtowanie warunków rozwoju kapitału ludzkiego,
 - wspieranie rozwoju lokalnej przedsiębiorczości,
 - zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej powiatu wołomińskiego,
- aktywizacja społeczna i obywatelska mieszkańców powiatu wołomińskiego,
 - przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu,
 - kształtowanie i rozwój społeczeństwa obywatelskiego,
- rozwój infrastruktury społecznej i technicznej w powiecie,
 - rozwój infrastruktury edukacji i kultury,
 - rozwój infrastruktury społecznej i zdrowotnej,
 - rozbudowa i modernizacja powiatowej infrastruktury drogowej oraz poprawa powiązań komunikacyjnych,
 - zwiększenie poziomu bezpieczeństwa publicznego w powiecie wołomińskim,
 - ochrona środowiska naturalnego,
- tworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju funkcji turystycznej powiatu wołomińskiego,
 - wspieranie rozwoju turystyki w oparciu o dziedzictwo historyczne i kulturowe,
 - rozwój i poprawa stanu infrastruktury turystyczno – rekreacyjnej,
 - zagospodarowanie potencjału przyrodniczego dla rozwoju turystyki.

2.3. Dokumenty planistyczne o charakterze gminnym

Strategia Rozwoju Miasta Kobyłka do 2030 r.

W Strategii wyznaczono cel główny tzn. „Miasto - zielony ogród, chroniące wartości, kulturowe, społeczne i ekologiczne” oraz służące jego realizacji cele strategiczne:

- Zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców oraz wysokiego poziomu świadczonych usług publicznych, w tym m.in.:
 - rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej,
 - rozbudowa i modernizacja bazy oświaty i wychowania,
 - modernizacja i rozbudowa zaplecza sportowo-rekreacyjnego,
 - rozbudowa i modernizacja bazy kulturalnospołecznej oraz organizacja wspólnej przestrzeni publicznej.
- Wspieranie rozwoju gospodarczego Miasta, w tym m.in.:
 - prowadzenie polityki proinwestycyjnej i proinnowacyjnej.
- Rozwój korzystnych powiązań komunikacyjnych Miasta, w tym m.in.:
 - rozbudowa i modernizacja sieci dróg, w tym nawierzchni dróg, chodników, ścieżek rowerowych i parkingów.
- Dbanie o środowisko naturalne oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzenne, w tym m.in.:
 - wdrożenie założeń gospodarki niskoemisyjnej,
 - ochrona obszarów cennych pod względem walorów przyrodniczych,
 - promowanie postaw proekologicznych,
 - zrównoważone zagospodarowanie przestrzeni publicznej,
- Budowa zintegrowanego społeczeństwa obywatelskiego oraz wspieranie aktywności mieszkańców, w tym m.in.:
 - rewitalizacja obszarów problemowych.

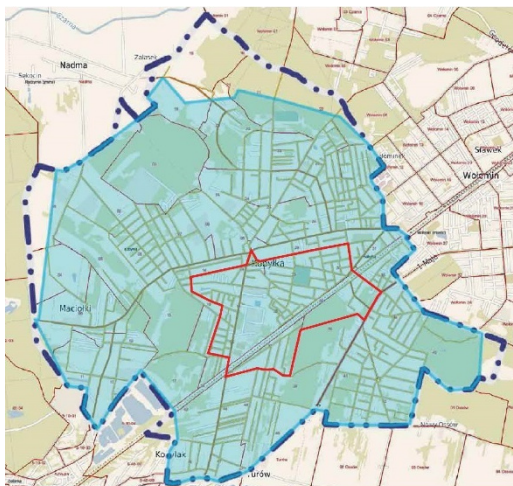
Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Kobyłka.

W Programie zbadano zasięg obszaru zdegradowanego, czyli części miasta, w której oprócz problemów społecznych zidentyfikowano problemy jeszcze innego rodzaju (w przypadku Kobyłki wskazano problemy przestrzenno--funkcjonalne). Diagnoza pokazała, że Kobyłka charakteryzuje się równomiernym rozkładem zjawisk problemowych, a więc wytyczony obszar zdegradowany obejmuje znaczną część Miasta.

Wyznaczono obszar rewitalizacji, uwzględniający dane z diagnozy, o największym potencjale oddziaływania ze względu na centralne położenie i dobrą komunikację ze wszystkimi częściami miasta, a zarazem z dużą częścią zdegradowanego terenu zielonego sprzyjającego zachowaniom społecznym.

W grupie problemów przestrzenno-funkcjonalnych wskazano:

- degradację przestrzeni miejskiej poprzez podział miasta ustawionymi ekranami dźwiękochłonnymi,
- brak urządzonej przestrzeni miejskiej sprzyjającej aktywności rodzinnej i społecznej.



Obszar rewitalizacji obejmuje 220 ha (11,2% powierzchni miasta Kobyłka). Jest zamieszkały przez 5341 osób (25,4% ogólnej liczby zameldowanych).

Rys.4 Obszar rewitalizacji

Obowiązujące plany miejscowe

Na terenie Kobyłki obowiązują 46 planów miejscowych. Są to:

Plany miejscowe procedowane wg trybu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka – osiedla Kobyłak - Turów - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr VIII/63/99, uchwalony dnia 20.04.1999 r.
- 2) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części osiedla „Piotrówek” w Kobyłce, uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XXIX/212/01, uchwalony dnia 06.03.2001 r.
- 3) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XLIII/312/02, uchwalony dnia 26.03.2002 r.
- 4) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVI/172/04, uchwalony dnia 15.01.2004 r.

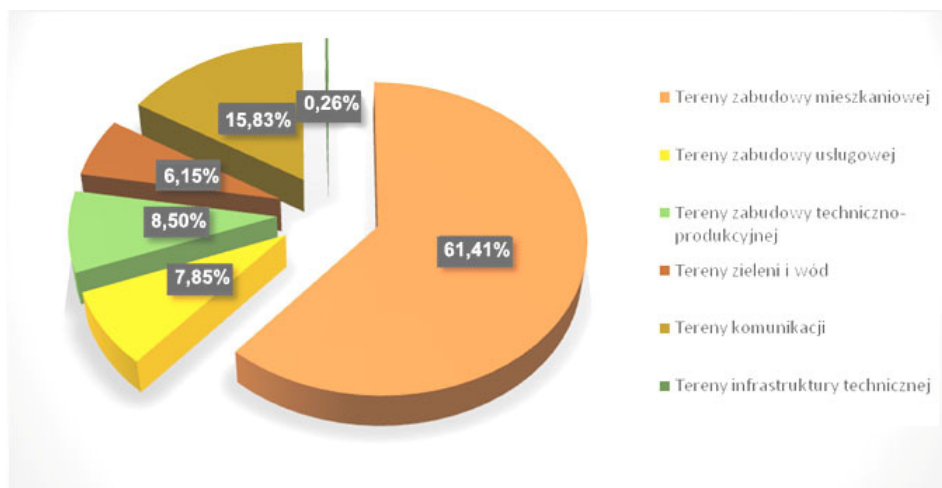
Plany miejscowe procedowane wg trybu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 5) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce – uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XXIV/238/04, uchwalony dnia 25.11.2004 r.
- 6) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Akacjowej w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVIII/204/08 z dnia 28.02.2008 r.
- 7) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kraszewskiej w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVIII/205/08 z dnia 28.02.2008 r.
- 8) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Jasińskiego w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XVIII/206/08, uchwalony dnia 28.02.2008 r.
- 9) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Czarnoleskiej w Kobyłce - uchwała Rady Miejskiej w Kobyłce nr XXII/249/08, uchwalony dnia 28.08.2008 r.
- 10) Miejskowy 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 27.11.2008 r.
- 11) 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 z dnia 28.01.2010 r.

- 12) Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, północnej części miasta Kobyłka obejmującej część działki nr ew. 91/2 obręb 07 położonej przy ul. Nadmeńskiej - uchwała nr XLIII/433/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28.04.2010 r.
- 13) Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce - uchwała nr XV/160/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 29.03.2012 r.
- 14) 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 05.12.2012 r.
- 15) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. gen. J.H. Dąbrowskiego i M. Rataja w Kobyłce - uchwała Nr XXVI/276/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 06.03.2013 r.
- 16) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orląt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar A - uchwała nr XXVII/291/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27.03.2013 r.
- 17) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka, obejmującej część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07 - uchwała nr XXVIII/295/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 24.04.2013 r.
- 18) 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 - uchwała nr XXXIV/334/13 Rady Miasta Kobyłka z dnia 30.09.2013 r.
- 19) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych - uchwała nr XXXVI/362/13 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27.11.2013 r.
- 20) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowej części osiedla Maciołki, 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 - uchwała nr XL/411/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 09.04.2014 r.
- 21) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego pomiędzy ulicami: ks. M. Załuskiego, ks. W. Roślana i Powstańców w Kobyłce - uchwała nr XLVIII/493/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29.10.2014 r.
- 22) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce - obszar A - uchwała nr XLVIII/494/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29.10.2014 r.
- 23) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mieszka I w Kobyłce - uchwała nr II/18/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 18.12.2014 r.
- 24) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce-obszar B - uchwała nr VII/60/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 17.06.2015 r.
- 25) 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 - uchwała nr VII/61/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 17.06.2015 r.
- 26) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Parkowej w Kobyłce - uchwała nr XIII/112/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26.10.2015 r.
- 27) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S8 - uchwała Nr XIV/129/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23.11.2015 r.
- 28) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Słowackiego w Kobyłce - uchwała nr XXII/204/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27.06.2016 r.
- 29) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Wesolej w Kobyłce - uchwała nr XXII/205/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27.06.2016 r.
- 30) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce - uchwała nr XXVI/225/16 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 10.10.2016 r.

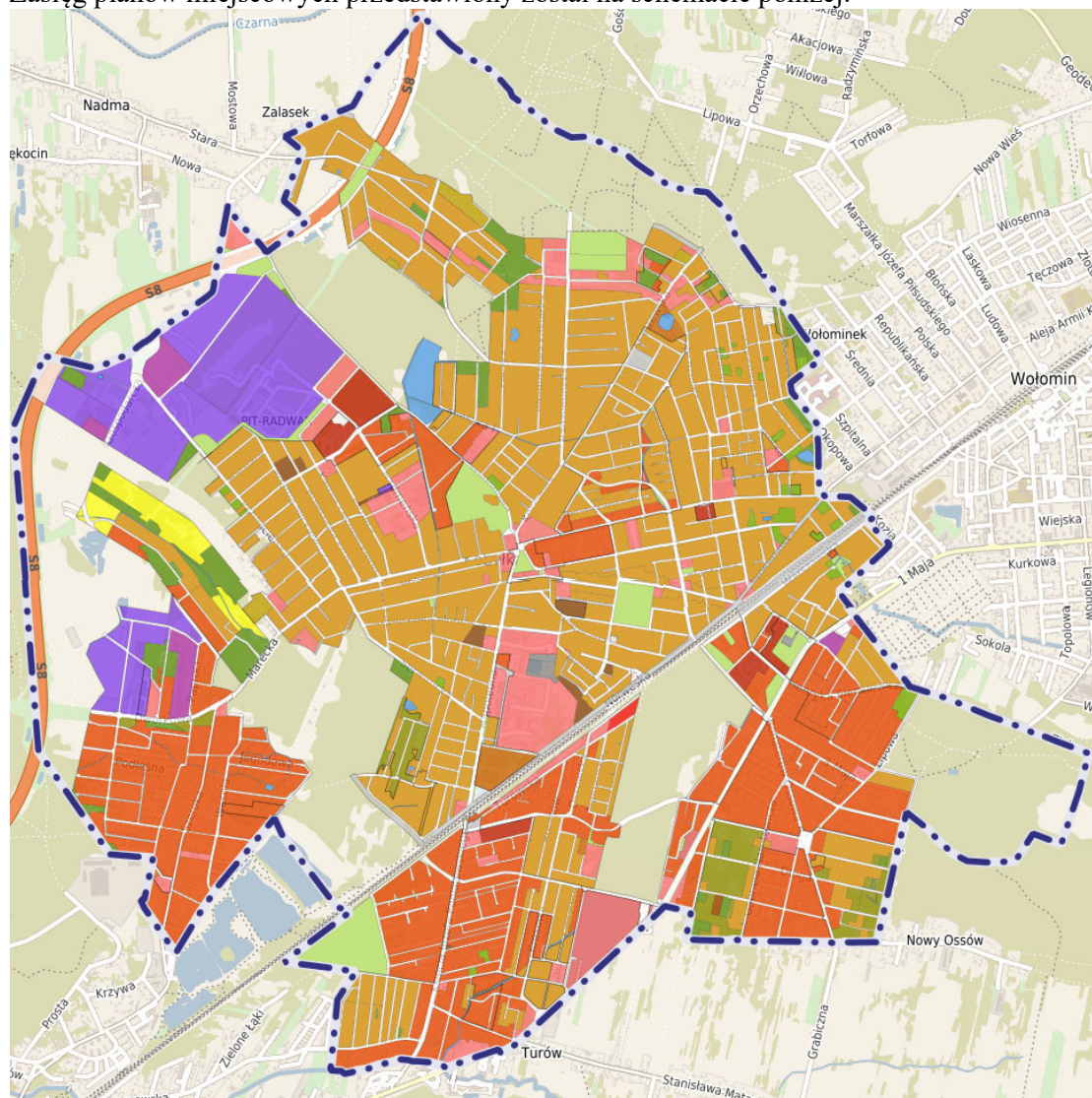
- 31) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej w Kobyłce – uchwała nr XXVI/226/16 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 10.10.2016 r.
- 32) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka - uchwała nr XXXI/276/17 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 30.01.2017 r.
- 33) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobyłce - uchwała nr XXXII/287/17 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27.02.2017 r.
- 34) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Nadarzyn w Kobyłce - uchwała nr XXXVII/328/17 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 26.06.2017 r.
- 35) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bohaterów Ossowa w Kobyłce – uchwała nr XLII/380/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2017 r.
- 36) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Brzóska w Kobyłce – uchwała nr XLII/381/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2017 r.
- 37) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Załuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce – uchwała nr XLIII/397/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 31 stycznia 2018 r.
- 38) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Kazimierza Wielkiego w Kobyłce – uchwała nr XLVIII/444/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 4 czerwca 2018 r.
- 39) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ustronie w Kobyłce – uchwała nr XLVIII/445/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 4 czerwca 2018 r.
- 40) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Wygonowej „II” w Kobyłce – uchwała nr XLVIII/446/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 4 czerwca 2018 r.
- 41) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Orłąt Lwowskich w Kobyłce – uchwała nr LI/466/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 sierpnia 2018 r.
- 42) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 173 obręb 0035,35 położonej przy ul. Warszawskiej w Kobyłce – uchwała nr III/20/2018 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 grudnia 2018 r.
- 43) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce – uchwała nr IV/36/2019 Rady Miasta Kobyłka z dnia 21 stycznia 2019 r.
- 44) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce – uchwała nr XII/101/2019 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 sierpnia 2019 r.
- 45) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „A” – uchwała nr XII/102/2019 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 sierpnia 2019 r.
- 46) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Ketlinga w Kobyłce - uchwała nr XXIV/176/2020 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 kwietnia 2020 r.

Powierzchnia planów miejscowych jest bardzo zróżnicowana. Najmniejszy plan obejmuje obszar poniżej 1 hektara, a największy ponad sześćset hektarów. Średnia powierzchnia planu to 44 ha.



Wykres 5. Struktura funkcjonalna przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka z uaktualnieniem)

Zasięg planów miejscowych przedstawiony został na schemacie poniżej.



Rys. 5 Schemat zasięgów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (źródło: <http://kobyłka.e-mapa.net/>) – stan na sierpień 2020 r.

Przeznaczenie terenów w planach miejscowych rozkłada się następująco:

Tabela 1 Przeznaczenie terenów w planach miejscowych

Rodzaj terenu	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	824,49	60,29
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	15,38	1,12
Tereny zabudowy usługowej (w tym usług publicznych)	107,31	7,85
Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej	116,28	8,50
Tereny zieleni i wód	84,07	6,15
Tereny komunikacji	216,4	15,83
Tereny infrastruktury technicznej	3,53	0,26

Analiza struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowych planów wykazała, że większość terenów w Mieście przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługi komercyjne. W ramach zabudowy mieszkaniowej, której powierzchnia w planach zajmuje ogółem 839,87 ha, tylko 15,38 ha stanowi zabudowa wielorodzinna. Natomiast z ogólnej powierzchni terenów usługowych wynoszącej 107,31 ha, usługi publiczne stanowią 27,87 ha. Dwa z planów miejscowych przewidują rezerwę terenową pod szkoły publiczne.

Plany miejscowe uchwalane w ostatnich latach dotyczą przede wszystkim obszarów w większości stanowiących zmiany przeznaczenia wcześniejszych aktów planistycznych. Sporządzono również miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów nie posiadających dotychczas takich opracowań. Są to obszary w rejonie węzła drogi ekspresowej S8 i ul. Ketlinga, Przy trasie S8 wyznaczono nowe tereny inwestycyjne wraz z odpowiednim układem komunikacyjnym i terenami otwartymi, natomiast w rejonie ul. Ketlinga wprowadzono zabudowę mieszkaniową oraz pozostawiono obszary rolne i leśne.

Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2014-2018 ⁵⁾

Analizę ruchu budowlanego sporządzono na podstawie danych z rejestrów wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, prowadzonych przez Urząd Miasta Kobyłka.

Na terenie miasta Kobyłka w okresie od 30 marca 2014 roku do 30 czerwca 2018 roku, tj. w bieżącym okresie wydano 15 decyzji o warunkach zabudowy oraz 10 w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Poza nimi dla 6 postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy rozstrzygnięciem była odmowa ustalenia warunków zabudowy, umorzenie postępowania lub zawieszenie postępowania. Decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły przede wszystkim realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (8 decyzji), zabudowy zagrodowej (2 decyzje) oraz po 1 decyzji dotyczyło budowy budynku biurowo-magazynowego, produkcyjno-usługowego i garażu. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły obiektów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej) oraz jedna realizacji stacji bazowej telefonii komórkowej.

Część ww. decyzji zostało wydanych na terenach, dla których miasto w późniejszym okresie uchwaliło miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. 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.

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, stanowiącego warunek uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy.

5) Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka.

2.4. Wnioski do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na kształtowanie przestrzeni miasta znaczący wpływ mają wnioski i postulaty mieszkańców, odzwierciedlając ich plany inwestycyjnych oraz pokazując ich opinię na temat realizowanej przez miasto polityki przestrzennej.

Szczegółowe omówienie wniosków formalnie złożonych do niniejszego opracowania, w ustawowym terminie zawarto w Dziale I, w pkt. 6.5.

Dominują wnioski dotyczące dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy na działkach rolnych położonych w sąsiedztwie trasy S8, dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych i rolnych oraz sugestie korekt przebiegu ciągów komunikacyjnych.

Lokalizacja zabudowy na gruntach leśnych wymaga na etapie procedowania planów miejscowych uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne (ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, t.j. Dz. U. z 2017 r. Poz. 1161 z późn. zm.).

3. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE WPLYWAJĄCE NA PRZESTRZEŃ MIASTA

Stopień powiązań zewnętrznych miasta ma decydujące znaczenie dla jego rozwoju społecznego, gospodarczego oraz przestrzennego. W skali kraju są to relacje międzyregionalne, wynikające z powiązań administracyjnych, ekonomicznych, komunikacyjnych i kulturowych. Dla stosunkowo niewielkich ośrodków miejskich, takich jak Kobyłka, ważniejszą rolę odgrywają powiązania w skali Regionu, szczególnie w ramach aglomeracji warszawskiej.

Powiązania przyrodnicze zostały omówione w pkt 1. Diagnoza środowiska przyrodniczego.

Powiązania komunikacyjne zostały omówione w pkt 6. Układ komunikacyjny.

3.1. Powiązania funkcjonalne

Kobyłka jest częścią aglomeracji warszawskiej. Rozwój miasta wynika również z zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób pracujących w stolicy. Wyjazdy do pracy do Warszawy stanowią większość ogółu wyjazdów do pracy.

Związki gospodarcze z Warszawą obiektów usługowych, rzemieślniczych czy zakładów drobnej wytwórczości działających w Kobyłce (rynek zbytu, świadczenie usług), są silne.

Atrakcyjność Warszawy to również atrakcyjność ośrodka usług wyższego stopnia (w tym szkolnictwa). Jest to cecha trwała, niezależna od zmian administracyjnych, ekonomicznych czy ustrojowych.

Do ważnych powiązań zaliczają się również powiązania z Wołominem jako siedzibą powiatu wołomińskiego, czyli siedzibą rejonowych władz i instytucji (sądu, prokuratury, urzędów finansowych itp.).

3.2. Powiązania infrastruktury

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. Obecnie powstało Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. oraz planowane są nowe odwierty na terenie miasta.

4. ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE TERENÓW I PRZESĄDZENIA Z NIEGO WYNIKAJĄCE

4.1. Stan zagospodarowania przestrzennego - stan istniejący³⁾

Ośrodkiem układu przestrzennego Kobyłki jest rynek o rzadko spotykanej formie trójkąta, skąd rozchodzą się promienie 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.

³⁾ Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016.

W istniejącym stanie zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłka dominujący udział mają tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze zwartym. 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.

Można zauważyć także presję rozwoju tego typu zabudowy na tereny położone w południowo-zachodniej oraz północnej części miasta Kobyłka. Rozlewanie zabudowy, można zaobserwować również przy południowej, zachodniej oraz północnej części miasta, gdzie zabudowa przybiera charakter ekstensywny.

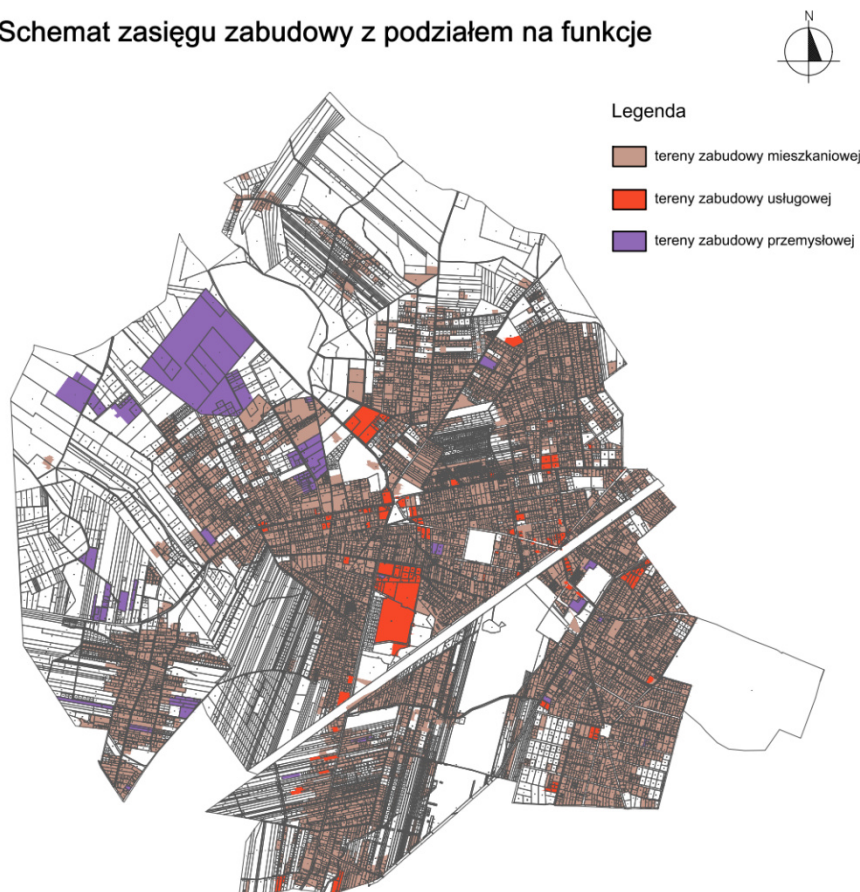
Najmniej zainwestowane tereny z rozproszoną zabudową jednorodzinną i zagrodową to osiedla Mareta, Zalasek i Kobyłak oraz najdalszy zespół zabudowy to dzielnica Maciołki. Brakuje tu usług oraz ogólnodostępnej zieleni.

W gminie Kobyłka dużą część obszaru zajmują również tereny zabudowy przemysłowej. Tereny produkcyjno-usługowo-techniczne występują w północnej i zachodniej części miasta (Mareta i Maciołki). Ponadto tereny tego typu o mniejszej powierzchni zlokalizowane są w centralnej i południowej części miasta.

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.

Schemat zasięgu zabudowy z podziałem na funkcje



Rys. 6. Schemat zasięgów zabudowy z podziałem na funkcje (źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka)

Tabela 11. Udział powierzchniowy poszczególnych typów zabudowy (źródło: Urząd Miasta Kobyłka – ewidencja gruntów).

Typ zabudowy	Sierpień 2020	
	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Powierzchnia terenów [ha]
mieszkaniowa	1 026 134	599,72
związana z działalnością gospodarczą	157 777	135,82
usługowa z zakresu oświaty i zdrowia	22 224	5,17

4.2. Ocena stopnia ukształtowania przestrzennego terenów

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:

- o na układzie promienistym w stosunku do historycznego centrum z zachowanymi przebiegami dawnych dróg prowadzących do Warszawy, Wołomina, Radzymina,
- o 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 PRAWNY GRUNTÓW

Ważnym uwarunkowaniem prowadzenia przez gminę polityki w zakresie gospodarki gruntami stanowi struktura własności gruntów.

Stan własności i władania **gruntów publicznych**, w tym komunalnych, z przewagą właścicieli prywatnych, utrudnia zorganizowane i kontrolowane inwestowanie na tych terenach. Konieczne jest 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 (przedstawionego na Rys. 7) w mieście Kobyłka występują grunty spółdzielni mieszkaniowych, grunty kościelne i inne. Przeważają grunty własności prywatnej. Występują tereny zamknięte (kolejowe i w resorcie obrony narodowej) oraz drogi wojewódzkie i powiatowe własności Skarbu Państwa.

Struktura użytkowania **terenów nieurbanizowanych**:

- o większość terenów leśnych stanowi własność prywatną, pozostałe to lasy Skarbu Państwa,
- o 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 - 125 ha,
Przemysłowy Instytut Telekomunikacji - 58 ha,
Przemysłowy Instytut Maszyn Budowlanych - 22 ha,
Grunty Powiatu - 18 ha.

Grunty komunalne, w tym:

Drogi i rowy – 77 ha
W wieczystym użytkowaniu Gminy - 1,5 ha,
Grunty pozostałe - 45 ha.

Własności prywatne:

Grunty osób fizycznych - 1309 ha,
Grunty kościołów i związków wyznaniowych - 16 ha,
Grunty pozostałych osób prawnych - 4 ha,
Grunty pozostałe – 287 ha.

Rys. 7. Schemat rozmieszczenia gruntów komunalnych, stan na lipiec 2020 r.



6. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

6.1. Stan istniejący

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 drogi ekspresowej S8 - Via Baltica ułatwi zewnętrzne powiązania komunikacyjne, z granicą państwa i krajami nadbałtyckimi. Miasto ma dogodne połączenia kolejowe oraz autobusowe ze stolicą.

Sieć komunikacyjną Kobyłki tworzy system drogowy oraz system kolejowy. Na sieć drogową składają się drogi kategorii: wojewódzkiej, powiatowej, gminnej i drogi wewnętrzne.

Droga wojewódzka nr 634 łączy Kobyłkę z Warszawą oraz innymi miejscowościami powiatu wołomińskiego – Ząbkami, Zielonką, Wołominem, Tłuszczem i Wólką Kossowską. Na terenie Miasta w ciągu drogi wojewódzkiej znajduje się ulica Nadarzyńska.

Na sieć dróg powiatowych, które stanowią ważne połączenie z terenami sąsiednimi składają się:

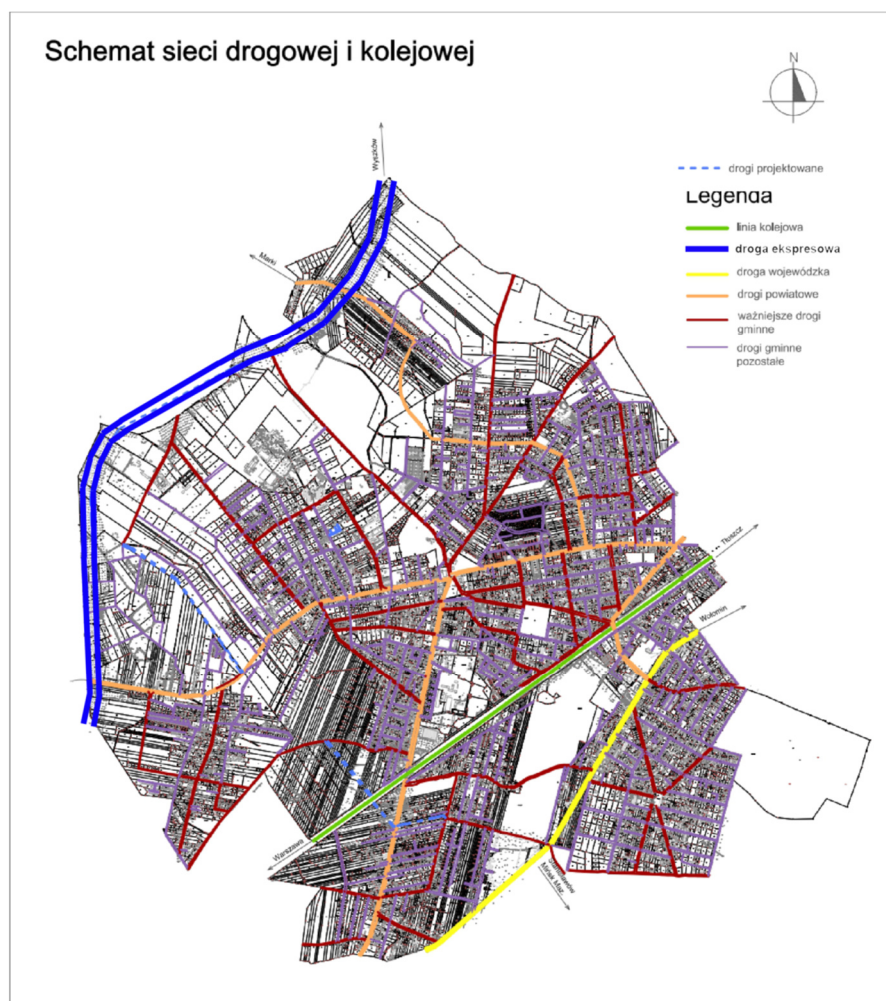
- ul. Poniatowskiego, ul. Napoleona, ul. Krechowicka, ul. Kazimierza Wielkiego, ul. Bolesława Chrobrego – ciąg drogi powiatowej nr 4308W,
- ul. Dworkowa, ul. Szeroka, ul. Marecka, ul. Zagańczyka, ul. Załuskiego – w ciągu drogi powiatowej nr 4252W,
- ul. Ręczajska, ul. Wołomińska – w ciągu drogi powiatowej nr 4353W.

Ważną rolę w powiązaniach zewnętrznych odgrywają również niektóre drogi gminne – ul. Przyjacielska, ul. Warszawska oraz ul. Dąbrowskiego. Wszystkie ww. drogi, stanowiące główny szkielet komunikacyjny Miasta są drogami utwardzonymi nawierzchnią bitumiczną.

Układ drogowy miasta ma łącznie ok. 130 km długości (drogi wojewódzkie mają długość 3,4 km, drogi powiatowe 14,1 km, drogi gminne zaś 112 km, z czego ok. 50 km to drogi gruntowe). Stan większości dróg w mieście Kobyłka można określić jako niezadowalający. W perspektywie kilku kolejnych lat na terenie miasta Kobyłka planowane są duże inwestycje infrastrukturalne, które w znacznym stopniu przyczynią się do poprawy połączeń drogowych.

W północnej części miasta znajduje się droga ekspresowa S8 (Wrocław-Białystok) z węzłem Kobyłka. Droga ta stanowi szybkie i wygodne połączenie z Warszawą. W związku z lokalizacją węzła drogi ekspresowej, Kobyłka zyskuje ogromny potencjał logistyczny.

Ważnym elementem komunikacyjnym miasta jest kolej. Linia E75 „Rail Baltica” przecina teren miasta i biegnie w kierunku północno-wschodnim. „Rail Baltica” wraz z połączeniem drogowym „Via Baltica” jest elementem transeuropejskiego korytarza transportowego. Łączy Warszawę, Kowno, Rygę, Tallin i Helsinki. Na terenie Kobyłki znajdują się dwie stacje kolejowe: Kobyłka Ossów i Kobyłka. Linia kolejowa jest wygodną alternatywą dojazdu do Warszawy poza komunikacją kołową indywidualną.



Rys. 8. Schemat sieci drogowej i kolejowej (źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka 2016 z ki)

6.2. 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 – Załuskiego i Poniatowskiego - Napoleona (powiązanie Wołomina z Warszawą przez teren Kobyłki).

Tab. 12. Prognozy ruchu dla drogi nr 634 na odcinku Zielonka – Kobyłka – Wołomin (źródło: Raport oddziaływana na środowisko dla rozbudowy drogi wojewódzkiej Nr 634 relacji Warszawa–Wólka Kozłowska).

	Rok		
	2012	2020	2022
Prognoza ruchu:	23 542	31 727	33 839

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.

6.3. 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.

6.4. Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu komunikacji miasta

Znaczna część obszaru gminy obsługiwana jest komunikacją zbiorową – funkcjonuje 7 linii lokalnych dziennych i 1 linia nocna. Powiązanie z Warszawą i sąsiednimi gminami zapewnia linia kolejowa.

Do podstawowych problemów funkcjonowania systemu komunikacji miasta należą:

- o niezhierarchizowany układ drogowy - drogi prowadzące intensywny ruch, w tym tranzytowy obsługują bezpośrednio przyległą zabudowę,
- o 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,
- o niedostosowanie parametrów technicznych dróg do pełnionych przez nie funkcji (wojewódzkie i powiatowe) - konieczna modernizacja, usprawnienie przebiegu oraz budowa nowych dróg,
- o jednopoziomowe skrzyżowanie dróg układu podstawowego z liniami kolejowymi – niezbędna budowa bezkolizyjnych przejazdów,
- o niedostateczne wyposażenie dróg gminnych w nawierzchnie twarde – sukcesywne urządzenie nawierzchni po zrealizowaniu infrastruktury technicznej,
- o niewystarczająca ilość parkingów w centrum miasta i osiedlach wielorodzinnych - konieczność modernizacji, uzupełnienia i zbilansowania w poszczególnych osiedlach.

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

7.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Sieć wodociągowa ³⁾

Na terenie miasta, na potrzeby zaopatrzenia w wodę poprzez wodociąg miejski wykonano dwie studnie czwartorzędowe zlokalizowane przy ulicy Wygonowej. Obecnie studnie nie są wykorzystywane, źródłem wody dla miasta jest wodociąg wołomiński. Planowane są nowe odwierty na terenie miasta i budowa studni na potrzeby zaopatrzenia w wodę miejską.

Ponadto własne ujęcia wód podziemnych posiadają:

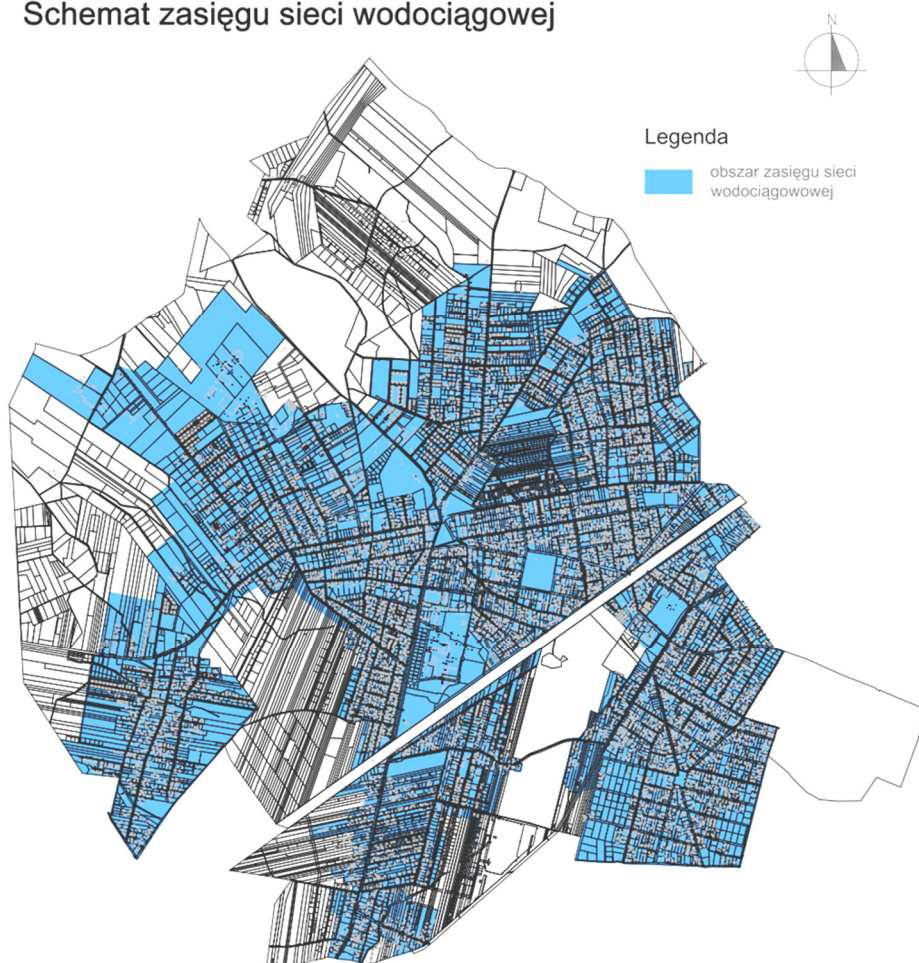
- Przemysłowy Instytut Maszyn Budowlanych przy ul. Napoleona 2,
- PIT-RADWAR, ul. Nadmeńska 14,
- Osiedle „Ręczajska”.

Według danych z urzędu Miasta w 2019 r. roczne zużycie wody wyniosło 822 440,54 m³. Podpisano 6 994 umów na dostarczanie wody.

Sieć wodociągowa stale się rozwija. Jej długość na koniec 2017 r. roku wynosiła 100,5 km. Udział procentowy mieszkań wyposażonych w instalacje wodociągowe w stosunku do ogółu w 2016 roku wynosił 96,9%. Brak danych na temat udziału procentowego w roku 2017, jednakże można przypuszczać, iż udział ten nieznacznie wzrósł w związku z wydłużeniem się sieci wodociągowej. Zasięg obszarowy sieci wodociągowej został przedstawiony na schemacie poniżej.

³⁾ Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016 z uaktualnieniem.

Schemat zasięgu sieci wodociągowej



Rys. 9. Schemat zasięgu sieci wodociągowej (źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka)

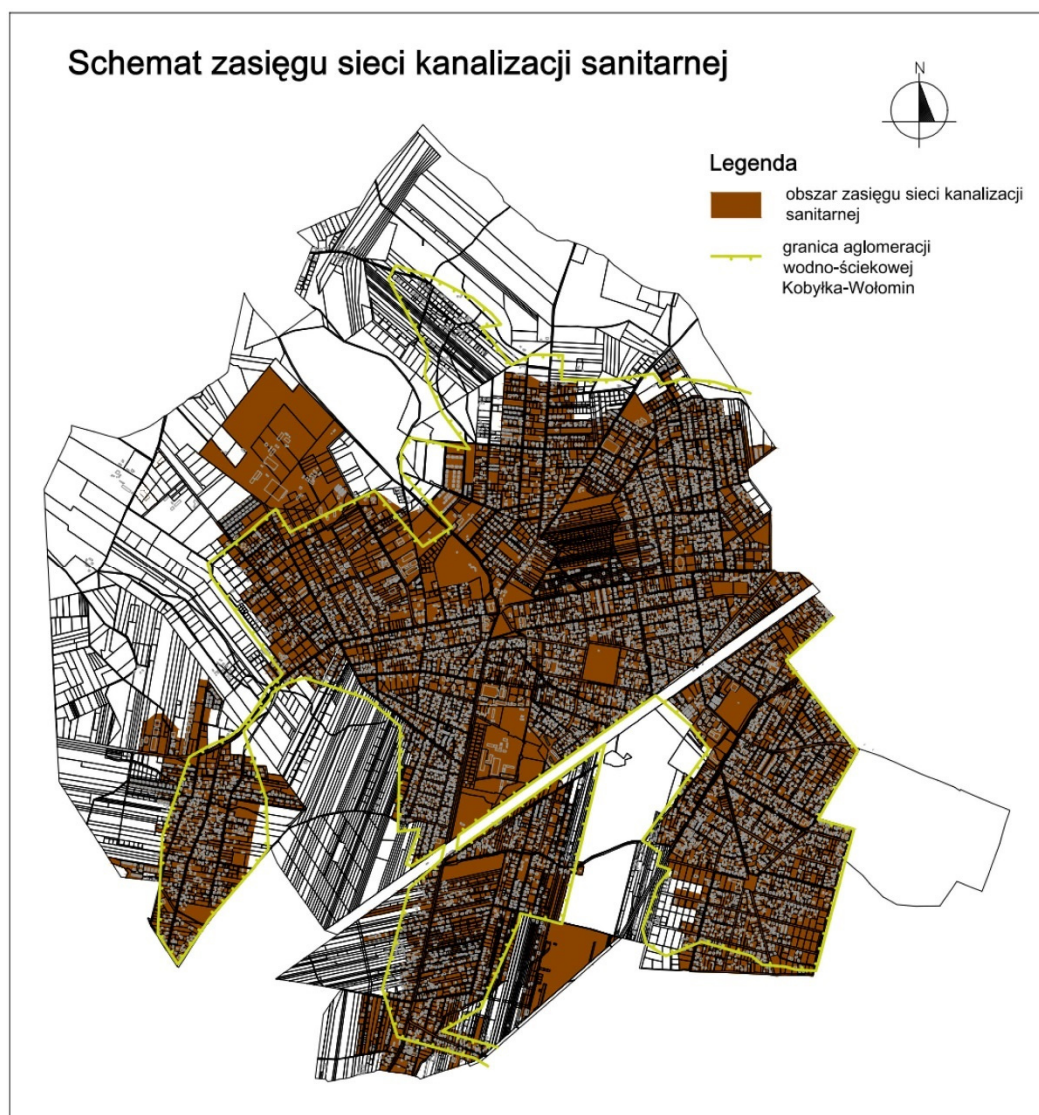
Sieć kanalizacyjna³⁾

Budowa sieci kanalizacyjnej w mieście Kobyłka została rozpoczęta w ramach programu „Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Wołomin-Kobyłka”. Projekt ten prowadzony od 2003 roku wspólnie z Gminą Wołomin zakładał budowę m.in. sieci kanalizacji grawitacyjnej, przewodów tłocznych oraz przepompowni lokalnych oraz strefowych.

Miasto Kobyłka nie posiada własnej oczyszczalni ścieków. Podobnie jak w przypadku dostaw wody, korzysta z infrastruktury zlokalizowanej w Wołominie. Ścieki komunalne z terenu aglomeracji Wołomin-Kobyłka kierowane są systemem kanalizacji grawitacyjno-tłocznej do głównej pompowni ścieków „GRYCZANA”, skąd trafiają do oczyszczalni ścieków „Krym”.

Zgodnie z danymi GUS długość sieci kanalizacyjnej w granicach Kobyłki wynosiła na koniec 2017 roku 116,4 km (kanalizacja grawitacyjna 87 km, tłoczna 29,4 km). Udział procentowy mieszkań wyposażonych w instalacje kanalizacji w stosunku do ogółu w 2016 roku wynosił 96,3%. Brak danych na temat 2017 r., jednakże można przypuszczać, iż udział ten nieznacznie wzrósł w związku z wydłużeniem się sieci kanalizacyjnej. Zasięg sieci kanalizacyjnej został przedstawiony na schemacie poniżej. Według danych z urzędu Miasta w 2019 r. odebrano 708 499,97 m³ ścieków.

³⁾ Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016.



Rys. 10. Schemat zasięgu sieci kanalizacji sanitarnej (źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka)

Wody opadowe i roztopowe

W mieście na koniec 2019 r. było ok. 27 km kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe 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 $L=4.380$ m,
- szerokość dna $b=0,60$ m,
- nachylenie skarp 1: $n=1:1,5$,
- spadek $i=0,8-0,5$ promili,
- głębokość $h=1,20-1,80$ 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 darniną do wysokości 0,50 m, powyżej obsiew.

Również rów D będący odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z m. Wołomina nie jest przystosowany w obecnym stanie do przyjęcia wód opadowych i roztopowych z m. Kobyłka i wymaga przebudowy.

7.2. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami odbywa się na podstawie:

Aktów prawnych:

- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888).
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r. Nr 779 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r. poz. 10).

Uchwał Rady Miasta Kobyłka:

- Uchwała Nr XV/126/2019 Rady Miasta Kobyłka z dnia 21 października 2019 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Kobyłka.
- Uchwała Nr XLI/373/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 13 listopada 2017 r. zmieniająca Uchwałę Nr XIII/118/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 października 2015 r. w sprawie szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości z terenu Miasta Kobyłka i zagospodarowania tych odpadów w zamian za uiszczoną przez właściciela nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Zasady segregacji odpadów i ich odbioru określa Regulamin utrzymania czystości i porządku w gminie. Odbiór odpadów zapewniony jest przez wyłonione w postępowaniach przetargowych firmy. Na terenie miasta działa ponadto punkt selektywnego zbierania odpadów, dostępny dla wszystkich mieszkańców oraz punkty zbierania zużytego sprzętu elektronicznego. Miasto Kobyłka planuje otwarcie nowego Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w przyszłych latach.

Na terenie Miasta Kobyłka nie znajduje się żadna regionalna lub zastępcza instalacja do przetwarzania odpadów komunalnych.

7.3. Systemy energetyczne

Gazownictwo

Miasto Kobyłka w stanie istniejącym jest zgazyfikowane w ok. 84%, przez jej teren przebiegają gazociągi niskiego i średniego ciśnienia o średnicach od 25 do 250 mm. Długość sieci gazowej wynosi ok. 115,8 km.

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

Kobyłka nie posiada zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. W mieście działają lokalne kotłownie zakładowe zaopatrujące w ciepło również niewielkie zespoły zabudowy wielorodzinnej (2 kotłownie duże o mocy powyżej 1 MW, 4 kotłownie o mocy średniej kilkaset kW oraz kilka małych kotłowni o mocy do kilkudziesięciu kW). Podstawowym paliwem jest tu węgiel lub miał węglowy oraz w mniejszym stopniu olej opałowy lub gaz.

W centralne ogrzewanie wyposażonych jest ok. 95% gospodarstw domowych.

Budynki mieszkaniowe 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.

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

Na terenie miasta nie przewiduje się budowy osiedlowej sieci ciepłej.

Elektroenergetyka

Gmina miejska Kobyłka jest w 100% zelektryfikowana. Teren gminy jest zasilany sześcioma liniami 15 kV ze stacji transformatorowej 110/15 kV. Znajduje się tu 110 stacji transformatorowych 15 kV/0,4 kV. Planowana jest realizacja nowej linii 110kV Ząbki - Wołomin Słoneczna.

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, jest to sieć zarówno napowietrzna jak kablowa, niektóre odcinki wymagają modernizacji a cała sieć wymaga rozbudowy w dostosowaniu do rozwoju potrzeb miasta.

Długości sieci elektroenergetycznych wynoszą:

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

W istniejącej sieci przesyłowej występują znaczne rezerwy mocy. Przyjmuje się, że energia elektryczna będzie dostarczana wszystkim odbiorcom.

7.4. Telekomunikacja

Miasto jest zasilane z central telefonicznych za pomocą sieci rozdzielczej. Przewiduje się pełne zaspokojenie potrzeb telefonicznych dla wszelkiego rodzaju usług i dla mieszkalnictwa wobec dynamicznego rozwoju tej dziedziny.

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

W mieście zlokalizowane są stacje bazowe telefonii komórkowej.

7.5. Podsumowanie problematyki infrastruktury technicznej

Analizy obecnego stanu zainwestowania i wyposażenia miasta w sieciowe urządzenia inżynierskie, można założyć, że dalszy rozwój miasta warunkują:

- konieczność rozbudowy sieci wodociągowej, w szczególności w strefach mocno zurbanizowanych oraz zwiększenie wydajności stacji uzdatniania wody,
- konieczność rozbudowy kanalizacji sanitarnej, przede wszystkim dla terenów, na których istnieje już zabudowa oraz przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych (realizacja założeń Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych jako implementacja Dyrektywy 91/271/EWG),
- konieczność rozbudowy sieci elektroenergetycznych i gazowych zgodnie z zapotrzebowaniem na energię elektryczną i gaz, przy zapewnieniu właściwych parametrów eksploatacyjnych,

- o w sektorze użyteczności publicznej, usług i gospodarstw domowych należy uwzględnić poprawę sprawności wytwarzania i przesyłania ciepła sieciowego i energii elektrycznej oraz zwiększenie wykorzystania gazu ziemnego do produkcji energii i do ogrzewania,
- o zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych.

8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN.

Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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.

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

Tab.13. Wykaz złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej - tys. m³ (źródło: „Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2016 r.”. Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017).

Lp.	Nazwa złoża	Stan zag. złoża	Zasoby		Wydobycie
			geologiczne bilansowe	przemysłowe	
1.	Kobyłka	R	44	-	-
2.	Kobyłka Dworkowa I	Z	13	-	-
3.	Kobyłka I	R	62	-	-
5.	Kobyłka-Chór I	Z	95	-	-
6.	Kobyłka-Dworkowa	Z	24	-	-
7.	Kobyłka-dz.59	M	-	-	-
8.	Kobyłka-Maciółki	Z	14	-	-
9.	Kobyłka-Maciółki II	Z	9	-	-
10.	Kobyłka-Zalasek	Z	188	-	-
11.	Zielonka	Z	1182	-	-

Gdzie: R - złoża o zasobach rozpoznanych szczegółowo, Z - złoża, z którego wydobycie zostało zaniechane, T - złoża zagospodarowane, eksploatowane okresowo, M - złoża skreślone z bilansu zasobów w roku sprawozdawczym.

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

Zasoby wód podziemnych.

Głównym zasobem wody o zatwierdzonej wydajności jest ujęcie przy ul. Wygonowej – dwie studnie czwartorzędowe. Studnie te nie są aktualnie wykorzystywane. Jako źródło zaopatrzenia miejskiej sieci wodociągowej planowane są nowe odwierty.

Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenie miasta Kobyłka nie ma udokumentowanych kompleksów składowania dwutlenku węgla.

9. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w studium gminy uwzględnia się wyznaczone na szczeblu krajowym i regionalnym zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, tzn. ustalenia:

- koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju - w zakresie rządowych zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym,
- strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa - w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności zaś w odniesieniu do obiektów infrastruktury społecznej, technicznej, transportu, turystyki i gospodarki wodnej.

Ustalenia zawarte w Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zostały omówione w rozdziale II, pkt 2.1 Dokumenty planistyczne o charakterze ponadregionalnym.

Do podstawowych celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym zaliczyć należy:

- droga ekspresowa S8 (krajowa) - Via Baltica - na odcinku Marki - Radzymin,
- rozbudowa / przebudowa drogi wojewódzkiej nr 634,
- rozwój transportu kolejowego - modernizacja linii kolejowej E75 Rail Baltica Warszawa-Białystok-granica z Litwą,
- system elektroenergetyczny – realizacja linii 110kV Ząbki - Wołomin Słoneczna.

Do ponadlokalnych celów publicznych należą też:

- ochrona rezerwatu przyrody Grabicz,
- ochrona walorów przyrodniczych Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- ochrona pomników przyrody,
- ochrona dziedzictwa kultury,
- ochrona gruntów leśnych przed zmianą funkcji na nieleśną,
- ochrony zasobów wodnych poprzez zwiększenie retencji wodnej
- uwzględnienie strefy ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych.

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

Wskazane działania o charakterze ponadlokalnym istotnie będą oddziaływać na istniejące w mieście uwarunkowania. Właściwe ich wykorzystanie może w przyszłości skutkować poprawą czynników wpływających na rozwój społeczno-gospodarczy.

10. ANALIZY EKONOMICZNE

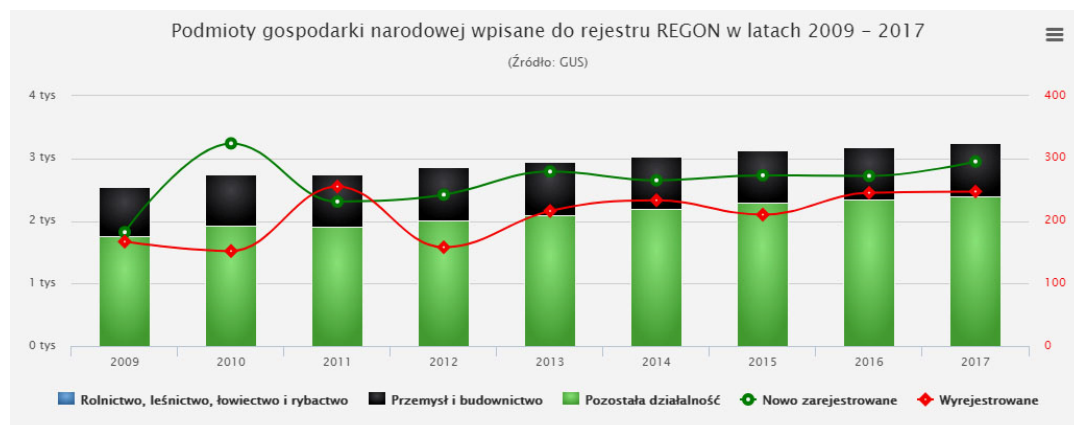
Stan zagospodarowania gruntów i ich planowane przeznaczenie wpływają na stan finansów gminnych. Szczególnie istotne dla budżetu są:

- wpływy z podatków z tytułu użytkowania gruntów i budynków,
- wpływy z przypadającej gminie części podatków PIT płaconych przez mieszkańców,
- wydatki na infrastrukturę techniczną i społeczną finansowaną z budżetu gminy.

Potencjał gospodarczy ³⁾

Zgodnie z danymi GUS na koniec roku 2019 na terenie miasta Kobyłka znajdowało się 3705 podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON (3 261 na koniec roku 2017), z czego 3 015 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (2 645 na koniec roku 2017). W ostatnich latach liczba podmiotów gospodarczych stale rośnie, co pokazane zostało na poniższym wykresie.

³⁾ Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016 z uzupełnieniem wg GUS.



Wykres 6. Liczba podmiotów wpisanych do rejestru REGON w Mieście Kobyłka w latach 2009-2017 (źródło danych: <https://www.polskawliczbach.pl/>)

Największą część grupy stanowią mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób. W 2017 roku mikroprzedsiębiorstwa stanowiły prawie 97,6% ogółu. Taki układ wskazuje na duże rozdrobnienie, niewielkich obiektów usługowych.

Podmioty gospodarcze w Kobyłce działają głównie w obszarze sekcji G –handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, sekcji C – przetwórstwo przemysłowe, sekcji F – budownictwo, oraz sekcji M – działalność profesjonalna, naukowa i techniczna i sekcji H – transport i gospodarka magazynowa.

Tabela 14. Wskaźnik podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. mieszkańców w Mieście Kobyłka

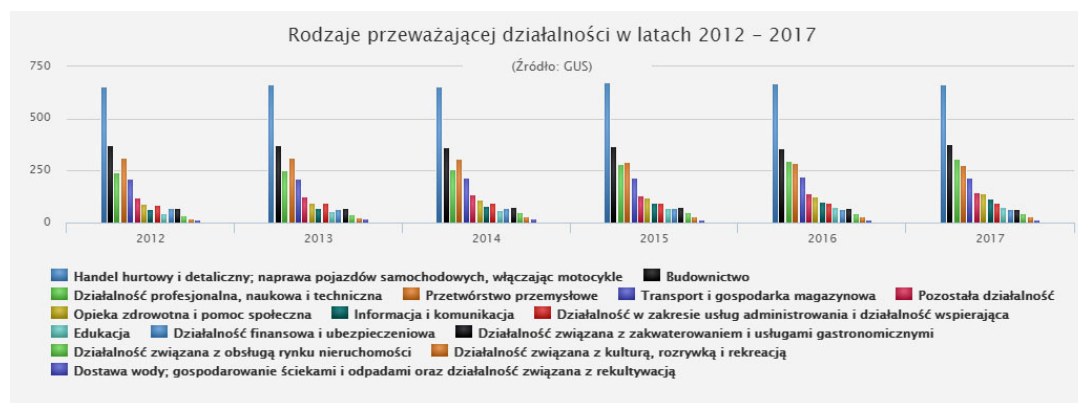
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Polska	1 015	1 004	1 032	1 057	1 071	1 089	1 103	1 121
woj. mazowieckie	1 293	1 277	1 319	1 364	1 391	1 432	1 469	1 503
powiat wołomiński	1 149	1 154	1 189	1 211	1 217	1 227	1 227	1 245
Kobyłka	1 393	1 363	1 401	1 418	1 424	1 435	1 422	1 410

Wskaźnik podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 000 mieszkańców pozwala ocenić rozwój gospodarczy Miasta i porównać go z rozwojem w innych regionach.

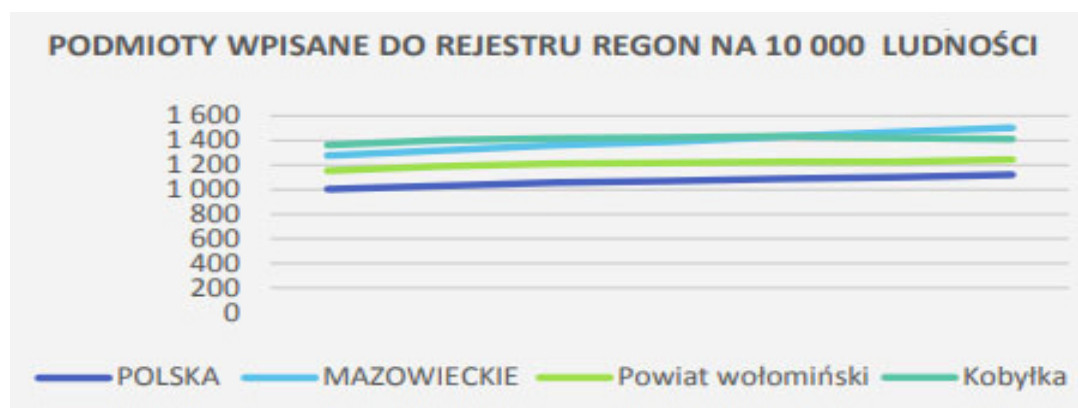
Tabela 15. Podmioty gospodarcze w Mieście Kobyłka z podziałem na sekcje PKD 2007

Sekcja PKD 2007	Rok 2017
Sekcja A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo
Sekcja B	Górnictwo i wydobywanie
Sekcja C	Przetwórstwo przemysłowe
Sekcja D	Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych
Sekcja E	Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją
Sekcja F	Budownictwo
Sekcja G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych
Sekcja H	Transport i gospodarka magazynowa
Sekcja I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi
Sekcja J	Informacja i komunikacja
Sekcja K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa
Sekcja L	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości

Sekcja PKD 2007		Rok 2017
Sekcja M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	306
Sekcja N	Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	98
Sekcja P	Edukacja	75
Sekcja Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	139
Sekcja R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	28
Sekcja S,T,U	Pozostała działalność usługowa oraz gospodarstwa domowe zatrudniające	148



Wykres 7. Rodzaj przeważającej działalności w latach 2012-2017 (źródło danych: <https://www.polskawliczbach.pl/>)



Wykres 8. Wskaźnik podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. mieszkańców w Mieście Kobyłka (wg Raportu o stanie miasta Kobyłka za 2018 r.)

Zgodnie z danymi GUS wskaźnik ten dla Kobyłki był znacznie wyższy niż dla kraju, województwa mazowieckiego oraz powiatu wołomińskiego. Jest to korzystny trend rozwojowy Miasta, chociaż w latach 2015-2017 wskaźnik spada, co może stanowić początek niekorzystnego trendu gospodarczego lub jedynie wskazywać na okresowe wahania wskaźnika.

Uwarunkowania ekonomiczne

Wydatki Miasta na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną w skali budżetu stanowiły w kolejnych latach:

- 2012 – 4%,
- 2013 – 15%,
- 2014 – 9%,

- 2015 – 9%,
- 2016 – 10%,
- 2017 – 11%,
- 2018 – 25%,
- 2019 – 15%.

Szczegółowe dane zawarto w tabeli poniżej.

Tabela 16. Dochody i wydatki budżetu Miasta Kobyłka w latach 2016 – 2019.

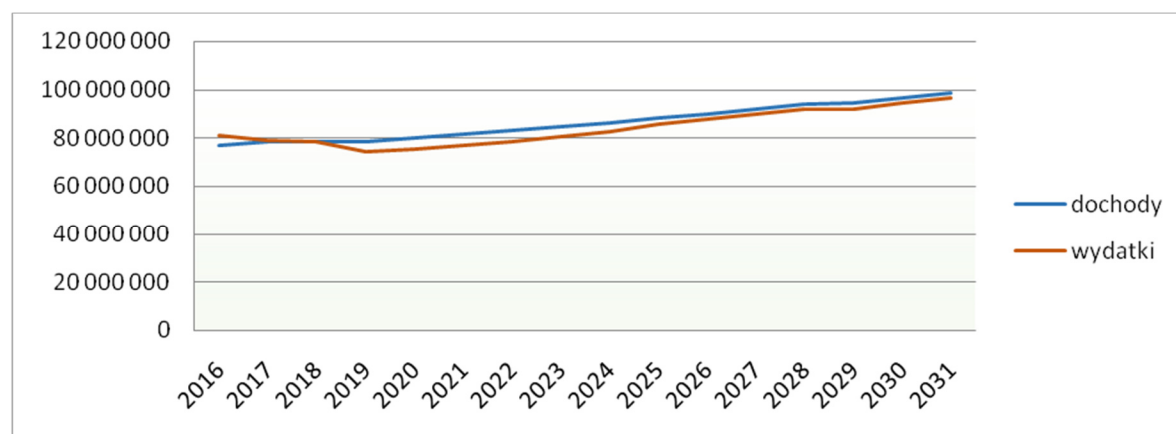
	2016	2017	2018	2019
dochody	90 783 341	96 060 783	129 314 242	132 638 477
wydatki	89 507 422	101 550 972	131 458 942	139 699 146

Tabela 17. Dochody i wydatki budżetu Miasta Kobyłka w latach 2016 – 2019.

	2016	2017	2018	2019
dochody ogółem	89 507 422	101 550 972	131 458 942	139 699 146
wydatki na wykup dróg				
inwestycje komunikacyjne	4 605 282	10 928 793	26 100 371	17 686 411
inwestycje infrastrukturalne	1 386 192	909 249	4 483 155	2 310 995
inwestycje celu publicznego	7 539 511	26 015	948 059	963 932
wydatki inwestycyjne	15 164 442	16 643 326	35 645 109	25 386 404

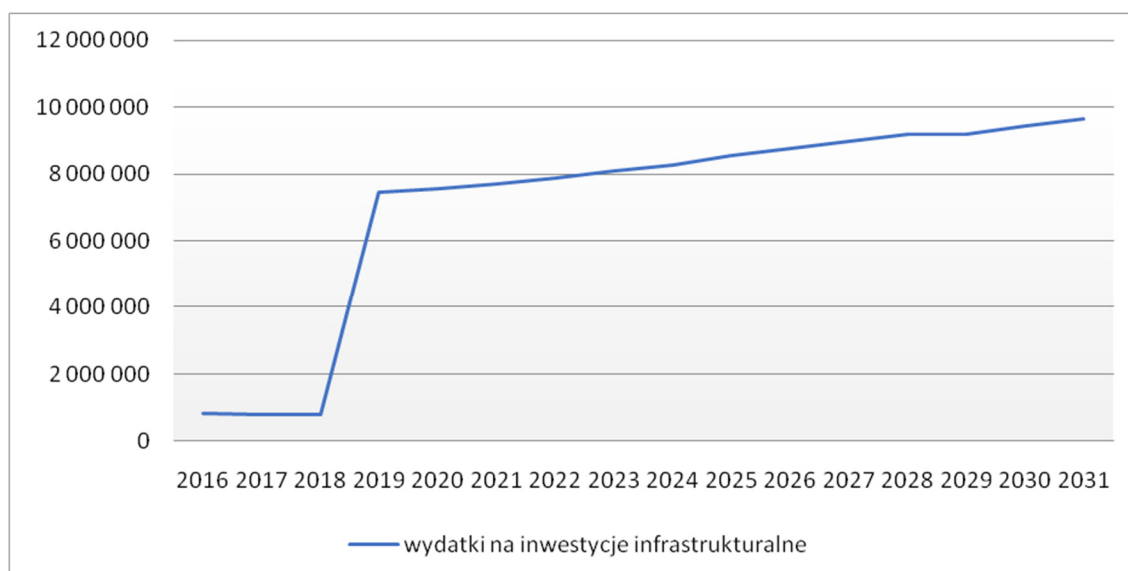
W roku 2019 wpłynęły dotacje z Funduszu Dróg Samorządowych w wysokości 3 996 630 zł i w wysokości 4 538 893 zł.

Wieloletnia Prognoza Finansowa przyjęta Uchwałą Nr XXX/147/2019 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 grudnia 2019 r. zakłada stopniowy wzrost dochodów od roku 2019 o ok. 2%-3%w stosunku rocznym, przy zbliżonym wzroście wydatków.



Wykres 9. Dane z Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Kobyłka (źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka)

Przyjmując średni poziom 10% udziału wydatków na inwestycje w ogólnych wydatkach zakładanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej, wielkość kwot na inwestycje infrastrukturalne i komunikacyjne przedstawiono na wykresie poniżej.



Wykres 10. Prognozowane wydatki na inwestycje infrastrukturalne (źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka)

Na podstawie powyższej analizy można przyjąć, że uśredniona coroczna kwota wydatków na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną w latach 2019 – 2031 będzie wynosić ok. 9 mln złotych. Natomiast w dalszej perspektywie ta kwota będzie wyższa i może stanowić ponad 10 mln złotych rocznie.

Rozdział III. Infrastruktura społeczna

1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z JAKOŚCI I WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

1.1. Warunki i jakość życia mieszkańców³⁾

Warunki mieszkaniowe

W Kobyłce dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W zabudowy jednorodzinnej zamieszkuje ok. 82% ludności gminy, ok. 15% to mieszkańcy zabudowy wielorodzinnej, a ok. 3% przypada na zabudowę komunalną.

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.

Zarówno liczba budynków mieszkalnych, jak i liczba mieszkań wskazuje tendencje wzrostową. Rozkład liczby budynków mieszkalnych i mieszkań na przestrzeni ostatnich lat wyglądał następująco:

Tabela 18. Liczba budynków mieszkalnych i mieszkań w Mieście Kobyłka w latach 2011-2018

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
budynki mieszkalne	5 289	5 391	5 520	6 649	5 904	6 050	6 216	6 309
mieszkania	6 658	6 799	6 979	7 169	7567	7774	8050	8191

³⁾ Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016 z uzupełnieniami wg GUS.

Wzrost ilości budynków mieszkalnych i mieszkań następuje również ze wzrostem powierzchni użytkowej 1 mieszkania oraz przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę.

Tabela 19. Powierzchnia użytkowa mieszkań w latach 2011-2018

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²]	97,2	97,7	98,2	98,5	98,4	98,5	98,7	98,8
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m ²]	32,1	32,5	32,9	33,1	34,0	34,1	34,4	34,1

Przeciętna liczba osób na mieszkanie stale oscyluje około trzech osób, jednakże z roku na rok nieznacznie spada.

1.2. System oświaty

Na terenie Miasta Kobyłka znajdują się następujące szkoły podstawowe, prowadzone przez Miasto Kobyłka:

- Publiczna Szkoła Podstawowa z Oddziałami Dwujęzycznymi Nr 1 im. Zofii Nałkowskiej w Kobyłce,
- Publiczna Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi Nr 2 im. Bohaterów Bitwy Ossowskiej w Kobyłce,
- Publiczna Szkoła Podstawowa z Oddziałami Sportowymi Nr 3 im. Karola Wojtyły w Kobyłce.

szkoły pozostałe:

- Słoneczna Szkoła Podstawowa,
- Niepubliczna Podstawowa Szkoła Montessori.

Natomiast baza przedszkoli jest następująca:

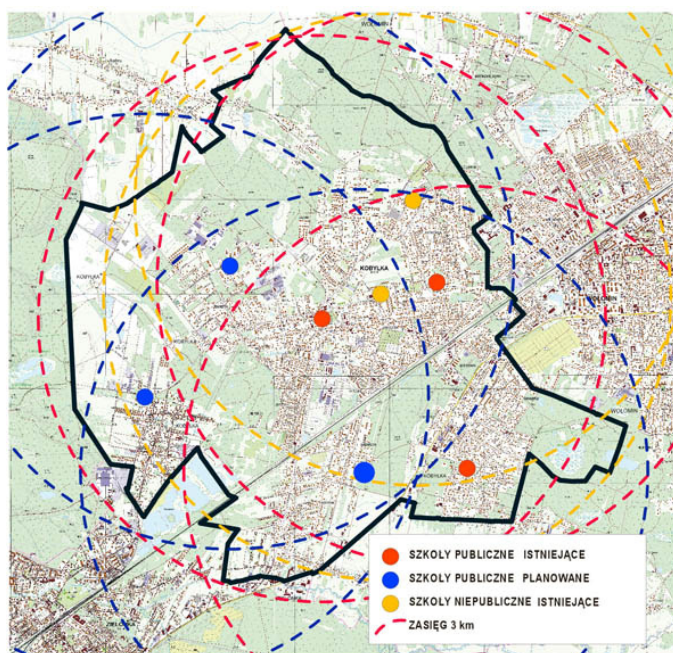
przedszkola prowadzone przez Miasto Kobyłka:

- Publiczne Przedszkole Nr 1 im. Krasnala Hałabały w Kobyłce,
- Publiczne Przedszkole z Oddziałami Integracyjnymi Nr 2,

przedszkola prowadzone przez podmiot inny niż jednostka samorządu terytorialnego:

- Katolickie Publiczne Przedszkole im. Św. Franciszka z Asyżu,
- Publiczne Przedszkole Nr 3,
- Publiczne Przedszkole Nr 4,
- Publiczne Przedszkole Zielony Wiatraczek,
- Publiczne Przedszkole PTASIE RADIO,
- Publiczne Przedszkole Akademia Dzieci Twórczych,
- Niepubliczne Przedszkole Nr 1,
- Przedszkole Słoneczna Polana,
- Niepubliczne Przedszkole „Tabaluga”,
- Niepubliczne Przedszkole "Akademia Dzieci Twórczych",
- Niepubliczne Przedszkole Przyszań Montessori,
- Ognisko Przedszkolne Kubuś,
- Niepubliczny Punkt Przedszkolny „Tęczowa Kraina”,
- Punkt Przedszkolny „Dominiś”,
- Niepubliczny Punkt Przedszkolny "Dom Na Górze".

Na terenie miasta nie występują żadne ośrodki szkół ponadgimnazjalnych.



Rys.11. Schemat rozmieszczenia i zasięgu usług oświaty.

Na dostępność usług oświaty składa się wiele czynników. Jednym ze wskaźników to obrazujących jest współczynnik skolaryzacji. Współczynnik skolaryzacji netto, to wyrażony procentowo stosunek liczby osób uczących się w nominalnym wieku kształcenia na danym poziomie do całej populacji osób będących w wieku nominalnie przypisanym temu poziomowi kształcenia.

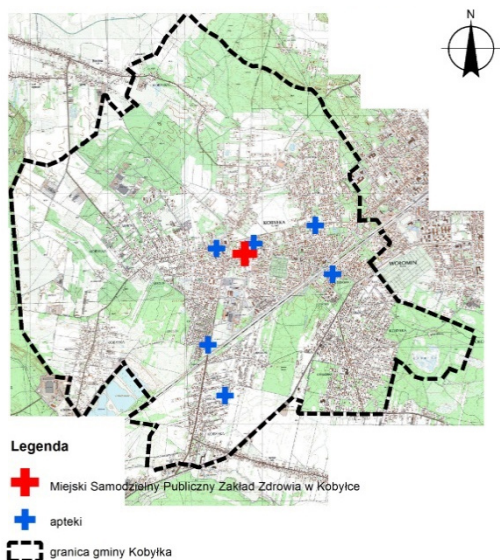
W szkołach podstawowych obserwuje się sytuację, w której część uczniów z obszaru miasta objęta obowiązkiem szkolnym uczęszcza do placówek prowadzących działalność na terenie innych jednostek administracyjnych. Mimo tego w 2016 roku współczynnik skolaryzacji dla Kobylki wyniósł on 100,4%. Taka wartość współczynnika oznacza, że na terenie Miasta naukę pobiera także część uczniów z obszarów administracyjnie nienależących do Kobylki.

Innym kryterium jest określenie dostępności w zależności od odległości. Idealną sytuacją jest, gdy odległość do szkoły podstawowej nie przekracza 3 km. W Kobylce to kryterium zostało spełnione. Analiza rozmieszczenia placówek oświatowych w kontekście wzmożonego ruchu budowlanego na osiedlach Kobylak-Turów i Maciołki wskazuje na nierównomierną w skali miasta dostępność do przedmiotowych usług. Sytuację tę poprawić może planowana realizacja nowych placówek oświatowych, w pierwszej kolejności planowana jest budowa obiektu przy ul. Dworkowej.

1.3. System opieki zdrowotnej i socjalnej ³⁾

W Kobylce znajduje się Miejski Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej. W ośrodku znajduje się poradnia ogólna dla dzieci, poradnia ogólna dla dorosłych oraz poradnia specjalistyczna (stomatolog, endokrynolog, ginekolog, chirurg, neurolog, dermatolog, kardiolog, laryngolog, okulista, pulmonolog i urolog) i zapewnia on dostęp do podstawowej opieki medycznej. Obecnie (2018 r.) wg danych GUS w Kobylce przypada 3951 osób na 1 przychodnię. Jest to znacznie więcej niż w powiecie i w województwie mazowieckim, jednakże trzeba zaznaczyć, iż jest to jedynie opieka podstawowa.

³⁾ Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobylka, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016 zaktualizowaną zgodnie z danymi GUS na 2018 r.



Lecznictwo szpitalne oraz kliniczne realizowane jest w sąsiednich ośrodkach miejskich – Wołominie oraz Warszawie. Szpital Powiatowy w Wołominie, zlokalizowany jest tuż przy wschodniej granicy miasta. Ponadto, w mieście funkcjonują prywatne gabinety lekarskie i stomatologiczne. Na terenie Kobyłki funkcjonuje 6 aptek.

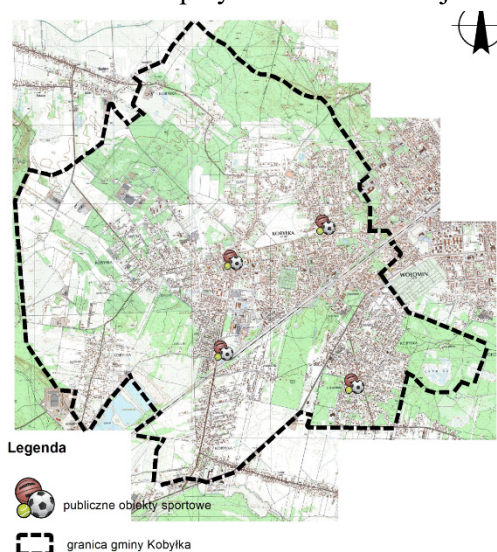
W związku z powyższym, można stwierdzić, iż dostępność do usług zdrowia w Kobyłce jest wystarczająca.

Rys.12. Schemat rozmieszczenia usług zdrowia (źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka).

1.4. Działalność kulturalna i rekreacyjno-wypoczynkowa ³⁾

Na terenie miasta znajdują się następujące publiczne obiekty sportowe:

- Ośrodek Sportu i Rekreacji „Wicher” w Kobyłce,
- Boisko i hala sportowa przy Szkole Publicznej nr 1,
- Boisko i hala sportowa przy Szkole Publicznej nr 2,
- Boisko przy Szkole Publicznej nr 3 oraz hala sportowa.



Na terenie Ośrodka Sportu i Rekreacji dostępne są trzy boiska oraz kort tenisowy. Ponadto, w mieście funkcjonują trzy prywatne kluby fitness oraz siłownia. Najbliższe baseny zlokalizowane są w Wołominie oraz Ząbkach.

Rys.13. Schemat rozmieszczenia usług sportu i rekreacji (źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka)

W mieście działa Miejski Ośrodek Kultury oraz Miejska Biblioteka Publiczna. Działalność Miejskiego Ośrodka Kultury polega na organizacji i promowaniu przedsięwzięć o charakterze kulturalno-rekreacyjnym. Prowadzone są całoroczne oraz sezonowe programy oraz imprezy dla mieszkańców - zarówno dla dzieci, młodzieży jak i dorosłych. W ramach ośrodka prowadzonych jest kilka stałych sekcji w formie zajęć tematycznych. W ramach ośrodka funkcjonuje również „Kino za rogiem”. Miasto obejmują cztery parafie.

³⁾ Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016 zaktualizowaną zgodnie z danymi GUS na 2018 r.

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB ZAPEWNIENIA 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:

- o 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,
- o z zakresu obronności i bezpieczeństwa - miasto Kobyłka posiada Posterunek Policji przy ul. Ks. Marmo 13a,
- o z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego - gmina realizuje zadania we współpracy z Sekcją Ruchu Drogowego KPP, finansuje i zabezpiecza oświetlenie dróg na swoim terenie,
- o z zakresu aspektów obronnych związanych z obsługą infrastrukturalną:
- o zabezpieczenie awaryjnego zasilania stacji wodociągowych i ujęć wody oraz pompowni ścieków z rezerwowych źródeł energetycznych,
- o utrzymywanie nieeksploatowanych studni jako awaryjnych, utrzymywanie istniejących systemów alarmowania,
- o utrzymywanie i budowa nowych zbiorników dla magazynowania paliw płynnych (gaz, olej opałowy) przy obiektach wrażliwych wyposażonych w awaryjne agregaty prądotwórcze,
- o 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:

- o budowę przy głównych drogach w pobliżu dużych miast parkingów dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne,
- o ograniczenie budownictwa obiektów użyteczności publicznej i zbiorowego zamieszkania wzdłuż szlaków, którymi prowadzony jest transport materiałów niebezpiecznych (w tym terenów kolejowych),
- o 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** oraz innych zakładów, w których przewidywane jest stosowanie substancji niebezpiecznych,

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Wzdłuż południowej granicy miasta (w granicach gminy Zielonka) płynie rzeka Długa. W udostępnionych w październiku 2020 r. mapach zagrożenia powodziowego pokazano zasięg zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 10% i 1%, który obejmuje pas gruntów wzdłuż południowej granicy Kobyłki. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

W mieście Kobyłka nie występują **obszary naturalnych zagrożeń geologicznych** - obszary osuwania się mas ziemnych.

3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA

3.1. Analiza chłonności terenów Miasta Kobyłka ³⁾

Chłonność terenów to liczba mieszkańców jaką dany teren może „pomieścić” biorąc pod uwagę

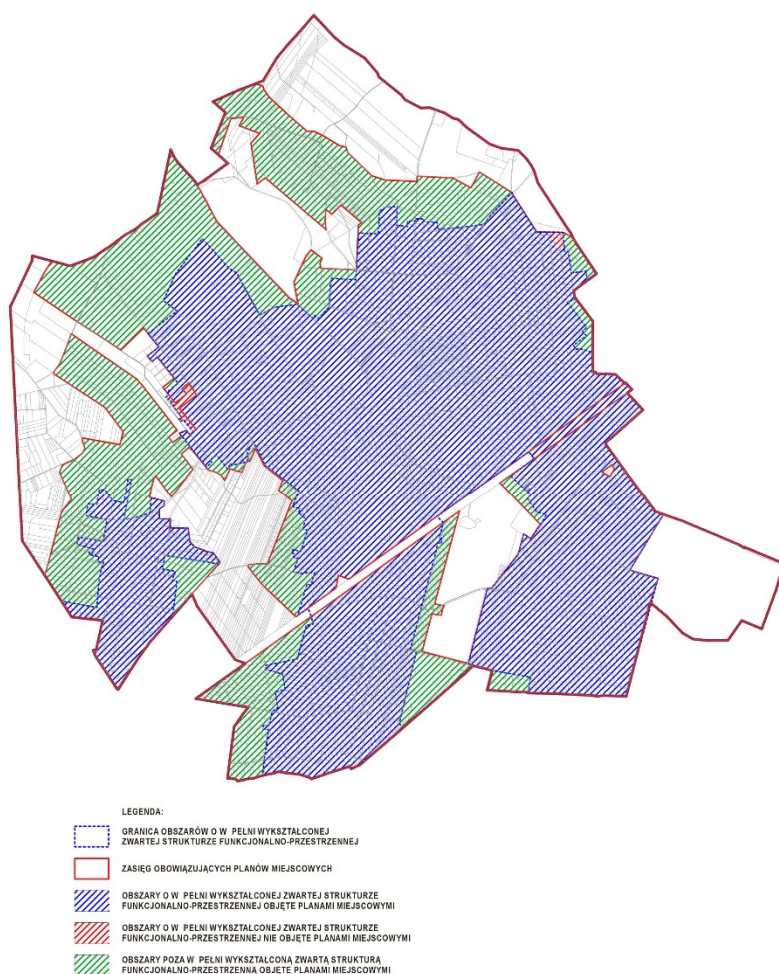
³⁾ Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016 z uaktualnieniami.

przeznaczenie terenu oraz wskaźniki zabudowy określone w planie miejscowym, bądź aktualny stan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) istotą określania chłonności terenów jest wydzielenie obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ze względu na brak podstaw prawnych definiujący to pojęcie, należało najpierw rozważyć w jaki sposób wyodrębnić taki obszar. Przy wyznaczaniu obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę następujące elementy:

- dostępność do sieci komunikacyjnej,
- dostępność do infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej,
- gęstość zabudowy,
- istniejące wydzielania ewidencyjne,
- możliwości uzupełniania lub kontynuacji zabudowy.

Wynikiem rozważań jest poniższy schemat, który przedstawia trzy grupy terenów:

- obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objęte planami miejscowymi,
- obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nie objęte planami miejscowymi,
- obszary objęte planami miejscowymi poza w pełni wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną.



Dzięki takiemu podziałowi, możliwe było przeprowadzenie analiz chłonności terenu. W celu przeprowadzenia jak najbardziej precyzyjnych obliczeń, chłonność terenu uzależniona została od lokalizacji w granicach lub poza obowiązującymi planami miejscowymi, która to dopiero w następnym kroku została rozdzielona na tereny znajdujące się w granicach lub poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną. Ze względu na duży procentu pokrycia miasta planami miejscowymi, jest to znacznie większy obszar aniżeli obszary znajdujące się w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nie objętej planami miejscowymi.

Rysunek 14. Schemat powiązań obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z planami miejscowymi (źródło: Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka z uaktualnieniem).

Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych

Ponadto, zgodnie z danymi przesłanymi z UM Kobyłka, aktualnie pod zabudowę z podziałem na funkcje wykorzystuje się następujące powierzchnie:

Tabela 20.

Aktualne wykorzystanie terenów pod zabudowę (wg ewidencji gruntów UM Kobyłka).

Rodzaj terenu	Powierzchnia [ha]
Tereny zabudowy mieszkaniowej	599,72
Tereny zabudowy usługowej (w tym usług publicznych)	81,77
Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej	59,22

W planach miejscowych jest znaczna powierzchnia niewykorzystanych terenów mieszkaniowych. Kobyłka posiada rezerwy terenowe dla wszystkich funkcji zabudowy. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę a nieskonsumowanych wyrażona w powierzchni terenów w hektarach, powierzchni całkowitej zabudowy, a także obliczona już jako powierzchnia użytkowa przedstawiona została w tabeli poniżej. W celu określenia powierzchni całkowitej zabudowy, w obliczeniach uwzględniono uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy. Wskaźnik ten, został pomnożony przez współczynnik korygujący, w celu uwzględnienia stopnia wykorzystania terenów. Jest to zabieg niezbędny, gdyż analizując stan istniejący zabudowy w mieście stwierdzono, iż żaden typ zabudowy nie wykorzystuje maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, a wręcz dla zabudowy przemysłowej jest on wykorzystany w niewielkiej części. W związku z powyższym, uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy uwzględniający współczynnik korygujący został przyjęty następująco:

- dla zabudowy mieszkaniowej: $0,75 \times 0,5 = 0,4$
(dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej rzeczywiste wskaźniki kształtują się na poziomie 0,3-0,35, dla zabudowy bliźniaczej 0,45)
- dla zabudowy usługowej: $1,0 \times 0,45 = 0,45$
- dla zabudowy produkcyjnej: $1,0 \times 0,2 = 0,2^*$

* W Mieście Kobyłka funkcjonuje kilka zakładów przemysłowych, które wykorzystują bardzo duże tereny, ale intensywność zabudowy jest niska. Przykładami takich zakładów są cegielnie oraz PIT-RADWAR S.A. Dla zakładów tych wskaźnik wynosi 0,1. Dla mniejszych obiektów produkcyjnych wskaźnik wynosi 0,25-0,3. Biorąc za podstawę kontynuację ww. form zagospodarowania terenu przyjęta intensywność wynosi 0,2.

W celu obliczenia powierzchni użytkowej przyjęto współczynnik powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej – dla zabudowy mieszkaniowej 0,75, natomiast dla usługowej i produkcyjnej 0,8.

Tabela 21. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę

Rodzaj terenu	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
Tereny zabudowy mieszkaniowej	240,15	960 600	720 450
Tereny zabudowy usługowej (w tym usług publicznych)	25,54	114 930	91 944
Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej	57,06	114 120	91 296

Biorąc pod uwagę podział na tereny znajdujące się w granicach oraz poza granicami w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej stwierdza się, iż około 74% terenów objętych planami miejscowymi znajduje się w granicach tej struktury, natomiast zaledwie 26% poza jej granicami.

W związku z powyższym, uwzględniając te proporcje oraz dokonane obliczenia zakłada się, iż chłonność terenów na obszarach objętych planami miejscowymi oraz położonych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyniesie:

Tabela 22. Chłonność terenów objętych planami miejscowymi położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Rodzaj terenu	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
Tereny zabudowy mieszkaniowej	175,77	703 073	527 305
Tereny zabudowy usługowej (w tym usług publicznych)	18,96	85 324	68 306
Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej	42,49	84 880	67 980

Natomiast chłonność terenów położonych poza w pełni wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną została w planach określona na następującym poziomie:

Tabela 23. Chłonność terenów objętych planami miejscowymi położonych poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Rodzaj terenu	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
Tereny zabudowy mieszkaniowej	64,38	257 527	193 145
Tereny zabudowy usługowej (w tym usług publicznych)	6,58	29 606	23 638
Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej	14,57	29 140	23 316

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na terenach nie objętych planami miejscowymi

W związku z dużym procentowym pokryciem gminy planami miejscowymi, prawie cały obszar o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej znajduje się w granicach obowiązujących planów. Podczas przeprowadzonej analizy zidentyfikowano kilka niewielkich obszarów nie objętych planami miejscowymi. Ich rozmieszczenie wskazano na Rys. 14 zamieszczonym powyżej. Większość obszarów jest w pełni zagospodarowana, jednakże w obszarze istnieją pojedyncze działki w południowo-zachodniej części miasta, które mogą ulec podziałowi oraz zabudowaniu zgodnie z trendami panującymi w sąsiedztwie. Podsumowując, chłonność na terenach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nie objętych planami miejscowymi wyniesie łącznie około 820 m² powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej – powierzchnia tych niewykorzystanych dotychczas terenów wynosi ok. 0,88 ha.

3.2. Określenie potrzeb rozwoju zabudowy i zagospodarowania terenu ³⁾

Potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej

Wraz z przewidywanym wzrostem ludności, zwiększy się zapotrzebowanie na mieszkania. Zgodnie z wyżej przeprowadzonymi analizami zakłada się wzrost mieszkańców o ok. 11 400 osób. Z powodu braku prognoz przyjmuje się, iż wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę będzie rósł w tempie jak w ostatnich latach i przyjmuje się go na poziomie równym 35,1 m². Zgodnie z tymi danymi, prognozuje się, iż zapotrzebowanie na powierzchnie użytkową nowych mieszkań w perspektywie 30-sto letniej wyniesie 400 140,0. Mając na względzie niepewność procesów rozwojowych, na podstawie art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) zapotrzebowanie na ww. powierzchnię zwiększa się o 30% i wyniesie ono 520 182,0 m².

³⁾ Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016 z uaktualnieniami.

Powierzchnia użytkowa stanowi około 0,75 powierzchni całkowitej budynków lub mieszkań. W związku z tym, zakłada się, iż potrzeba 693 576,0 m² powierzchni całkowitej budynków lub mieszkań. To z kolei, przy średnim wskaźniku intensywności zabudowy występującym w Kobyłce dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącym ok. 0,4 oraz dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynoszącym ok. 1,2, daje zapotrzebowanie na ok. 174 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub ok. 58 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną.

Uwzględniając, że zasadą rozwoju Kobyłki jest realizacja nowej zabudowy w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dodatkowo wprowadzone ograniczenia w lokalizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej również wpłyną na zmniejszenie wskaźników intensywności zabudowy a nowo uchwalane plany miejscowe preferują zabudowę wolnostojącą, nie dopuszczają zabudowy szeregowej a miejscami również bliźniaczej) uznać należy, że większość nowych potrzeb mieszkaniowych realizowana będzie właśnie w postaci wolnostojących domów mieszkalnych jednorodzinnych. Zapotrzebowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową odpowiada ilości terenów wskazanych w planach miejscowych.

Potrzeby rozwoju zabudowy usług publicznych - z analizy wynika, iż przestrzennie całe miasto Kobyłka znajduje się w strefie do 3 km od szkół publicznych. Jednakże, ilość dzieci uczęszczających do szkół obecnie jest tak duża, iż szkoły musiały wprowadzić dwuzmianowy system prowadzenia zajęć lekcyjnych. Przy prognozowanym wzroście liczby ludności, problem ten pogłębi się. W związku z tym zalecana jest budowa nowej szkoły podstawowej z uwzględnieniem równomiernej dostępności mieszkańców do przedmiotowych usług.

Analizując położenie szkół istniejących, sugeruje się, iż najlepszą lokalizacją jest południowo-zachodnia część miasta. Na ten cel należy przewidzieć około 1,5 ha terenu.

Drugim elementem usług publicznych, które należałoby uzupełnić w mieście są usługi sportu i rekreacji. W mieście występuje kilka boisk i hal sportowych, jednakże brakuje dużego, przekrojowego kompleksu sportowego, który zawierałby np. basen, sale fitness, sale do squasha, ściankę wspinaczkową oraz urządzenia terenowe takie jak siłownie na świeżym powietrzu, trasy biegowe itp. Na ten cel potrzebne jest około 2 ha.

Potrzeby rozwoju innych funkcji zabudowy (usługowej i przemysłowej)

Zgodnie z danymi GUS, w Mieście Kobyłka w 2019 roku funkcjonowało 3 705 podmiotów gospodarczych (w 2017 roku funkcjonowało ich 3 261). Natomiast, zgodnie z danymi z UM Kobyłka wykorzystują one 157 777 m² powierzchni użytkowej budynków (126 129,64 m² w roku 2017). W latach 2009-2017 następował stały wzrost liczby podmiotów gospodarczych średnio o 90 podmiotów rocznie. Do końca roku 2019 przybyło 444 podmioty, co oznacza zwiększenie dynamiki wzrostu (ponad 200 rocznie). Może to być związane z nowymi uwarunkowaniami, jakie wynikają z oddania do użytkowania drogi S8 (stworzenia dobrej dostępności do terenów położonych wzdłuż niej, a równocześnie na obrzeżach miasta, co sprawia, że nie powodują one uciążliwości dla terenów otaczających), nie można jednak zakładać, że ten wzrost utrzyma się długoterminowo na tak wysokim poziomie.

W związku z powyższym, w perspektywie 30-sto letniej zakłada się, iż powstanie 3 000 nowych podmiotów. Zakłada się, że średnia powierzchnia na jeden podmiot nie ulegnie zmianie na terenach położonych w centrum miasta, na nowoprojektowanych terenach wzdłuż trasy S8 jednak zakłada się, że powierzchnia ta wzrośnie o 35%, ponieważ profil usług i produkcji na tych terenach będzie preferował większe terenowo obiekty, a ich obsługa komunikacyjna, w tym tereny do parkowania samochodów pracowników będzie większa z powodu trudniejszego dostępu do komunikacji publicznej, podobnie jak dla samochodów dostawczych obsługujących te obiekty. Również ceny gruntów na obrzeżach miasta nie będą tak ograniczać ich powierzchni jak ceny gruntów w centrum miasta. Przy tym założeniu zapotrzebowanie określono na 168 660 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy.

W celu rozdzielienia zabudowy usługowej i przemysłowej przyjęto, zgodnie ze stanem istniejącym, iż zabudowa usługowa stanowi 58% terenów zajętych pod działalność gospodarczą, natomiast zabudowa przemysłowa 42%. Prognozuje się, iż potrzeby zabudowy usługowej to 97 820 m² powierzchni użytkowej, natomiast zabudowy przemysłowej to 70 840 m² powierzchni użytkowej.

Mając na względzie powyższe, na podstawie art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) zapotrzebowanie na ww. powierzchnie można zwiększyć o 30%. W związku z powyższym, prognozuje się, iż dla zabudowy usługowo-produkcyjnej wyniesie ono 219 260 m², co przy prognozowanym podziale daje wynik 127 170 m² dla zabudowy usługowej i 92 090 m² dla zabudowy przemysłowej.

Powyższe prognozy bazują jedynie na stanie istniejącym, w związku z czym nie uwzględniają nowego czynnika, którym jest budowa drogi ekspresowej S8 z węzłem w północnej części miasta.

W wielu rejonach miasta, szczególnie wzdłuż dróg ponadlokalnych w strefach ich uciążliwości, powstają miejsca koncentracji usług. Tereny te w obowiązujących planach miejscowych przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową. Zmiana przeznaczenia tych terenów w zmianie studium jest odzwierciedleniem stanu istniejącego.

W centrum miasta przy u. Napoleona zmieniono przeznaczenie dużego terenu produkcyjno-magazynowego (teren Przemysłowego Instytutu Maszyn Budowlanych Sp. z o.o. o pow. 21,6 ha) na teren usług nieuciążliwych, zgodnie z zachodzącymi na tym terenie przekształceniami i zgodnie z zasadą lokowania funkcji uciążliwych poza centrum miasta.

W związku z powyższym projektowaną powierzchnię terenów zabudowy usługowej i przemysłowej wyznaczonych w Studium zwiększono.

Zapotrzebowanie na rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

Szkielet układu komunikacyjnego zapewniający obsługę komunikacyjną działek budowlanych jest już w pełni wykształcony. W dalszej perspektywie, w związku z rozwojem zabudowy, wzrośnie zapotrzebowanie na drogi dojazdowe. Wraz z drogami, potrzebne będzie poprowadzenie nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Jednakże, równie istotną kwestią są inwestycje ponadlokalne, które pozwolą upłynnić ruch na połączeniach miasta z gminami sąsiednimi oraz połączenia systemu komunikacyjnego miasta z węzłem drogi ekspresowej S8. Należą do nich: bezkolizyjne przejazdy nad torami kolejowymi, modernizacja drogi wojewódzkiej nr 634, dojazdy do drogi ekspresowej S8. Istotnym jednak jest fakt, iż takie inwestycje w większości nie będą finansowane z budżetu Miasta.

3.3. Możliwości finansowania przez Miasto zmian w strukturze przestrzennej ³⁾

Na podstawie Biuletynu cen obiektów budowlanych Sekocenbud z roku 2011 i 2014 r. stwierdza się, że ceny realizacji 1 km inwestycji drogowych i infrastrukturalnych kształtowały się następująco:

Tabela 24. Koszty realizacji infrastruktury technicznej

	2011	2014	kwota uśredniona
droga gminna	1 641 652 zł	1 558 986 zł	1 600 319 zł
sieć wodociągowa PEHD 110 mm	266 000 zł	259 000 zł	262 500 zł
sieć kanalizacji sanitarnej PVC 200 mm	589 000 zł	579 000 zł	584 000 zł
sieć kanalizacji deszczowej 200 mm	575 000 zł	645 000 zł	610 000 zł

³⁾ Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016 z uaktualnieniami.

Na podstawie ww. danych stwierdza się, że Miasto Kobyłka w latach 2019 – 2031 może realizować rocznie ok. 3 km dróg gminnych wraz z pełną infrastrukturą techniczną. Natomiast w dalszej maksymalnej perspektywie na lata 2031-2046 ta długość może wynieść 4-5 km rocznie. Reasumując, na podstawie ww. danych i przyjętych założeń, Miasto Kobyłka w trzydziestoletniej perspektywie może sfinansować realizację 114 km dróg wraz z infrastrukturą techniczną. Przyjęte założenie nie uwzględnia dofinansowania ze źródeł zewnętrznych, np. dotacji z Unii Europejskiej.

Zgodnie z proporcjami przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych komunikacja stanowi średnio 15,89% powierzchni planu. Przyjmując maksymalnie możliwe nakłady finansowe do zrealizowania infrastruktury komunikacyjnej i technicznej zakłada się, że inwestycje będą obejmowały tereny objęte planami położone poza obszarem o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarze rekomendowanym do lokalizacji zabudowy usługowo-przemysłowej. Łączna powierzchnia tych terenów wynosi około 390 ha. Z zakładanych szacunków powierzchnia terenów komunikacyjnych będzie stanowić ok. 61,97 ha, co daje około 62 km dróg wraz z infrastrukturą techniczną.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się, że Miasto Kobyłka w zakładanej perspektywie czasowej ma możliwości finansowe zrealizowania inwestycji infrastrukturalnych na obszarach nieurbanizowanych przeznaczonych pod zabudowę.

3.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Przeprowadzone analizy chłonności terenów oraz określenie potrzeb rozwoju nowej zabudowy pozwoliły określić bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Poprzez bilans terenów rozumie się różnicę pomiędzy zapotrzebowaniem a chłonnością terenów na nowe tereny zabudowy z podziałem na funkcje. Bilans wykonano na podstawie prognoz demograficznych, zwiększając go na podstawie art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) o 30%. z Bilans ten został przedstawiony w tabeli poniżej.

Tabela 25. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Przeznaczenie terenu	Zapotrzebowanie na przeznaczenie w m ² powierzchni użytkowej	Chłonność terenu w m ² powierzchni użytkowej	Bilans
Tereny zabudowy mieszkaniowej	693 576	720 450	+ 26 874
Tereny zabudowy usługowej	127 170	77 616	- 49 554
Tereny zabudowy przemysłowej	92 090	67 980	- 24 110

Bilans wykazał, że w Mieście może powstać zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe i przemysłowe. Do określenia zapotrzebowania na tereny przyjęto do wyliczeń ich chłonność odpowiadającą charakterem nowoprojektowanym terenom usługowo-przemysłowym, zlokalizowanym wzdłuż trasy S8 (duże działki, duże tereny parkingowe, duża PBC dla zapewnienia retencji wód opadowych – wskaźnik intensywności 0,2).

Pod tereny zabudowy przemysłowej, uwzględniając niewykorzystanie pełnych możliwości zagospodarowania terenów jakie dają przyjęte wskaźniki intensywności zabudowy (wskaźnik 0,7), przewiduje się zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy usługowej i przemysłowej w wysokości odpowiednio 44,2 ha i 21,6 ha.

Potrzeby terenów na usługi publiczne związane z usługami oświaty zostały zaspokojone poprzez rezerwy terenowe na ten cel wskazane w planach miejscowych.

Powyższe wyliczenia nie uwzględniają ewentualnego wpływu na szybszy rozwój terenów przemysłowo-usługowych położonych wzdłuż trasy S8 z uwagi na ich przyszły i niepewny charakter.

3.5. Bilans zmian terenów w studium.

Powierzchnia zmian to łącznie 243,5 ha, z czego 75,2 ha to zmiana terenów rolnych na tereny zieleni nieurządzonej a 81,1 ha to zmiana terenów budowlanych na tereny budowlane o innym profilu. Nowe tereny budowlane stanowią 81,6 ha, to jest ok. 4,1% powierzchni gminy.

Szczegółowy bilans zmian zgodnie z Tabelą 26.

Tabela 26. Bilans terenów, dla których zmieniono przeznaczenie w zmianie studium

Przeznaczenie terenu w studium obowiązującym	Przeznaczenie terenu w projekcie studium	Powierzchnia (ha)
Nowe tereny zabudowy		
ZL	UM	0,13
R	MN	6,27
	U2	25,20
	P/U	51,38
ZP	MN	1,27
	U	0,19
Zmiana profilu terenów zabudowy		
UM	MN	1,63
MW	UM	2,20
MN	UM	48,45
	UP	1,32
	P/U	0,70
P/U	UM	2,86
	U2	23,91
Zmiana z terenów zabudowy na tereny zieleni		
MN	ZL	0,19
P/U	ZN	2,64

Zgodnie z powyższą tabelą widać, że pod nową zabudowę mieszkaniową przeznaczono 7,54 ha (częściowo są to działki, dla których uzyskano decyzje administracyjne na lokalizację zabudowy mieszkaniowej). Równocześnie jednak zmieniono tereny MW i MN na tereny UM (przede wszystkim przy drogach ponadlokalnych, gdzie jest istniejąca zabudowa usługowa, mimo iż w planach miejscowych są tereny zabudowy mieszkaniowej). Zakładając na terenach UM realizację 50% zabudowy usługowej i 50% zabudowy mieszkaniowej i biorąc pod uwagę powyższe zmiany, wynikowo **powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej w nowym studium zmniejszyła się o 19,97 ha**. Są to zmiany odzwierciedlające przeznaczenie terenów w planach miejscowych.

Powyższe zmiany przeznaczenia terenów wynikowo powodują **zwiększenie terenów produkcji i usług łącznie o 52,1 ha**, co odpowiada zapotrzebowaniu określonymu w bilansie określonym w pkt. 3.5.

3.6. Wnioski ³⁾

Przeprowadzone analizy stanu istniejącego wykazały, iż Miasto Kobyłka ma duży potencjał rozwojowy. Uwarunkowania środowiskowe pozwalają na dalszy rozwój terenów zabudowanych, ponieważ wciąż istnieją duże rezerwy gruntów rolnych niższych klas, które nie podlegają ochronie oraz nie są już wykorzystywane rolniczo.

Zgodnie z prognozami demograficznymi Kobyłka należy do miejscowości stale rozwijających się. Spowodowane to jest jej lokalizacją w pobliżu stolicy Polski, z którą jest dobrze skomunikowana. Przewiduje się, iż w ciągu najbliższych trzydziestu lat ludność Kobyłki może wzrosnąć o ok. 11 400 tys. mieszkańców.

³⁾ Zgodnie z Analizą potrzeb i możliwości rozwoju miasta Kobyłka, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa 2016 z uaktualnieniami.

Ponadto, Miasto posiada duży potencjał gospodarczy. 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, która jednak w przypadku wzrostu liczby ludności będzie niewystarczająca w zakresie usług oświaty oraz sportu i rekreacji. Jednakże na te cele przewidziane są rezerwy terenowe w obowiązujących planach miejscowych.

Infrastruktura techniczna również jest dobrze wykształcona. Gmina zapewnia dostęp do wody oraz kanalizacji ponad do 96% mieszkań. 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.

Miasto w przeważającej części pokryte jest planami miejscowymi. To powoduje, iż polityka przestrzenna gminy prowadzona jest w sposób świadomy i zapewnia dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej terenów przewidzianych pod zabudowę.

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 zabudowę mieszkaniową i usługową. Jednakże analiza rzeczywistego wykorzystania terenów w odniesieniu do przeznaczenia określonego w planach miejscowych wykazała, że część terenów w planach miejscowych wskazanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i, w mniejszym stopniu, wielorodzinną w rzeczywistości wykorzystywana jest jako tereny usługowe.

Dotyczy to terenów położonych wzdłuż ważniejszych dróg, w szczególności wzdłuż drogi wojewódzkiej 634. Spowodowane jest to z jednej strony dużą atrakcyjnością tych terenów ze względu na dobry dostęp komunikacyjny i dużą ilość potencjalnych klientów, z drugiej strony zaś dużą uciążliwością zarówno pod względem hałasu jak i zanieczyszczeń, powodującą, że tereny te nie nadają się do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (chronionej akustycznie).

Natomiast z uwagi na realizowaną drogę ekspresową S8 uwzględniono również 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. Taka możliwa charakterystyka zagospodarowania jest zgodna z największym przedsiębiorstwem zlokalizowanym na terenie Kobyłki, takimi jakim jest PIT-RADWAR S.A. położonym w rejonie planowanego węzła ww. trasy. Jego powierzchnia to około 36 ha.

Z przeprowadzonych analiz i bilansu terenów wynika, że przy braku uwzględnienia wpływu na gospodarkę miasta przez oddanie do użytku nowej drogi ekspresowej przebiegającej w jego północno-zachodniej części, może wystąpić popyt na nową powierzchnię użytkową zabudowy przemysłowej. W przypadku lokalizacji nowych zakładów przemysłowo-usługowych o tożsamej specyfice i tym samym stopniu wykorzystania terenu potrzebne będzie około 80 ha nowych terenów pod zabudowę przemysłowo-usługową.

DZIAŁ III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rozdział I. Struktura funkcjonalno–przestrzenna miasta

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

1.1. Omówienie ogólne

Potrzeby i możliwości rozwoju miasta określono poprzez ocenę uwarunkowań rozwoju miasta wynikających z analiz stanu istniejącego w Strategii rozwoju miasta Kobyłka do roku 2030 (opracowanie z 2015 r.).

W dokumencie tym jako cel główny wskazano „Kobyłka to Miasto aktywnych Mieszkańców i rozwiniętej przedsiębiorczości, stale podnoszące poziom życia. Miasto - zielony ogród, chroniące wartości, kulturowe, społeczne i ekologiczne”.

Na podstawie celu głównego Miasta opracowano 5 celów strategicznych, które określają zrównoważone kierunki działań. Do każdego z celów strategicznych opracowano szczegółowe cele operacyjne, które odnoszą się do konkretnych obszarów działania. Poniżej wskazano te, które odnoszą się bezpośrednio do planowania przestrzennego.

Tab. 27 Cele strategiczne i operacyjne Miasta Kobyłka (źródło: Strategii rozwoju miasta Kobyłka do roku 2030).

CELE STRATEGICZNE	CELE OPERACYJNE
Zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców oraz wysokiego poziomu świadczonych usług publicznych	Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej
	Rozbudowa i modernizacja bazy oświaty i wychowania
	Modernizacja i rozbudowa zaplecza sportowo-rekreacyjnego
	Rozbudowa i modernizacja bazy kulturalnospołecznej oraz organizacja wspólnej przestrzeni publicznej
	Modernizacja bazy służby zdrowia i poprawa dostępności usług medycznych
Wspieranie rozwoju gospodarczego miasta	Prowadzenie polityki proinwestycyjnej i proinnowacyjnej
	Wykorzystywanie potencjału turystycznego i kulturowego Miasta do rozwoju bazy gospodarczej i ekonomicznej
Rozwój korzystnych powiązań komunikacyjnych Miasta	Rozbudowa i modernizacja sieci dróg, w tym nawierzchni dróg, chodników, ścieżek rowerowych i parkingów
	Rozwój komunikacji wewnętrznej
	Wspieranie i inicjowanie ponadlokalnych inwestycji transportowych
Dbanie o środowisko naturalne oraz racjonalne zagospodarowanie przestrzenne	Wdrożenie założeń gospodarki niskoemisyjnej
	Ochrona obszarów cennych pod względem walorów przyrodniczych
	Zrównoważone zagospodarowanie przestrzeni publicznej
Budowa zintegrowanego społeczeństwa obywatelskiego oraz wspieranie aktywności mieszkańców	Rewitalizacja obszarów problemowych

Główne funkcje miasta

- o mieszkaniowo-usługowa i produkcyjna,
- o koncentracja funkcji usługowych I i II-go stopnia,
- o funkcja uzupełniająca - rekreacyjna.

Usługi nieuciągliwe - 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).

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

Jednym z podstawowych założeń Studium, ze względu na wykształcony indywidualny charakter miasta oraz stopień zagospodarowania obszaru, jest utrzymanie dotychczasowych kierunków polityki przestrzennej.

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

- usytuowaniem w I Transeuropejskim Korytarzu Transportowym Warszawa - Kowno - Ryga - Tallin - Helsinki (trasa ekspresowa S8 połączona węzłem z miastem oraz modernizacja magistralnej linii kolejowej E75),
- rolą 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:

- ukształtowanego historycznie układu przestrzennego,
- dotychczasowego stanu zagospodarowania przestrzennego i stanu ładu przestrzennego,
- ustaleń obowiązujących planów miejscowych, w których przyjęto rozwiązania lepiej odpowiadające szczegółowym terenom. Podobnie dotyczy to ustaleń planów miejscowych będących obecnie na zaawansowanym etapie opracowania,
- stopienia realizacji ustaleń dotychczasowego studium,
- stanu środowiska i dziedzictwa kulturowego,
- warunków i jakości życia mieszkańców, tendencji demograficznych,
- wniosków zgłoszonych do Studium, które uznano za odpowiadające kierunkom rozwoju miasta i możliwe do uwzględnienia,
- własności terenu,
- potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego w tym rozwoju infrastruktury technicznej i układu drogowego,
- korekt układu drogowego - ponadlokalne przesądzenia inwestycyjne oraz korekt układu komunikacji wewnętrznej miasta.

Nie wprowadzono korekt w przebiegu granic terenów podlegających ochronie w zakresie środowiska przyrodniczego. Uaktualniona została lista obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz zlikwidowano strefę ochrony konserwatorskiej E jako zapis o zbyt dużym stopniu ogólności, poza tym nie wprowadzono korekt w zakresie ochrony zabytków czy krajobrazu kulturowego.

1.2. Skala i tempo potencjalnego rozwoju miasta

Na rozwój miasta wpływ mieć będą: wzrost liczby mieszkańców, rozwój przestrzenny oraz rozwój jakościowy, czyli stopnia zaspokajania różnorodnych potrzeb mieszkańców.

Położenie Kobyłki w obszarze aglomeracji warszawskiej oraz przebieg przez miasto ciągów komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i wojewódzkim (linia kolejowa, drogi) powoduje, że może ona być miastem atrakcyjnym:

- jako miejsce zamieszkiwania,
- jako miejsce lokalizowania i rozwoju podmiotów gospodarczych.

Miasto Kobyłka zamieszkuje obecnie 23,7 tys. mieszkańców. Wzrost liczby ludności może nastąpić zarówno w efekcie przyrostu naturalnego jak i w wyniku migracji. W studium przyjęto w okresie perspektywy (30 lat) liczbę ludności miasta na ponad 35 tysięcy.

Wielkość migracji będzie zależała od atrakcyjności warunków zamieszkania w mieście, szczególnie dostępności terenów pod zabudowę i mieszkań oraz standardy zamieszkania, w tym wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Ważnym czynnikiem będzie też dostępność i oferta usług.

Dla osób pracujących lub uczących się w Warszawie lub innych miejscowościach aglomeracji decydującym o osiedleniu czynnikiem będzie łatwość dojazdu (drożność układu drogowego i sprawność systemu komunikacji publicznej). Jest to również czynnik mogący niwelować wpływ uboższej w stosunku do Warszawy oferty usług czy rynku zatrudnienia.

Rozwój jakościowy chociaż nie musi powodować wprost wzrostu liczby mieszkańców, jednak w dłuższej perspektywie ma na niego, podobnie jak na rozszerzanie się terenów zurbanizowanych niewątpliwie istotny wpływ. Można założyć, że podnoszenie standardów i zaspokajanie potrzeb społecznych będzie skutkowało przekształceniami przestrzennymi miasta i zwiększeniem liczby jego mieszkańców.

Zakładany wzrost liczby mieszkańców może nie zostać osiągnięty w przypadku braku terenów odpowiednich dla zabudowy mieszkaniowej (brak niezabudowanych działek) oraz dla lokalizacji nowych obiektów działalności gospodarczej. Dla uniknięcia takiej sytuacji szczególnie istotne jest zabezpieczenie w Studium odpowiedniej ilości nowych terenów budowlanych jako rezerwy rozwojowej. Rezerwa ta powinna objąć szeroki katalog funkcji i form zabudowy. Przy uwzględnieniu wymagań ochrony środowiska będzie relatywnie mało terenów inwestycyjnych.

1.3. Przeznaczenie terenów i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

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 Kobyłka 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 placykami, skwerami, zieleńcami.

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

Strefy zabudowy mieszkaniowej to tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej) wyznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego, położone głównie w północnej i północno-zachodniej części miasta oraz na terenie Maciołek i Kobylaka.

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, przy ulicach Słowackiego, Duńskiej, Moniuszki, ks.M. Załuskiego, ks.A. Kordeckiego róg Prusa, a także w rejonie skrzyżowania ulic Poniatowskiego i Nadarzyn.

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 technicznej obejmują istniejące tereny przemysłu, rzemiosła i drobnej wytwórczości, zespołów usług nieuciążliwych oraz obsługi technicznej miasta (ujęcie wody, 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 powyżej 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),
- tereny rekreacyjno-sportowe (ośrodek sportowy, teren parkowo-sportowy na pld. od ul. Orszagha, wykorzystanie istniejących zbiorników wodnych),
- 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. Radzywińskiej,
- 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: zielen parkowa 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 ciągu powiązań przyrodniczych o znaczeniu ponadregionalnym. Tereny rolne nie są użytkowane rolniczo. Wobec występowania słabych gleb będą one częściowo sukcesywnie przeznaczane pod zabudowę na wyznaczonych w miejscowych planach terenach i stanowić będą rezerwy terenowe do czasu przygotowania terenów rozwojowych pod inwestycje, częściowo zaś przekształcać się w tereny zieleni nieurządzonej.

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.

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 (zielen 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 - droga o parametrach drogi ekspresowej Warszawa-Białystok,
2. modernizacja linii kolejowej o znaczeniu państwowym,
3. modernizacja drogi wojewódzka nr 634 relacji: Warszawa - Tłuszcz.

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

W ramach studium nie wskazuje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenami położonymi wzdłuż trasy S8. Zmiany kierunków zagospodarowania w poszczególnych obszarach nie zmieniają struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. 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.

W studium wyodrębniono **obszary struktury funkcjonalnej**, ustalono dla nich przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz ustalono wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy w granicach obszaru.

UM, UM1 - usługowo-mieszkaniowe

Przeznaczenie podstawowe:

1. usługi w zakresie handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomii, rzemiosła usługowego, usługi celu publicznego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biurowości, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp,
2. zabudowa usługowo-mieszkaniowa jednorodzinna.

Przeznaczenie dopuszczalne: ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej (place, skwery, aleje), urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi.

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.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla terenów UM dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą, dla terenów UM1 dopuszcza się zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą - mieszkalną,
- 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 budowlanej: 30%, na obszarze WOCHK 70%,

- maksymalna intensywność zabudowy: w obszarze WOChK: 0,5, poza obszarem WOChK: 0,6,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w obszarze WOChK: 1200 m², minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych poza obszarem WOChK:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 500 m² dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych oraz 800 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 400 m² dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych oraz 600 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych.

MW, MW1, MW2, MW3, MW4, MW5 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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, usługi celu publicznego, 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, drogi.

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.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenu MW i MW3: 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 terenu MW4: 5 kondygnacji nadziemnych lub max.18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, przy czym dla fragmentu terenu 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,
 - dla terenu MW5: 3 kondygnacje nadziemne lub max. 12 m do głównej kalenicy a w przypadku dachów płaskich - do górnej najwyższej krawędzi dachu, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości do 4 kondygnacji lub max. 15 m na 30% powierzchni zabudowy budynku,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - dla terenu MW, MW1 i MW5: 25%,
 - dla terenu MW2: 30%,
 - dla terenu MW3: zachowanie powierzchni niezabudowanej wg zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - dla terenu MW4: 25%, przy czym dla fragmentu terenu 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 nowo wydzielonych działek budowlanych - do ustalenia w mpzp,
- dla terenu MW2 ustala się ponadto:
 - min. 50% niezbędnej ilości parkingów należy zlokalizować w podziemiach budynku wielorodzinnego,
 - od strony ul. Załuskiego szerokość elewacji frontowej max.30 m.

MN, MN1, MN2 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

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.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- dla terenów MN dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą, dla terenów MN1 dopuszcza się zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą a dla terenów MN2 także zabudowę szeregową,
- maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, 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 budowlanej: 50%, na obszarze WOCHK 70%,
- maksymalna intensywność zabudowy: dla terenów MN w obszarze WOChK: 0,4, dla terenów MN położonych poza obszarem WOChK i dla terenów MN1: 0,6 oraz dla terenów MN2: 0,75,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla terenów MN poza obszarem WOChK: 500 m² dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych oraz 800 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych,
 - dla terenów MN na obszarze WOChK: 1200 m²,
 - dla terenów MN1: 400 m² na każdy budynek bliźniaczy - dla działek wyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych oraz 600 m² dla działek niewyposażonych w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych,
 - dla terenów MN2: 250 m² na każdy segment w zabudowie szeregowej, obowiązek wyposażenia działek w zbiorcze zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych.

W przypadku występowania na terenach MN i MN1 istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń studium pod względem typu zabudowy dopuszcza się jej remont, modernizację i przebudowę na warunkach określonych w planach miejscowych.

ML - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca, na działkach z gruntem leśnym.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, 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 budowlanej: 70% lub zachowanie powierzchni niezabudowanej wg zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².

W przypadku braku zgody na zmianę gruntu leśnego na cele nieleśne dopuszcza się pozostawienie terenu leśnego.

UP, UP1 - 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.

UP1 - obiekty i urządzenia klubu sportowego „Wicher”, stadion, hala sportowa, boiska, baseny, nadwodne kąpielisko, tereny rekreacji i wypoczynku itp.

Zaleca się, aby obiekty usług oświaty lokalizowane były poza zasięgiem uciążliwości hałasowej terenów kolejowych. W przypadku braku możliwości takiej lokalizacji, należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi.

UP1 – dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego służące obsłudze funkcji podstawowej.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - w zależności od prowadzonej działalności (do ustalenia w mpzp).
- maksymalna wysokość zabudowy: UP: 4 kondygnacje nadziemne lub max. 16 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, UP1: max. 12 m, dla budynków stadionu i hali sportowej max. 16 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: UP: 30%, UP1: 20% (poza terenem boisk).

Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków na tereny kolejowe.

Zakazuje się lokalizowania na terenie obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób uniemożliwić, ograniczyć lub zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.

U1- usługi sakralne

Przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne - kościół wraz z jego zapleczem.

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

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy: do określenia w mpzp.

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,

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

Istniejący instytut przemysłowy w rejonie ul. Napoleona podlegać będzie restrukturyzacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - zasady zagospodarowania do ustalenia w mpzp.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700 m².
- maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne lub max. 13 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, dla budynków mieszkalnych 12 m,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 30%.

U3, U3.1 - 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.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępne tereny zieleni. Dla terenu U3.1 dopuszcza się lokalizację produkcji nieuciążliwej.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 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 budowlanej: 20%,
- dla terenu U3 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 zielen izolacyjną, z dopuszczeniem urządzeń sportu i rekreacji.

P/U – produkcyjno-usługowe

Przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłu, rzemiosła i drobnej wytwórczości, zespołów usług:

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. Profil usług do zdefiniowania w planach miejscowych przy uwzględnieniu istniejącego sąsiedztwa.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: na terenie P/U jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, lokalizacja urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, ogólnodostępnych terenów zieleni.

Obowiązuje ochrona istniejących powierzchni leśnych na terenie istniejących zakładów.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy - 14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu - nie dotyczy masztów, kominów itp.,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%, na obszarze WOCHK 50%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w obszarze WOChK: 1200 m², poza obszarem WOChK: 1000 m².

P/U1 – usługowo-produkcyjne z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłu, rzemiosła i drobnej wytwórczości, usług nieuciążliwych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:

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.

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

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy: 14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem masztów, kominów itp.
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

IW, IK - tereny obsługi technicznej miasta

Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę i kanalizacji (główna pompownia ścieków).

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze - lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów oraz zieleń izolacyjna, na terenie IW możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii do 100 kV oraz urządzeń sportu i rekreacji (poza strefami ochronnymi).

Na terenie IW dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej towarzyszące j funkcji podstawowej, takiej jak hydrofornie, magazyny, warsztaty, pom. biurowo-socjalne.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m lub w zależności od potrzeb technologicznych, pozostałe wskaźniki do zdefiniowania w mpzp.

IT - teren obsługi technicznej miasta

Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń związanych z gospodarką komunalną.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze - lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów oraz zieleń izolacyjna.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m lub w zależności od potrzeb technologicznych.

TZ - tereny zamknięte (kolejowe i w resorcie obrony narodowej)

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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w studium określa się jedynie granice terenów zamkniętych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy. Dla terenów

zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu możliwe jest sporządzanie planów miejscowych. W odniesieniu do pozostałych terenów zamkniętych w planach ustalane są tylko granice tych terenów oraz ich stref ochronnych, a w obrębie stref ochronnych ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z tych terenów, w tym zakaz zabudowy.

KS - miejsca obsługi podróżnych i parkingi

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

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

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

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

KS1 - stacje paliw

Przeznaczenie podstawowe: stacje paliw z obiektami uzupełniającymi: myjnia samochodowa, usługi handlu, usługi gastronomiczne.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi na potrzeby obiektu stacji paliw i funkcji uzupełniających, ogólnodostępne tereny zieleni.

Teren należy zabezpieczyć przed infiltracją do ziemi zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lub 10 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5%.

KS/U2 - parking z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

Przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępny parking powierzchniowy lub wielopoziomowy, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, w tym usługi handlu (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), gastronomii, rzemiosła usługowego, itp., w formie wolnostojącej lub w ramach budynku parkingu.

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

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne lub 14 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5%.

Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków na tereny kolejowe.

Zakazuje się lokalizowania na terenie obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób uniemożliwić, ograniczyć lub zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.

ZP - zielen parkowa

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

Dopuszcza się lokalizację wód powierzchniowych, komunikacji pieszej i rowerowej, usług sportu i rekreacji oraz gastronomii, w formie urządzeń terenowych (boiska, place zabaw), pawilonów parkowych a także infrastruktury technicznej i koniecznego zaplecza technicznego, obiektów związanych z utrzymaniem porządku oraz sanitariatów.

Dopuszcza się obiekt kubaturowy o funkcji usług publicznych o maksymalnej wysokości 8,0 m.

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

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 75%.

W obrębie miasta Kobyłka wyróżniono następujące tereny zieleni parkowej:

- *pl.15 Sierpnia - trójkątny zieleniec w centrum miasta - do zachowania,*
- *teren przy ul. Wygonowej w rejonie pl. 15 Sierpnia,*
- *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),*
- *teren pomiędzy ul. Leśną i ul. Reczajską,*
- *kilka małych zieleńców pokazanych na zał. nr 2 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego.”*

ZC - cmentarze

Tereny istniejących cmentarzy: cmentarz zabytkowy wpisany do rejestru zabytków oraz nowy cmentarz. 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

Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji - tereny sportowe, stadiony, hale sportowe, boiska, baseny, nadwodne kąpieliska, tereny rekreacji i wypoczynku itp.

Przeznaczenie dopuszczalne: zaplecze hotelowe, usługi nieuciążliwe niezbędne do obsługi terenu US z zielenią towarzyszącą - do zdefiniowania w mpzp, usługi celu publicznego, lokalne urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla uzbrojenia terenów i niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

Wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20% (poza terenem boisk),
- maksymalna wysokość zabudowy - nie wyższa niż 12 m, dla budynków stadionu, hali sportowej: 16 m.

W obrębie miasta Kobyłka jako teren sportu i rekreacji wskazano teren sportowy rekreacyjno-wodny, położony przy granicy z miastem Zielonka (po rekultywacji terenu górniczego w kierunku wodnym i rekreacyjno-sportowym).

US1/ZL – usługi sportu i rekreacji na działkach leśnych

Przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu i rekreacji na działkach leśnych - 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 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% lub zachowanie powierzchni niezabudowanej wg zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne,
- maksymalną wysokość zabudowy: 10 m (2 kondygnacje nadziemne).

W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 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.

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.

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.

ZN – zieleń nieurządzona

Są to grunty orne, łąki i pastwiska oraz nieużytki rolne - dawne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obecnie grunty nie są użytkowane rolniczo.

W Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem ZN obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy. Dopuszcza się zalesienia.

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie uwzględnienia w planach miejscowych:

- 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 lokalizacji wysypisk odpadów stałych i płynnych,
- ochrony terenów zmeliorowanych i zdrenowanych (drenaży, rowów melioracyjnych).

W - tereny wód powierzchniowych

(oczka wodne, 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 przekrycie (skanalizowanie).

Wskazuje się **obszary przestrzeni publicznej**, o charakterze reprezentacyjnym, obejmujące:

- o tereny od przystanku kolejowego Kobyłka wzdłuż ul. Jana Pawła II z terenem przy urzędzie miasta oraz pl.15 Sierpnia z dominantą kościoła św. Trójcy,
- o centralne miejsce w osiedlu Stefanówka z zielenią parkową oraz przylegającą zabudową usługowo-mieszkaniową.

Obszary te pełnić będą rolę wizytówki miasta. W obszarach tych 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. Wymagają one uporządkowania oraz podniesienie jakości przestrzeni w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej, w tym harmonijne kształtowanie nowej zabudowy, wprowadzanie jednolitej koncepcji stylistycznej detali architektonicznych, małej architektury, zieleni, oświetlenia, a także komponowanie posadzek, wyznaczenie miejsc sytuowania przystanków, kiosków, reklam, itp.,

Obszary przestrzeni publicznej wymagają sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego. Przebieg granic obszarów przestrzeni publicznych może być korygowany na etapie sporządzania planów miejscowych. 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.

W przypadku występowania istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń studium pod względem funkcji i/lub wskaźników zabudowy dopuszcza się jej remont, modernizację i przebudowę na warunkach określonych w planach miejscowych.

Dla terenów, które wymagają uzyskania zgody odpowiedniej instytucji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, jakiegokolwiek inwestycje możliwe są po uzyskaniu prawomocnej decyzji. W przypadku braku takiej zgody, w uchwalanych planach miejscowych dopuszcza się ustalenie dla tych gruntów przeznaczenia pod tereny lasów ZL.

Przy udostępnianiu nowych terenów pod inwestycje należy uwzględnić w szczególności:

- o położenie terenu z punktu widzenia zapewnienia zwartości struktury przestrzennej gminy i dostępności do infrastruktury społecznej, zwłaszcza szkół i przedszkoli, a także miejsc pracy mieszkańców,
- o możliwości efektywnego wykorzystania istniejących elementów infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej i in.),
- o położenie terenu w stosunku do głównych ciągów komunikacyjnych i możliwość powiązań z już istniejącym układem drogowym,
- o możliwość wykształcenia przestrzeni publicznych - (placów i skwerów w projektowanych zespołach zabudowy mieszkaniowej),
- o 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),
- o w obszarach o utrudnionych warunkach gruntowo-wodnych muszą one być uwzględnione w sposobie posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych,

- w obszarach położonych w potencjalnym zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej ustalonym na podstawie przepisów odrębnych ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu oraz drgań, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi a także eliminujących negatywny wpływ drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcję budynków jak i na ludzi przebywających w pomieszczeniach usytuowanych w budynkach zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii kolejowej, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie wymaganej izolacyjności przegród zewnętrznych,
- 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.

Dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i więcej obowiązują przepisy odrębne z zakresu Prawa lotniczego.

2. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

2.1. Rola powiązań zewnętrznych i identyfikacja podstawowych zadań

Koncepcja systemu komunikacyjnego opracowana została w nawiązaniu do ustaleń dotyczących: kraju, województwa, miasta, wniosków i postulatów władz i mieszkańców. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 634 łącząca miasto z Warszawą, Zielonką, Wołominem, Tłuszczem i Wólką Kozłowską. Realizacja drogi S8 zapewniła zewnętrzne powiązania komunikacyjne, z granicą państwa i krajami nadbałtyckimi.

Miasto Kobyłka wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej, a więc ważny wpływ na układ komunikacji wywierają potrzeby powiązań z Warszawą i z obszarem aglomeracji - miasto ma dogodne połączenia kolejowe, drogowe (w tym autobusowe) ze stolicą.

Warunkiem prawidłowego rozwoju systemów komunikacji, a co za tym idzie miasta, jest zapewnienie:

- lepszej dostępność komunikacyjną miasta w układzie północ – południe, poprzez drogę Projektowaną od węzła z trasą S8 do ul. Nadarzyńskiej (droga nr 634), *rozważyć należy bezkolizyjne przejście przez obszary WOChK i korytarza ekologicznego,*
- powiązań komunikacyjnych pomiędzy terenami po obu stronach linii kolejowej poprzez:
 - realizację bezkolizyjnych przejazdów w ciągu ulicy Projektowanej i ks. Józefa Poniatowskiego oraz w ciągu ul. Orszagha,
 - zapewnienie bezpieczeństwa ruchu pieszego,
 - budowę parkingów w rejonie przystanków kolejowych,
- wykorzystania w większym stopniu do przewozów pasażerskich komunikacji zbiorowej,
- rozwoju transportu rowerowego.

2.2. Rozwój systemu komunikacyjnego

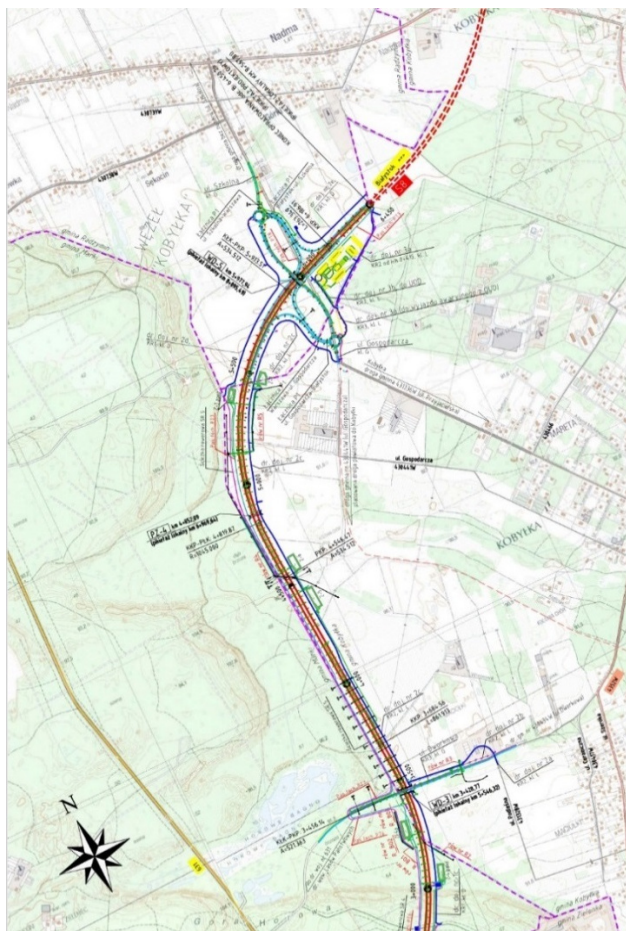
Układ drogowo-uliczny.

Dla rozwoju miasta celowa jest rozbudowa układu komunikacyjnego według dotychczasowych ustaleń planistycznych i programów ponadlokalnych.

Rozbudowa układu podstawowego powinna być kontynuacją, ew. z niewielkimi korektami, dotychczasowych założeń polityki przestrzennej miasta.

Droga ekspresowa

W rejonie północno-zachodniej granicy miasta przebiega fragment drogi ekspresowej S8 (Via Baltica), która prowadzona jest w I Transeuropejskim Korytarzu Transportowym Warszawa - Kowno - Ryga - Tallin - Helsinki.



Przyjmuje się następujące klasy dróg podstawowego układu drogowo – ulicznego miasta:

Droga klasy głównej: droga nr 634 (w ciągu której przebiega ul. Nadarzyńska) Warszawa – Zielonka - Wołomin – Tłuszcz.

Droga ekspresowa S8: szerokość drogi w liniach rozgraniczających 70,0 m (na terenie leśnym 60,0 m), przekrój 2x2 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 S8 zapewniający wszystkie relacje skrajne (w ciągu ul. Projektowanej) oraz dwa przejazdy w niezależnych poziomach w ciągu ul. Dworkowej i ul. B. Chrobrego.

W bezpośrednim sąsiedztwie północnej granicy Kobyłki, na terenie Wołomina, funkcjonować będzie węzeł trasy S8 z nowo projektowanym odcinkiem drogi wojewódzkiej nr 635.

Rysunek 15. Przebieg trasy S8 na terenie miasta Kobyłka (źródło: Projekt i budowa drogi ekspresowej S8 od węzła "Marki" (bez węzła) do węzła "Radzymin Pół").

Drogi klasy zbiorczej:

- ul. Poniatowskiego odc. ul. Nadarzyńska - ul. Orłąt Lwowskich,
- ul. Projektowana z węzłem z trasą S8 i przecięciem linii kolejowej Warszawa – Tłuszcz w niezależnym poziomie,
- ul. Dworkowa,
- ul. Orłąt Lwowskich,
- ul. Orszagha,
- ul. Bohaterów Ossowa,
- ul. Przyjacielska,
- ciąg ul. Marecka - ul. Zagańczyka - ul. Załuskiego,
- ul. Kraszewska,
- ul. Szeroka,
- Bolesława Chrobrego.

Po realizacji bezkolizyjnych przejazdów przewiduje się zamknięcie istniejących przejazdów przez tory.

Wyżej wymienione drogi oznaczono na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta” w formie schematu (oznaczenie klas i generalnych rodzajów skrzyżowań, schemat nie wskazuje przebiegu linii rozgraniczających, ponieważ przyjęte szerokości ciągów ulicznych mają jedynie umownie odpowiadać klasie danej ulicy, wskazuje się nie rozwiązanie, ale potrzebę przeanalizowania danego skrzyżowania pod kątem szans realizacji czy bezpieczeństwa ruchu).

Dostępność dróg głównych jest ograniczona przy zachowaniu odstępów między skrzyżowaniami wg rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, obsługa terenów przyległych do dróg głównych powinna odbywać się z dróg serwisowych i lokalnych.

Uzupełnieniem w/w schematu są drogi tworzące układ miejski - ważniejsze drogi o klasie lokalnej. Dokładny przebieg wskazanych w studium dróg klasy lokalnej, określony liniami rozgraniczającymi, zostanie wytyczony w planie miejscowym, po szczegółowej analizie istniejącego zagospodarowania i stanu własności.

Wszystkie odcinki ulic rozróżniono na elementy istniejące i projektowane, przy czym zakłada się możliwość wytyczania nowych dróg lokalnych i dojazdowych na etapie sporządzania planów miejscowych. W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszczalne jest zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających dróg po przeprowadzeniu szczegółowych analiz.

Dla dróg należy zapewnić szerokości wymagane przepisami odrębnymi. Szerokości te zostaną określone w planach miejscowych.

Komunikacja zbiorowa

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

Komunikacja kolejowa

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

W ramach modernizacji linii kolejowej Warszawa - Białystok (E75) przebiegającej z Warszawy przez Kobyłkę (przewidywana prędkość pociągów 160 + 200 km/h.) zrealizowane zostaną przekroczenia terenów kolejowych (w ciągu istniejących i projektowanych ulic) w poziomach niezależnych:

- 1) zamknięcie dotychczasowych przejazdów w poziomie terenu dla prędkości 200 km/h;
- 2) budowa 2 bezkolizyjnych przejść przez tory kolejowe (pieszo-rowerowe) w rejonie przystanku Kobyłka Ossów i Kobyłka;
- 3) realizacja 2 przejazdów niezależnych w poziomach z linią kolejową - w ciągu ul. Orszagha i na przedłużeniu ul. Orląt 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 do 1000 m i obsługę terenów zainwestowanych w maksymalnym stopniu.

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./lokal mieszkalny,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 m.p./1 lokal do 40 m² i 2 m.p./1 lokal mieszkalny > 40 m², za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW4, dla której wskaźnik parkingowy wynosi 1 m.p./1 lokal mieszkalny,
- dla usług, w tym handlu (sklepy, punkty usługowe), banków, obiektów administracyjnych, prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich - 30 m.p./1000 m² p.uż. ale nie mniej niż 2 m.p. na jeden punkt, gabinet czy stoisko,
- dla hurtowni - 5 m.p./1000 m² p.uż.,
- dla targowisk – 35 m.p./1000 m² p. targowej lub 1,5 m.p./1 stoisko,
- dla zakładów produkcyjnych - 35 m.p./100 zatrudnionych,
- dla szkół - 4 m.p./100 uczniów,
- dla przedszkoli, żłobków – 3 m.p. / 100 dzieci,
- dla restauracji i kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych, klubów i domów kultury - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla rejonowych przychodni zdrowia - 10 m.p./1000 m² p.uż.,
- dla usług hotelarskich - 35 m.p./100 łóżek i 1 m.p. dla autokaru/100 łóżek,

- o dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- o dla stacji paliw – 1,5 m.p./ 1 dystrybutor,
- o dla kościołów - 10 m.p./100 wiernych,
- o dla cmentarzy - 7 m.p./ha.

Na parkingach dla samochodów osobowych należy przewidzieć miejsca do parkowania dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

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 S8.

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

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, Radzymińskiej, Kazimierza Wielkiego, B. Chrobrego, Kordeckiego, Broniewskiego, Bohaterów Ossowa, Orląt Lwowskich, Ossowskiej, Ręczajskiej.

2.3. Układ komunikacyjny a przekształcenia przestrzenne

Z analizy struktury przestrzennej miasta, tzn. stopnia i rodzaju zagospodarowania terenów oraz ich powiązań wynika, że planowane przekształcenia i zainwestowanie terenów, szczególnie terenów obecnie rolnych, wymaga zapewnienia obsługi komunikacyjnej tych obszarów.

Szczegółowy przebieg i konieczny zakres uzupełnień układu drogowego (drogi lokalne i dojazdowe) tych obszarów zostanie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, po przeanalizowaniu przyjętych rozwiązań technicznych, w tym sposobu obsługi obszarów przyległych.

Tereny słabo zainwestowane, wskazane do przekształceń przestrzennych to:

- o tereny wzdłuż drogi ekspresowej S8,
- o obszar poeksploatacyjny złoża „Kobyłka-Maciółki” DM - wydano decyzję o warunkach zabudowy dla budowy 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

2.4. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Dla umożliwienia dalszego rozwoju miasta niezbędne jest utrzymanie dotychczasowych rezerw terenowych dotyczących komunikacji:

- o projektowanych poszerzeń drogi wojewódzkiej nr 634,
- o projektowanej, wynikającej z ustalonej klasy drogi, szerokości dróg publicznych, szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych,
- o projektowanego bezkolizyjnego przejścia przez tory PKP w ciągu ulicy Projektowanej, Poniatowskiego i Napoleona oraz w ciągu ul. Orszagha.

3. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ MIASTA

Istniejący stan systemów infrastruktury technicznej został przedstawiony w Rozdziale II pkt 7.

3.1. Zaopatrzenie w wodę

Głównym źródłem zaopatrzenia w wodę jest wodociąg w Wołominie (z ujęcia przy stacji uzdatniania wody „Graniczna”), będący własnością Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wołominie. Dla części obiektów źródłem zaopatrzenia w wodę są własne ujęcia miejscowych zakładów przemysłowych i zespołów mieszkaniowych oraz z przydomowe studnie.

Dla przyszłościowych potrzeb wodociągu miejskiego w Kobyłce zostały dwie studnie czwartorzędowe zlokalizowane przy ulicy Wygonowej, stanowiące obecnie jedynie rezerwę, gdyż w chwili obecnej są nieużytkowane. Obecnie studnie nie są wykorzystywane, źródłem wody dla miasta jest wodociąg wołomiński. Planowane są nowe odwierty na terenie miasta i budowa studni na potrzeby zaopatrzenia w wodę miejską

W obszarach nie objętych siecią wodociągową realizacja urządzeń wodociągowych powinna mieć charakter systemowy, zapewne jednak ze względu na dużą powierzchnię istniejących terenów niezagospodarowanych inwestycje podejmowane będą stopniowo, dla potrzeb realizacji nowych obiektów, w miarę ich powstawania. Dla potrzeb budowy i rozbudowy sieci należy rezerwować trasy w liniach rozgraniczających ulic. Sieć rozdzielcza powinna mieć przekrój min. 100 mm, a w przypadku wykorzystania jej do celów p. poż. 150 mm. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe wymaga zasilania dwustronnego. W przypadku braku takich możliwości, np. w związku z etapową realizacją sieci wodociągowej, konieczna będzie realizacja zbiorników pożarowych na terenie własnym inwestycji. Również w przypadku dużych obiektów lub magazynów zbiorniki takie mogą być wymagane, w przypadku niemożności zapewnienia odpowiedniego ciśnienia lub wydajności sieci wodociągowej.

3.2. Odprowadzanie ścieków i wód deszczowych

Odprowadzenie ścieków komunalnych

Za odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych odpowiedzialne jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wołominie. Miasto Kobyłka nie posiada własnej oczyszczalni ścieków. Ścieki komunalne z terenu aglomeracji Wołomin-Kobyłka kierowane są systemem kanalizacji grawitacyjno-tłocznej do głównej pompowni ścieków „GRYCZANA”, skąd trafiają do oczyszczalni ścieków „Krym”.

W obszarze przewiduje się konieczność realizacji urządzeń kanalizacyjnych w postaci sieci drugorzędnej, przy zastosowaniu systemu grawitacyjno-pompowego kanalizacji sanitarnej. W obszarach położonych poza granicami aglomeracji wodno-ściekowej Kobyłka - Wołomin oraz na terenach o wysokim poziomie wody gruntowej lub o konfiguracji terenu uniemożliwiającej wykonanie grawitacyjnego odprowadzenia ścieków przewiduje się możliwość realizacji kanalizacji również w systemie ciśnieniowym lub podciśnieniowym. Minimalna średnica kanałów grawitacyjnych - 200 mm, kanałów ciśnieniowych i podciśnieniowych 50 mm. Dla potrzeb budowy i rozbudowy sieci należy rezerwować trasy w liniach rozgraniczających ulic.

Przyjęcie takiego systemu podyktowane zostało koniecznością uwzględnienia miejscowych warunków, rozległości miasta, niewielkich spadków terenu oraz istniejącego poziomu wód gruntowych. System ten składa się głównie z kanałów grawitacyjnych i pompowni rejonowych oraz dodatkowych przewodów tłocznych kanalizacji ciśnieniowej. Należy przewidzieć możliwość sytuowania pompowni na terenach zieleni.

Działania te powinny mieć charakter systemowy i być podejmowane dla potrzeb istniejącej i planowanej zabudowy. Kanalizacja powinna być realizowana wyprzedzająco w stosunku do inwestycji. W obszarach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych należy wprowadzić zakaz lokalizacji indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

W mieście w 2019 r. było ok. 27 km kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe przyjmowane będą w większości, jak dotąd, przez infiltrację do ziemi oraz przez istniejące rowy odwadniające.

Wody opadowe i roztopowe z istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej należy zagospodarować na terenie działek własnych. Woda deszczowa spływająca z powierzchni dachów powinna być gromadzona w zbiornikach (cysternach) i wykorzystywana do podlewania ogrodów lub do celów gospodarczych (jak pranie, spłukiwanie wc). Wodę zagospodarować można także przez infiltrację do gruntu.

Na terenach usługowych i produkcyjnych należy zastosować mieszane systemy gromadzenia i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych. Wody deszczowe z powierzchni dachów zaleca się gromadzić w zbiornikach do wykorzystania dla celów przeciwpożarowych, podlewania zieleni lub odprowadzenia z dużym opóźnieniem (zdławienia) do rowów. Jeżeli zbiorniki te miałyby równocześnie służyć jako zbiorniki przeciwpożarowe, powinny posiadać niezbędną rezerwę objętości.

Do wsiąkania wód opadowych i roztopowych należy wykorzystywać tereny zielone i dachy zielone. W ustaleniach planu zamieszczono stosowne zapisy, w tym dotyczące minimalnej powierzchni biologicznej działki. Wody z placów manewrowych i parkingowych należy wstępnie podczyszczać ze związków ropopochodnych w separatorach koalescencyjnych z komorą pomp.

Z ulic wody opadowe i roztopowe odprowadzać należy, stosując odpowiednie ukształtowanie terenu, poprzez rozsączanie w grunt lub na warunkach przepisów odrębnych do rowów. W przypadku braku takiej możliwości zastosować należy skrzynki rozsączające układane pod chodnikami i trawnikami ulic. Należy je lokalizować w gruncie przepuszczalnym, powyżej ustabilizowanego poziomu wód gruntowych. Warunki gruntowo-wodne określone zostaną na etapie projektów technicznych ulic (grunty w obszarze są zróżnicowane).

Rozwiązanie powyższe wynika z braku istniejącej kanalizacji deszczowej, a także zgodne są z planowaną (informacje prasowe) zmianą prawa wodnego, która ma wymusić takie organizowanie przestrzeni, które będzie sprzyjać wsiąkaniu wody w ziemię.

Przewiduje się realizację kanalizacji deszczowej terenów położonych w centrum miasta. Niezbędne będzie odpowiednie podczyszczenie wód opadowych i roztopowych przed ich wpuszczeniem do odbiorników. Podczyszczenie 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 wód opadowych i roztopowych z terenów przemysłu wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód i ziemi.

3.3. Zaopatrzenie w gaz

Miasto Kobyłka jest zaopatrywane w gaz przewodowy średniego ciśnienia. Zasilanie w gaz odbywać się będzie w sposób dotychczasowy, czyli dwustronnie ze stacji „Grabie Stare” i ze stacji „Żąbki”. Przez teren miasta magistrala biegnie wzdłuż torów PKP. Na jej bazie rozbudowano sieć rozdzielczą średniego ciśnienia. Istniejące gazociągi są bazą do gazyfikacji obszaru dla zabezpieczenia dostaw gazu na cele ogrzewania, socjalno-bytowe i inne. Warunki dostaw są dobre, bez ograniczeń ilościowych i przy dostatecznym ciśnieniu. Gaz jest używany do przygotowywania posiłków, podgrzewania ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania.

Prognoza zapotrzebowania na gaz do roku 2045 zakłada wzrost zapotrzebowania na gaz o 30% oraz wzrost zużycia gazu. Infrastruktura systemu gazowniczego w mieście pozwala na pokrycie zwiększonego zapotrzebowania na gaz ziemny bez ponoszenia dużych nakładów inwestycyjnych.

Przyjęto pełne pokrycie potrzeb w grupie mieszkalnictwa i wybranych usług. Gaz ziemny używany będzie do przygotowywania posiłków oraz do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody. Dopuszcza się także inne źródła zabezpieczenia powyższych potrzeb (energia elektryczna, energia odnawialna), jednak aktualnie, ze względów ekonomicznych, zakłada się, że większość odbiorców korzystać będzie z gazu przewodowego.

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:

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

Dla potrzeb budowy i rozbudowy sieci należy rezerwować trasy w liniach rozgraniczających ulic. Projektowanie i budowa infrastruktury gazowniczej na poszczególnych terenach rozwojowych jest zadaniem własnym przedsiębiorstwa gazowniczego. Koszt budowy i przebudowy sieci gazowych obciąża operatora podsystemu i inwestorów tym zainteresowanych.

Warunki realizacji nowych sieci gazowych należy uwzględniać w ustaleniach planów miejscowych.

3.4. Zaopatrzenie w energię cieplną

Przewiduje się zaopatrzenie w ciepło terenów rozwojowych w oparciu o ekologiczne źródła ciepła. Preferowane są źródła wykorzystujące paliwa ekologiczne: gaz ziemny, olej opałowy, gaz płynny, energię odnawialną. Alternatywnym rozwiązaniem będzie wykorzystanie energii elektrycznej.

Tam, gdzie zaistnieje techniczna i ekonomiczna możliwość należy dopuścić zasilanie na potrzeby c.o. i c.w.u. z systemu ciepłowniczego, także z lokalnych sieci ciepłowniczych.

3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną, tereny OZE

Miasto jest zaopatrywane w energię elektryczną ze stacji rozdzielczej 110/15 kV w zlokalizowanej w Wołominie. Przez obszar miasta w części północnej przebiegają dwie linie wysokiego napięcia. Projektowana nowa linia 110 kV według ostatnich ustaleń przebiegać ma po trasie linii istniejącej.

Sieć średniego napięcia to linie napowietrzne wraz ze słupowymi w przeważającej części stacjami 15/0,4 kV. W istniejącej sieci przesyłowej występują znaczne rezerwy mocy. Stan sieci jest zróżnicowany, niektóre odcinki wymagają modernizacji a cała sieć może wymagać rozbudowy w dostosowaniu do rozwoju potrzeb miasta, również ze względu na zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych na cele budowlane. Istnieją możliwości zastosowania energii elektrycznej dla celów grzewczych w jednorodziennym budownictwie mieszkaniowym. 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.

Przewiduje się stopniowe wymienianie linii napowietrznych na linie kablowe (o wyższym stopniu niezawodności, nie powodujące utrudnień w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów).

Prawo Energetyczne pozwala na wprowadzenie do energetyki zasad rynkowych, w tym na zakup energii od dowolnych dostawców po cenach negocjowanych. Może to spowodować rozwój lokalnego rynku energii (skojarzone źródła ciepła, małe elektrownie wodne, wiatrowe itp.).

Tereny OZE – produkcja energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii

Zgodnie z Planem gospodarki niskoemisyjnej Miasta Kobyłka „stwierdzono, że na terenie gminy Kobyłka:

- o nie ma możliwości budowy urządzeń hydroenergetycznych z uwagi na brak na terenie Miasta Kobyłka większych cieków i zbiorników wodnych,
- o gmina w najbliższym czasie nie przewiduje na swoim terenie zastosowania układów do wykorzystania ciepła geotermalnego z uwagi na brak szczegółowego rozeznania w zakresie zasobów geotermalnych na terenie Miasta,
- o nie planuje się wykorzystania biogazu i instalacji biogazowni z uwagi na nierolniczy charakter gminy i brak odpowiednich zasobów.

Na terenie Kobyłki istnieje potencjał do wykorzystania energii słonecznej, ponieważ zasoby energii słonecznej w całym powiecie wołomińskim są wystarczające do ogrzania wody użytkowej w okresie letnim oraz w 50 - 60 % w okresie wiosenno-jesiennym. Rekomenduje się wykorzystanie płaskich kolektorów słonecznych oraz inwestycje w budownictwo pasywne. Aktualizacja podaje, iż na terenie Gminy Kobyłka (według danych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej) istnieje również potencjał dla wykorzystania energii wiatru”.

Dopuszcza się lokalizację terenów OZE – lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii - elektrowni fotowoltaicznych, o mocy przekraczającej 100 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie IW (poza strefami ochronnymi) oraz na terenach P/U, w miejscach nie powodujących uciążliwości dla terenów sąsiadujących.

Dla terenów tych, nie ustanawia się strefy ochronnej, związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

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 wnetrzowe 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 wnetrzowych 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.

3.6. Telekomunikacja

W chwili obecnej trudno jest mówić o podstawowym źródle zasilania obszaru w łącza telefoniczne – większość użytkowników korzysta z telefonii komórkowej.

Urządzenia telekomunikacyjne istniejące w mieście to kable magistralne i rozdzielcze oraz szafki kablowe. Kable prowadzone są w kanalizacji lub w postaci linii telefonicznych napowietrznych. Eksploatację podsystemu prowadzą właściwi operatorzy. Rozbudowa podsystemu na obszarach dotychczas niezainwestowanych nie wymaga zabezpieczania nowych terenów – kanalizacja prowadzona powinna być w liniach rozgraniczających ulic.

3.7. Gospodarka odpadami stałymi

Od dnia 1 lipca 2013 r. podmiotem odpowiedzialnym za odbiór odpadów od mieszkańców i przedsiębiorców stało się miasto. Wywóz odpadów stałych z obszaru objętego planem prowadzą uprawnieni (posiadający odpowiednie zezwolenia) przedsiębiorcy. Zorganizowanym wywozem stałych odpadów komunalnych objęte są wszystkie budynki mieszkalne, produkcyjne i usługowe. Oprócz odpadów bytowych systemem objęte są odpady budowlane, wielkogabarytowych i niebezpieczne. W aktualnie funkcjonującym systemie gospodarki odpadami zabezpieczona jest całość wywozu.

Przyjmuje się utrzymanie systemu gospodarki odpadami stałymi oraz podejmowanie działań organizacyjnych i technologicznych dla zwiększania selektywności zbiórki odpadów oraz modernizacji systemów unieszkodliwiania odpadów oraz zorganizowaniu zbiórki odpadów.

4. TERENY ZAMKNIĘTE

Na terenie gminy występują tereny zamknięte. Jednym z nich jest teren linii kolejowej - 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. Dla terenów zamkniętych w planach miejscowych należy wyznaczyć strefy ochronne na warunkach przepisów odrębnych. Ustala się zakaz lokalizacji w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego; lokalizacja budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego. Terenem zamkniętym od 2020 r. jest także teren zakładu PIT RADWAR – zgodnie z Decyzją nr 68/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 21 maja 2020 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz.Urz.MON.2020.84).

5. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Jeżeli zaistnieje potrzeba, scalenie i podział nieruchomości może nastąpić na wniosek zainteresowanych zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział II. Środowisko przyrodnicze i dziedzictwo kulturowe

1. OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1.1. Obszary wartości przyrodniczej miasta

Na zasoby przyrodnicze Kobyłki należy patrzeć jak na system powiązanych ze sobą elementów środowiska przyrodniczego, znacząco wpływających na dotychczasowy i przyszły rozwój miasta. Zakłada się zachowanie podstawowych elementów systemu przyrodniczego – ochronę i wzbogacanie walorów ekologicznych i wartości użytkowych oraz ich racjonalne wykorzystanie w rozwoju miasta przy zapewnieniu sprawnego funkcjonowania całego systemu przyrodniczego w powiązaniu z systemem wojewódzkim i krajowym.

Podstawę układu stanowią obszary i obiekty chronione:

1. rezerwat faunistyczny „Grabiec”,
2. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz strefa ochrony urbanistycznej WOCHK,
3. pomniki przyrody,
4. lasy ochronne,

a także powiązania przyrodnicze przez tereny lasów, rolne, łąkowe i wzdłuż cieków wodnych i rzeki. Obszary i obiekty chronione zostały szczegółowo omówione w Dziale II, pkt 2.2 Obiekty chronione.

Obszar rezerwatu przyrody powinien być bezwzględnie chronione przed zainwestowaniem i zmianami form użytkowania, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Ochronie podlega zasadniczo cały zasób leśny miasta. Miejscowo, w związku z istniejącym zagospodarowaniem oraz z decyzjami dopuszczającymi zabudowę na działkach leśnych wskazuje się te tereny jako lasy z dopuszczeniem zabudowy, zgodnie z pkt. 1.3.

Pomniki przyrody.

Zgodnie z wykazem zamieszczonym w Rozdziale I pkt 1. Diagnoza stanu środowiska przyrodniczego, na terenie miasta znajdują się 22 pomniki przyrody ożywionej – drzewa oraz 1 pomnik przyrody nieożywionej – głaz narzutowy, wpisane do rejestru Konserwatora Przyrody.

Zasady ochrony tych obiektów regulują przepisy odrębne, w tym obowiązek zachowania samego obiektu oraz uwzględnienie jego strefy ochronnej - obszaru o promieniu 15 m od pnia drzewa bez zabudowy i ze znacząco ograniczonymi formami innego zainwestowania. Wszelkie inwestycje w otoczeniu pomników przyrody mogą być realizowane wyłącznie, jeśli nie będą stanowiły zagrożenia dla prawidłowej i pełnej egzystencji pomników przyrody.

Powiązania przyrodnicze 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).

1.2. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

Zasady ochrony wskazanych w pkt. 1.1 obszarów i obiektów określone są w przepisach odrębnych. Należy je uwzględnić w sporządzanych planach miejscowych. Poza tym w sporządzanych planach miejscowych należy określić lub utrzymać następujące **zasady ochrony lokalnych wartości przyrodniczych**:

- 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 PGWWP Nadzór Wodny 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 budowlanych,
- 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).

1.3. Ochrona przed uciążliwościami i przeciwdziałanie zagrożeniom

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,
- 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 Zalasek (w strefie 100 m 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.

Ochrona przeciwpowodziowa

Wzdłuż południowej granicy miasta (w granicach gminy Zielonka) płynie rzeka Długa. W udostępnionych w październiku 2020 r. mapach zagrożenia powodziowego pokazano zasięg zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 10% i 1%, który obejmuje pas gruntów wzdłuż południowej granicy Kobyłki.

W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

2. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

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 dziale II roz.2) obiekty i obszary, które wskazuje się do ochrony i opieki jako dziedzictwo kulturowe, w ramach następujących form:

- obiekty i tereny wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków,
- obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- stanowiska archeologiczne.

Ponadto w Studium ustalono:

Obiekty te zostały wskazane w Dziale II, pkt 2.2 Obiekty chronione oraz na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Aktualizacje dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują niezależnie od zapisów w studium, na podstawie przepisów odrębnych. W Kobyłce brak jest obiektów dóbr kultury współczesnej. 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,
- rewitalizacja 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 rewitalizacyjnych 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,
- 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.

2.1. Obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków.

Wykaz zgodnie z Działem II, pkt 2.2 Obiekty chronione – Tab.2.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków są chronione prawnie na podstawie wpisu do rejestru i wszelkie inwestycje z nimi związane podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie określonym przepisami odrębnymi.

2.2. Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Wykaz zgodnie z Działem II, pkt 2.2 Obiekty chronione – Tab.3.

Ochrona obiektów ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.3. Stanowiska archeologiczne.

Wykaz zgodnie z Działem II, pkt 2.2 Obiekty chronione – Tab.4.

W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych ustala się:

- 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 na warunkach przepisów odrębnych (m.in. przeprowadzenia na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości archeologicznych badań wykopaliskowych i zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego).

2.4. Strefa B ochrony konserwatorskiej

W granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku studium:

- 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,
 - rewitalizacji 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.
- 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.

Rozdział III. Cele i zadania polityki przestrzennej

1.1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Przyjmuje się zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Są to:

- w zakresie inżynierii:
 - utrzymanie istniejących linii WN 110 kV,
- w zakresie komunikacji:
 - modernizacja linii kolejowej E 75 Rail Baltica Warszawa – Białystok - granica z Litwą,
 - planowana rozbudowa / przebudowa drogi wojewódzkiej nr 634,
 - realizacja połączenia miasta z drogą S8 węzłem Kobyłka,
- rezerwat przyrody Grabicz,
- ochrona walorów przyrodniczych Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- ochrona gruntów leśnych przed zmianą funkcji na nieleśną,
- ochrona zasobów wodnych poprzez zwiększenie retencji wodnej,
- występowanie udokumentowanych złóż surowców skalnych.

1.2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Inwestycje celu publicznego, które można zaliczyć do celów o znaczeniu lokalnym:

- drogi publiczne klasy zbiorczej (powiatowe) i lokalnej (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,
- 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.

1.3. Kierunki sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Ustala się, że sukcesywnie obejmowane planami miejscowymi będą wszystkie obszary obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszary przewidziane do urbanizacji, które:

- nie są objęte obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego,
- objęte są planem, którego ustalenia wymagają dostosowania do aktualnych przepisów, w szczególności dotyczy to terenów objętych planami miejscowymi sporządzonymi w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
- objęte są planem, którego ustalenia odbiegają od przyjętych w niniejszym opracowaniu.

W Kobyłce obszary obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to obszary przestrzeni publicznych.

Zakłada się zatem, że docelowo władze miasta dążyć będą do stworzenia prawa lokalnego dla wszystkich terenów w granicach administracyjnych. Na etapie sporządzania planów miejscowych działki rolne i leśne wskazane w Studium pod zabudowę, nie posiadające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, będą wymagały uzyskania tej zgody, według zasad zawartych w przepisach odrębnych.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.

Przyjęte w niniejszym opracowaniu rozwiązania, czyli wskazane kierunki polityki przestrzennej i ustalenia, są kontynuacją polityki przestrzennej prowadzonej dotychczas przez miasto a wyrażanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym w 2010 r. (ze zmianami) oraz w planach miejscowych.

Potrzeba uaktualnienia studium wynika przede wszystkim z konieczności dostosowania kierunku polityki przestrzennej do zmieniających się przepisów, z konieczności korekt przebiegu części dróg oraz zmian przeznaczenia części terenów, głównie w sąsiedztwie trasy ekspresowej S8 oraz wzdłuż projektowanej drogi łączącej tę trasę z drogą wojewódzką nr 634. Ustalenia studium muszą uwzględnić bieżące potrzeby inwestycyjne - ogólnospołeczne i indywidualne, w tym wyrażone we wnioskach do studium. Najważniejsze uwarunkowania istniejące w mieście i nie zmieniające się to konieczność ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz jakości życia mieszkańców. Opracowanie zawiera aktualizację uwarunkowań (uaktualnieniu uległa m.in. lista obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, lista pomników przyrody i złóż kopalin), wynikającą z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy i problemów związanych z jej rozwojem. Przyjęte kierunki oraz zasady rozwoju i

zagospodarowania przestrzennego są spójne z ustaleniami zawartymi w poprzedniej edycji, z uwzględnieniem zmian wynikających przede wszystkim ze złożonych do studium wniosków oraz aktualizacji wynikającej z uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie stanowi strategiczny dokument dla rozwoju przestrzennego gminy, będący podstawą koordynacji sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze studium określa potrzeby i aspiracje lokalnej społeczności, w tym samorządu i inwestorów. Jednocześnie reguluje ono zjawiska dotyczące ochrony istniejących wartości przyrodniczych i kulturowych oraz możliwe kierunki zagospodarowania - wpływające na przestrzeń gminy.

Ustalenia określone w opracowaniu mają na celu:

- zapewnić rozwój gminy, zgody z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju,
- stymulować rozwój gminy, celem poprawy jakości życia jej mieszkańców,
- zapewnić możliwość realizacji ponadlokalnych i lokalnych inwestycji celu publicznego,
- współrealizować lokalne programy rozwoju i zadania inwestycyjne,
- zapewnić rozwój niezbędnej infrastruktury dla istniejących i planowanych inwestycji,
- zapewnić współdziałanie samorządu gminy z samorządem powiatowym, wojewódzkim i krajowym z zakresu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do relacji i powiązań zewnętrznych.