

Projekt

z dnia 15 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) uchwala się, co następuje:

§ 1. "Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Kobyłka na lata 2019 - 2023", wraz z załącznikami graficznymi numer 1, 2, 3 i 4, na podstawie której została dokonana ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka i planów miejscowych, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Stwierdza się aktualność obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka.

§ 3. Stwierdza się nieaktualność części obowiązujących planów miejscowych oraz wskazuje się tereny priorytetowe do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wykazane na załączniku nr 2 do analizy określonej w § 1 niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Kobyłka

Konrad Kostrzewa

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Kobyłka
z dnia 2024 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA KOBYŁKA W LATACH 2019-2023



OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 – 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkur
mgr. inż. Zuzanna Kopeć

SPIS TREŚCI

1.	CEL OPRACOWANIA	2
2.	ANALIZA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	3
3.	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA.....	4
4.	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	5
5.	ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z LAT 2018-2023	15
6.	ANALIZA WNIOSKÓW Z LAT 2018-2023	16
7.	ANALIZA PODJĘTYCH DZIAŁAŃ PLANISTYCZNYCH	19
8.	OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH	20
9.	WNIOSKI Z ANALIZY AKTUALNOŚCI POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA WYRAŻONEJ W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA	23
10.	WNIOSKI Z ANALIZY ZGODNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA.....	24
11.	PROPOZYCJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH W NAZWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM, DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH I WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO.	25
12.	PODSUMOWANIE	26
13.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	28

1. CEL OPRACOWANIA

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) burmistrz raz w kadencji rady dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Celem niniejszego opracowania jest okresowa analiza zmian zagospodarowania w mieście Kobyłka i wypełnienie ww. obowiązku nałożonego na Burmistrza Miasta Kobyłka.

Poprzednie analizy zmian w zagospodarowaniu zostały przeprowadzone:

- w 2010 r. – Analiza aktualności obowiązujących opracowań planistycznych w gminie Kobyłka – przyjęta Uchwałą Nr L/489/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 4 listopada 2010 r.,
- w 2014 r. – Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka w latach 2010-2014 – przyjęta Uchwałą Nr XLVI/463/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 sierpnia 2014 r.,
- w 2018 r. – Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Kobyłka w latach 2014-2018 – przyjęta Uchwałą Nr LII/481/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 8 października 2018 r.

W związku z powyższym niniejsze opracowanie obejmuje okres od 2018 r. do 2023 r. Analizie poddano zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2018-2023, obowiązujące dokumenty planistyczne oraz wnioski o ich zmianę złożone w okresie od 11 czerwca 2018 r. do 6 listopada 2023 r., a także inicjatywy uchwałodawcze w zakresie planowania przestrzennego. Ponadto, oceniono spójność realizowanej polityki przestrzennej z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstały akty planistyczne obowiązujące na terenie gminy są:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), która obowiązywała do 10 lipca 2003 r.;
- 2) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), obowiązująca od 11 lipca 2003 r. (aktualna publikacja Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.);
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) – uchylone dnia 24 grudnia 2021 r.;

- 4) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
 - 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);
 - 6) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2399);
 - 7) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233) – uchylone dnia 24 grudnia 2021 r.;
 - 8) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405),
- oraz inne ustawy i rozporządzenia, dotyczące m.in. prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad nimi, lasów, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, prawa geologicznego i górniczego, których zapisy mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

2. ANALIZA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (zwany dalej planem województwa) przyjęto Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku.

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

Plan województwa wskazuje dla miasta Kobyłka następujące inwestycje celu publicznego:

- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 634 na wskazanych w planie województwa odcinkach na terenie gmin Zielonka, Kobyłka, Wołomin,
- 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.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka realizuje cele polityki przestrzennej województwa mazowieckiego określone w ww. planie województwa oraz uwzględnia inwestycje celu publicznego w nim wskazane.

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

Politykę przestrzenną miasta określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka, zwane dalej studium. Zostało ono przyjęte Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r., następnie zmienione Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2023 r. Aktualizacja studium dla całego obszaru miasta weszła w życie w 2021 r. Zmiana studium przyjęta w 2023 r. dotyczy 4 terenów: w rejonie ul. Kombatantów, w rejonie ul. Nadarzyńskiej, dwa w rejonie ul. Nadmeńskiej. Ww. zmiany punktowe studium dotyczyły¹:

- 1) Obszar w rejonie ul. Kombatantów - zmiana dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenu U2 – usługi nieuciążliwe, na teren U/GO-1 – usługowo-magazynowy z dopuszczeniem gospodarowania odpadami. Zmiana stanowi rozszerzenie dotychczasowych przeznaczeń terenu w studium o zasady magazynowania, zbierania i przetwarzania odpadów oraz usunięcie funkcji dopuszczalnej terenu: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Obszar w rejonie ul. Nadarzyńskiej - zmiana dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenu U2 – usługi nieuciążliwe, na teren U/GO-1 – usługowo-magazynowy z dopuszczeniem gospodarowania odpadami. Zmiana stanowi rozszerzenie dotychczasowych przeznaczeń terenu w studium o zasady magazynowania, zbierania i przetwarzania odpadów oraz usunięcie funkcji dopuszczalnej terenu: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) Obszary w rejonie ul. Nadmeńskiej - zmiana dotychczasowego kierunku zagospodarowania terenu P/U – produkcyjno-usługowy, na teren P/U/GO – produkcyjno-usługowy z dopuszczeniem gospodarowania odpadami. Zmiana stanowi rozszerzenie dotychczasowych przeznaczeń terenu w studium o zasady magazynowania, zbierania i przetwarzania odpadów. Zmiana obejmuje także przededefiniowanie fragmentu terenu o dotychczasowym przeznaczeniu MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, przyległego do terenu produkcyjno-usługowego, na teren U/GO-1 – usługowo-magazynowy z dopuszczeniem gospodarowania odpadami.

Dla terenu w rejonie ul. Nadarzyńskiej został już przyjęty plan miejscowy, natomiast dostosowania do zapisów zaktualizowanego studium wymaga jeszcze plan miejscowy obowiązujący na pozostałych dwóch obszarach, tj. w rejonie ul. Kombatantów oraz przy ul. Nadmeńskiej. Dla tych obszarów jest aktualnie opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części Miasta Kobyłka (Uchwała Nr XLII/356/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r.).

¹ Załącznik nr 1 do Uchwały LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2023 r.

Mając na względzie czas przyjęcia nowej edycji studium należy stwierdzić, że pod względem obowiązujących przepisów, uwarunkowania na podstawie których została określona polityka przestrzenna miasta oraz główne jej założenia pozostają aktualne. Jednak należy podkreślić, że zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) studium zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. Znacząco ograniczona jest także możliwość zmiany studium, która zgodnie z ww. artykułem dotyczyć może wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633).

4. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

Biorąc pod uwagę zmiany w systemie planowania przestrzennego, skutki wywołane uchwaleniem nowej edycji studium w 2021 r., ustala się podział planów miejscowych na grupy:

- I. Plany miejscowe procedowane według trybu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
- II. Plany miejscowe procedowane według trybu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęte do dnia 8 października 2018 r.
- III. Plany miejscowe uchwalone po 8 października 2018 r. (obecny okres analizy)

Tab. 1. Wykaz planów zaliczonych do grupy I

L.p.	Oznaczenie w wykazie	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja	Zgodność przeznaczenia terenu ze studium
1.	002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka - osiedla Kobyłak – Turów	Uchwała Nr VIII/63/99 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 20 kwietnia 1999 r.	Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 52, poz. 1990 z dnia 29 czerwca 1999 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne

L.p.	Oznaczenie w wykazie	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja	Zgodność przeznaczenia terenu ze studium
2.	005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka Grabcz w Kobyłce	Uchwała Nr XLIII/312/02 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 26 marca 2002 r.	Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 113, poz. 2477 z dnia 30 kwietnia 2002 r.	Klasy dróg: częściowo zgodne Pozostałe tereny: zgodne
3.	006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka	Uchwała Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 r.	Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 25, poz. 835 z dnia 6 lutego 2004 r.	Klasy dróg: częściowo zgodne Pozostałe tereny: częściowo zgodne

Tab. 2. Wykaz planów zaliczonych do grupy II

L.p.	Oznaczenie w wykazie	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja	Zgodność przeznaczenia terenu ze studium
1.	007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce	Uchwała Nr XXIV/238/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 25 listopada 2004 r.	Dz. Urz. woj. Mazowieckiego Nr 305, poz. 8851 z dnia 13 grudnia 2004 r.	Klasy dróg: częściowo zgodne Pozostałe tereny: częściowo zgodne
2.	008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Akacyjowej w Kobyłce	Uchwała Nr XVIII/204/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 lutego 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89, poz. 3181 z dnia 3 czerwca 2008 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: częściowo zgodne
3.	009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Kraszewskiej w Kobyłce	Uchwała Nr XVIII/205/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 lutego 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89, poz. 3182 z dnia 3 czerwca 2008 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: częściowo zgodne
4.	010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Jakuba Jasińskiego w Kobyłce	Uchwała Nr XVIII/206/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 lutego 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89, poz. 3183 z dnia 3 czerwca 2008 r.	Klasy dróg: częściowo zgodne Pozostałe tereny: zgodne

L.p.	Oznaczenie w wykazie	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja	Zgodność przeznaczenia terenu ze studium
5.	011	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Czarnoleskiej w Kobyłce	Uchwała Nr XXII/249/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 28 sierpnia 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 187, poz. 6733 z dnia 2 listopada 2008 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
6.	012	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Gabriela Narutowicza, ulicą Elizy Orzeszkowej, ulicą Stanisława Wyspiańskiego i ulicą Władysława Broniewskiego w Kobyłce	Uchwała Nr XXVI/281/08 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27 listopada 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 218, poz. 9313 z dnia 17 grudnia 2008 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
7.	015	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 kwietnia 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 140, poz. 3310 z dnia 20 lipca 2010 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
8.	016	Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce	Uchwała Nr XV/160/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 29 marca 2012 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2012 r. poz. 3357 z dnia 17 kwietnia 2012 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
9.	017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orląt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar B	Uchwała Nr XXIII/235/12 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 5 grudnia 2012 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 1127 z dnia 30 stycznia 2013 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne

L.p.	Oznaczenie w wykazie	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja	Zgodność przeznaczenia terenu ze studium
10.	019	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar A	Uchwała Nr XXVII/291/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 27 marca 2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 5723 z dnia 24 maja 2013 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
11.	018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic gen. J. H. Dąbrowskiego i M. Rataja w Kobyłce	Uchwała Nr XXVI/276/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 6 marca 2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r., poz. 5085 z dnia 26 kwietnia 2013 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
12.	022	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 listopada 2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 12533	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
13.	020	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka, obejmująca część działek ew. nr 91/1, 91/2, 92, 94 i 95 w obrębie 07	Uchwała Nr XXVIII/295/13 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 24.04.2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r., poz. 6465 z dnia 10 czerwca 2013 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
14.	021	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Żałuskiego 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 września 2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 12533 z dnia 2 grudnia 2013 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
15.	024	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Ks. M. Żałuskiego, Ks. W. Roślana i Powstańców w Kobyłce	Uchwała Nr XLV/493/14 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 października 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 133 z dnia 8 stycznia 2015 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne

L.p.	Oznaczenie w wykazie	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja	Zgodność przeznaczenia terenu ze studium
16.	025	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 października 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 310 z dnia 15 stycznia 2015 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: częściowo zgodne
17.	026	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mieszka I w Kobyłce	Uchwała Nr II/18/14 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 18 grudnia 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 1347 z dnia 18 lutego 2015 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
18.	027	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 czerwca 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r., poz. 7142 z dnia 17 sierpnia 2015 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
19.	028	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki ew. nr 327 obręb 27 położonej przy ul. Żałuskiego 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 czerwca 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz. 7143 z dnia 17 sierpnia 2015 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
20.	029	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Parkowej w Kobyłce	Uchwała Nr XIII/112/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 października 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2015 r., poz. 10741 z dnia 11 grudnia 2015 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
21.	030	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8	Uchwała Nr XIV/129/15 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 listopada 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 739 z dnia 22 stycznia 2016 r.	Klasy dróg: częściowo zgodne Pozostałe tereny: zgodne
22.	031	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Słowackiego w Kobyłce	Uchwała Nr XXII/204/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 czerwca 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 7545 z dnia 17 sierpnia 2016 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne

L.p.	Oznaczenie w wykazie	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja	Zgodność przeznaczenia terenu ze studium
23.	033	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce	Uchwała Nr XXVI/225/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 10648 z dnia 6 grudnia 2016 r.	Klasy dróg: częściowo zgodne Pozostałe tereny: częściowo zgodne
24.	034	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej w Kobyłce	Uchwała Nr XXVI/226/16 Rady Miasta Kobyłka z dnia 10 października 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 10649 z dnia 6 grudnia 2016 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
25.	035	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Kobyłka	Uchwała Nr XXXI/276/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 30 stycznia 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 4139 z dnia 25 kwietnia 2017 r.	Klasy dróg: częściowo zgodne Pozostałe tereny: częściowo zgodne
26.	036	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobyłce	Uchwała Nr XXXII/287/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 lutego 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 4139 z dnia 25 kwietnia 2017 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
27.	037	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Nadarzyn w Kobyłce	Uchwała Nr XXXVII/328/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 6301 z dnia 21 lipca 2017 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
28.	038	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.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 1327 z dnia 8 lutego 2017 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
29.	041	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.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 7205 z dnia 16 lipca 2018 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne

L.p.	Oznaczenie w wykazie	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja	Zgodność przeznaczenia terenu ze studium
30.	042	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.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 7206 z dnia 16 lipca 2018 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
31.	043	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.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 7207 z dnia 16 lipca 2018 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
32.	040	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.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 2655 z dnia 16 marca 2018 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
33.	044	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.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 9574 z dnia 9 października 2018 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne

Tab. 3. Wykaz planów zaliczanych do grupy III

L.p.	Oznaczenie w wykazie	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja	Zgodność przeznaczenia terenu ze studium
1.	045	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.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 2618 z dnia 27 lutego 2019 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
2.	046	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.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 2572 z dnia 26 lutego 2019 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne

L.p.	Oznaczenie w wykazie	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja	Zgodność przeznaczenia terenu ze studium
3.	047	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce (wraz z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WNP-I.4131.169.2019.AK z dnia 1 października 2019 r.)	Uchwała Nr XII/101/2019 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 sierpnia 2019 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 11951 z dnia 17 października 2019 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: częściowo zgodne
4.	048	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.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 11952 z dnia 17 października 2019 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
5.	049	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce	Uchwała Nr XXIV/176/2020 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 kwietnia 2020 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 7182 z dnia 2 lipca 2020 r.	Klasy dróg: częściowo zgodne Pozostałe tereny: częściowo zgodne
6.	050	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „B”	Uchwała Nr XXX/233/2020 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 października 2020 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 10931 z dnia 4 listopada 2020 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
7.	051	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Dworkowej w Kobyłce	Uchwała Nr XXXI/246/2020 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 listopada 2020 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 294 z dnia 14 stycznia 2020 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
8.	052	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce	Uchwała Nr XXXIII/278/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 stycznia 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 1790 z dnia 3 marca 2021 r.	Klasy dróg: częściowo zgodne Pozostałe tereny: częściowo zgodne

L.p.	Oznaczenie w wykazie	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja	Zgodność przeznaczenia terenu ze studium
9.	053	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar A	Uchwała Nr XXXIV/288/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 15 lutego 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 2484 z dnia 23 marca 2021 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
10.	054	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce	Uchwała Nr XXXIX/322/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 8409 z dnia 4 października 2021 r.	Klasy dróg: częściowo zgodne Pozostałe tereny: częściowo zgodne
11.	055	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar B	Uchwała Nr XLIX/427/2022 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 maja 2022 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 6070 z dnia 1 czerwca 2022 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
12.	056	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Jerzego Turka, Kraszewskiej i Natolińskiej w Kobyłce.	Uchwała Nr LIII/459/2022 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 września 2022 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 11045 z dnia 28 października 2022 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
13.	057	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową	Uchwała Nr LIX/488/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 stycznia 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 2923 z dnia 7 marca 2023 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
14.	058	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Gospodarczej w Kobyłce	Uchwała Nr LXIX/553/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 września 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 12100 z dnia 9 listopada 2023 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne
15.	059	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej "II" w Kobyłce	Uchwała Nr LXIX/554/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 września 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 12101 z dnia 9 listopada 2023 r.	Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne

L.p.	Oznaczenie w wykazie	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja	Zgodność przeznaczenia terenu ze studium
16.	060	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobyłce	Uchwała Nr LXIX/555/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 września 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 12102 z dnia 9 listopada 2023 r.	Z Klasy dróg: zgodne Pozostałe tereny: zgodne

Podtrzymuje się wniosek wynikający z poprzedniej analizy aktualności dokumentów planistycznych w zakresie stwierdzonej nieaktualności planów miejscowych uchwalonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (grupa I). Pomimo, że obecne przepisy zachowują ich ważność, należy je uznać za zdezaktualizowane. Wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i kolejne jej zmiany znacznie rozszerzyły zakres obligatoryjnych ustaleń planów miejscowych. Ponadto, plany miejscowe zaliczone do I grupy, nie spełniają wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozporządzenie to uregulowało obligatoryjne wymogi stosowanego nazewnictwa i zakresu regulacji, których ww. plany miejscowe w dużej mierze nie spełniają.

Tereny, których przeznaczenie jest niezgodne ze studium znajdują się na terenach planów zaliczonych do każdej z grup. Dotyczą one głównie terenów wskazanych w studium jako UM, UM1 – usługowo-mieszkaniowe. Zgodnie ze studium na tych terenach dopuszcza się sytuowanie usług lub zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej, bez możliwości realizacji samodzielnej funkcji mieszkalnej natomiast obowiązujące plany miejscowe dopuszczają taką możliwość. Łącznie w dziesięciu planach miejscowych zidentyfikowano rozbieżności w zakresie ustalonej klasyfikacji dróg względem tej wyznaczonej w studium, jednak zdecydowana większość z nich znajduje się na terenie aktualnie procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka. Ponadto, wyszczególnione zostały tereny uznane za problemowe (wyszczególnione w załączniku nr 2), ponieważ w studium objęte zostały zabudową mieszkaniową jednorodziną (ML oraz MN), a w planach miejscowych są to tereny lasów. Plany miejscowe uchwalone po 23 sierpnia 2021r., a więc po przyjęciu nowej edycji studium, uznaje się za aktualne.

W analizowanym okresie powstało kilka nowych inwestycji istotnych dla dalszego rozwoju Miasta Kobyłka. Są to:

- tunel tworzący bezkolizyjny przejazd pod torami linii kolejowej przy stacji PKP Kobyłka,
- wiadukt nad torami linii kolejowej w pobliżu przystanku Kobyłka – Ossów,
- węzeł Kobyłka na trasie S8 – fragment obwodnicy Marek,
- centrum logistyczne GLP Warsaw III Logistics Centre w okolicy węzła trasy S8,

- budowa czterokondygnacyjnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego z 32 mieszkaniami komunalnymi,
- nowa siedziba Miejskiej Biblioteki Publicznej przy ul. Leśnej.

Ponadto, zainicjowano budowę budynku publicznej Szkoły Podstawowej nr 4 z oddziałami przedszkolnymi.

5. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z LAT 2018-2023

Zgodnie z art. 32 ust. 1, art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy ruchu budowlanego na terenie miasta Kobyłka w okresie od 18 października 2018 r. do 26 września 2023 r., tj. w bieżącym okresie. W analizie nie uwzględniono decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych oraz dla inwestycji o znaczeniu krajowym i wojewódzkim z uwagi na brak informacji o wydaniu takich decyzji w badanym okresie przez Wojewodę Mazowieckiego lub Marszałka Województwa Mazowieckiego.

Materiał wejściowy stanowiło 31 postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy oraz 17 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z niniejszej analizy wykluczono postępowania w sprawie decyzji o warunkach zabudowy, których rozstrzygnięciem była odmowa ustalenia warunków zabudowy, umorzenie postępowania, przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy lub zawieszenie postępowania (łącznie 13).

Decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły przede wszystkim realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 28 decyzji. Ponadto, w analizowanym okresie wydano 2 decyzje na zabudowę magazynową z częściami biurowymi oraz 1 decyzję na zabudowę usługową. Jedna z decyzji o warunkach zabudowy została wydana na terenie, dla którego miasto w późniejszym okresie uchwaliło miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – Obszar B.

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły głównie obiektów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, oświetlenia ulicznego) oraz jedna przebudowy jednotorowej linii kolejowej na dwutorową. Jedna z decyzji dotyczyła przeprowadzenia prac rewitalizacyjnych ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej.

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. Niemniej jednak, 13 decyzji o warunkach zabudowy wydano w rejonie tzw. osiedla Serwituty, gdzie studium przewiduje rozwój zabudowy w znacznie mniejszym zasięgu niż dopuszczone zostało to na podstawie ww. decyzji. Brak obowiązującego planu miejscowego w tej części miasta oraz wzmożony ruch budowlany w tym rejonie stanowi o pogłębiającym się dysonansie między polityką przestrzenną miasta a stanem faktycznym.

Należy podkreślić, że obszary, dla których w ostatnich latach wydano znaczną liczbę decyzji o warunkach zabudowy zostały objęte sporządzeniem planów miejscowych, tj.:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Serwituckiej w Kobyłce – Uchwała Nr XLII/357/2021 Rady miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r.,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka – Uchwała Nr XLII/356/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r.

Ponadto ograniczeniem dla dalszego wydawania decyzji na terenie zachodniej części miasta stanowi przyjęty w 2022 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar B – Uchwała Nr XLIX/427/2022 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 maja 2022 r.

6. ANALIZA WNIOSKÓW Z LAT 2018-2023

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz prowadzi rejestr wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych. W niniejszym opracowaniu uwzględniono także wnioski dotyczące zmiany studium.

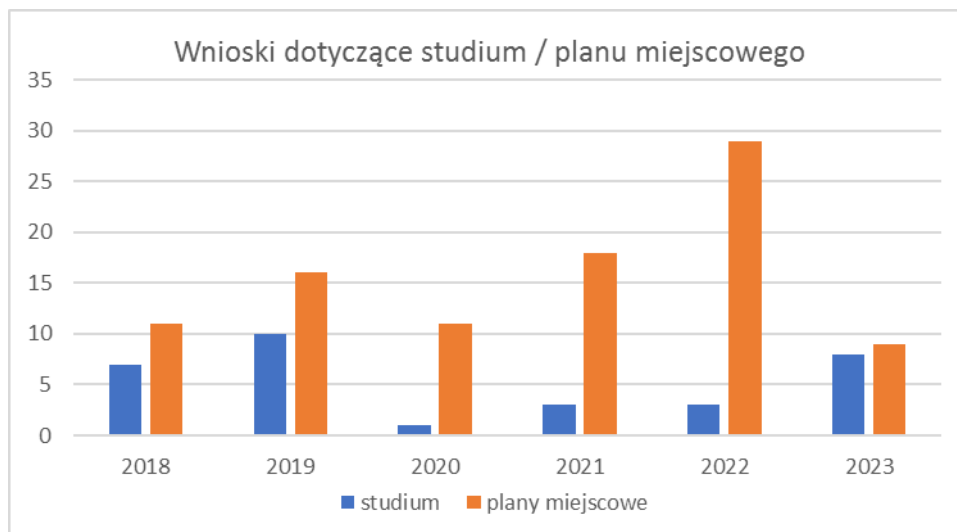
Do analizy przyjęto wnioski złożone w okresie od 11 czerwca 2018 r. do 6 listopada 2023 r. Do Urzędu Miasta Kobyłka w badanym okresie wpłynęły 126 wniosków (wykres nr 1).



Wykres 1 Liczba złożonych wniosków w poszczególnych latach

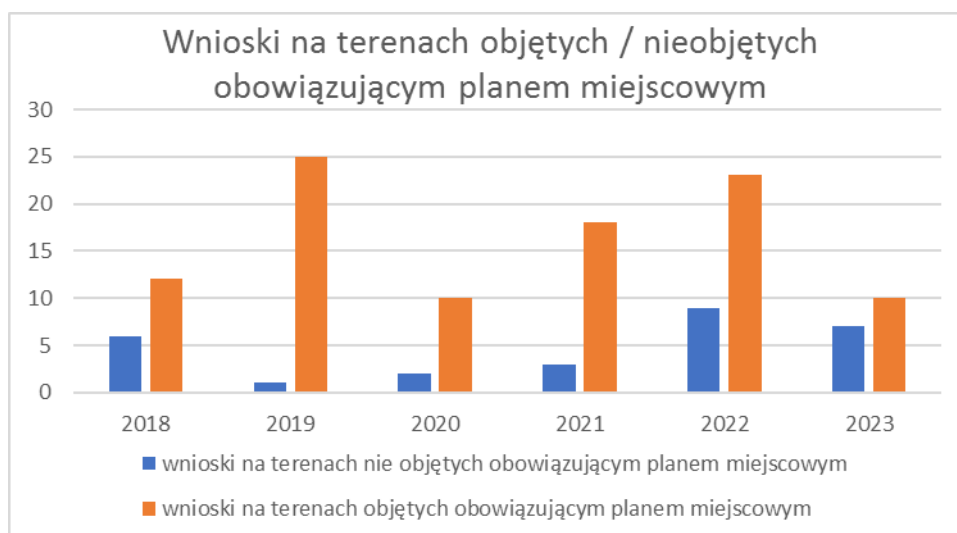
Najwięcej wniosków w rozpatrywanym okresie zostało złożonych w latach 2022 (32 wnioski) oraz 2019 (26 wniosków). Najmniej wniosków, tylko 12, zostało złożonych w roku 2020. Większość pism (68%) dotyczyła zmiany obowiązujących planów miejscowych lub sporządzenia nowego dokumentu. Cztery spośród złożonych wniosków odnosiły się jednocześnie do planu miejscowego oraz do studium, a w 18 z nich nie wskazano jakiego dokumentu dotyczy wniosek. W takich przypadkach, gdy postulaty wniosku były zgodne z zapisami studium przyjęto, że odnosi się on do planu miejscowego. Natomiast w pozostałych przypadkach, na potrzeby niniejszej analizy uznano je za dotyczące zmiany

studium, gdyż w praktyce modyfikacja tego dokumentu musiałaby nastąpić jako pierwsza, aby mogły być spełnione intencje wnioskodawców, w tym zmiany i sporządzenie nowych planów miejscowych. Liczbę wniosków złożonych w badanym okresie do poszczególnych dokumentów planistycznych przedstawia wykres nr 2.



Wykres 2 Wnioski dotyczące planu studium / planu miejscowego

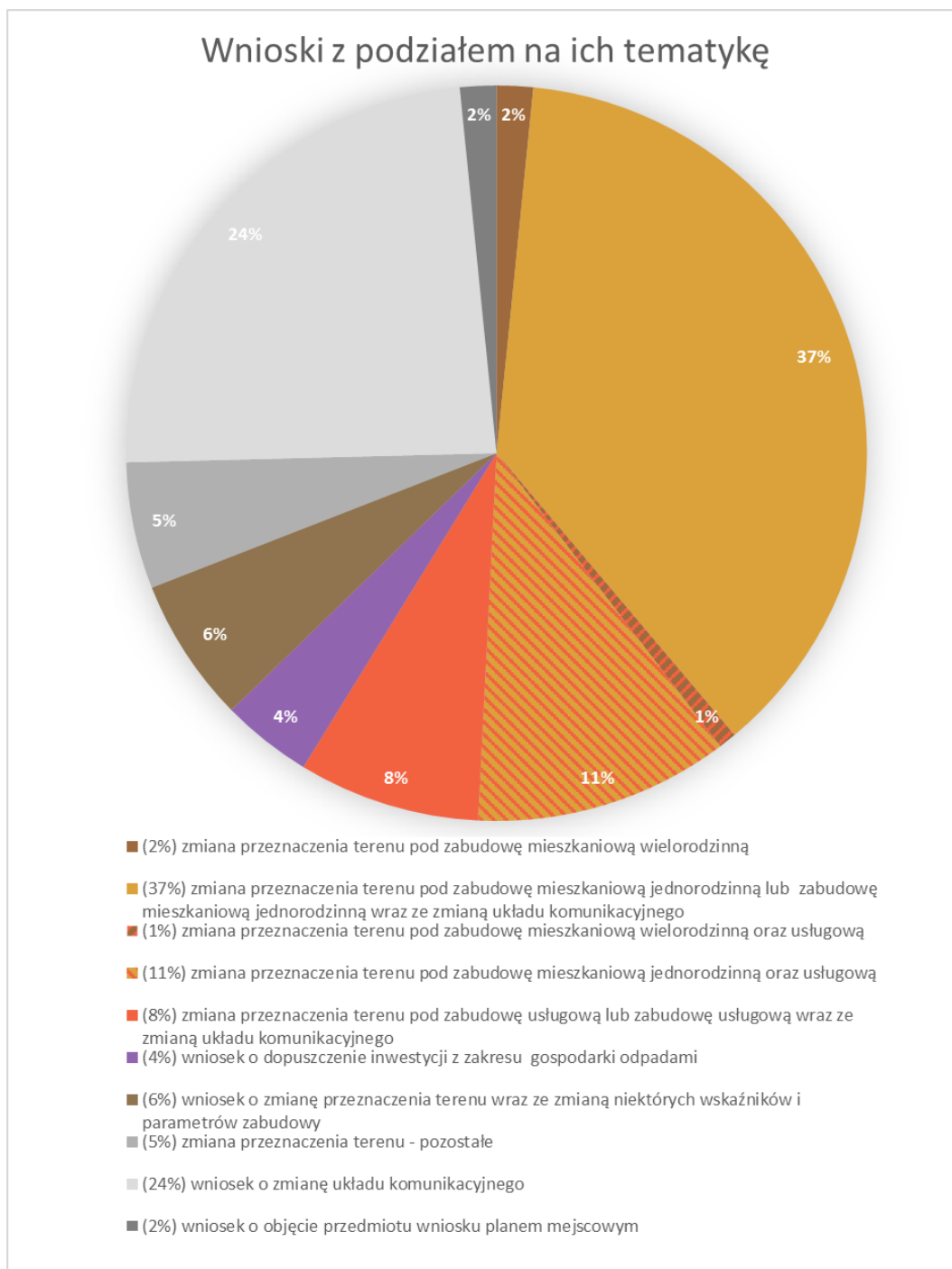
Wykres nr 3 przedstawia liczbę wniosków według poszczególnych lat, odnoszących się do terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi w stosunku do terenów bez tych dokumentów. Zdecydowana większość wniosków (78%) odnosiła się do terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi. Warto zaznaczyć, że wnioski dotyczące terenów nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi w dużej mierze dotyczyły studium oraz terenu w rejonie ul. Serwituckiej, dla którego podjęto uchwałę Nr XLII/357/2021 z dnia 29 listopada 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Serwituckiej w Kobyłce.



Wykres nr 2 Wnioski na terenach objętych / nieobjętych obowiązującym planem miejscowym

Najwięcej wniosków, aż 64%, dotyczyło tylko zmiany przeznaczenia terenu, w tym głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jedynie 3 wnioski odnosiły się do

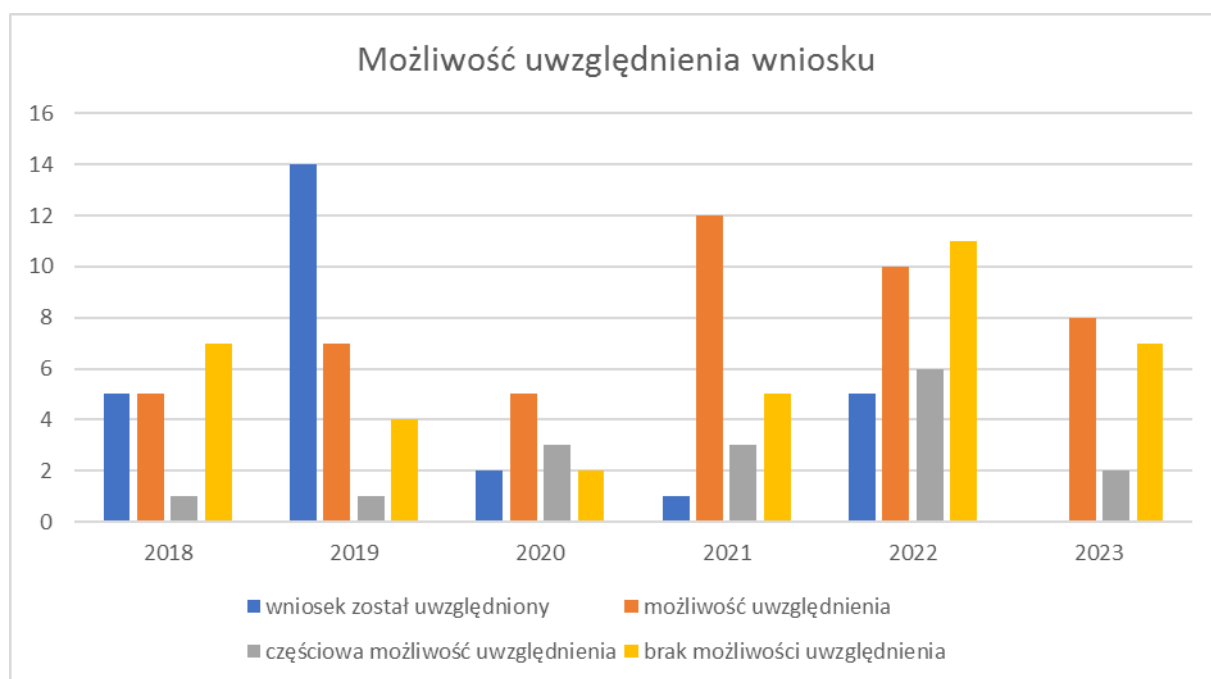
przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniową wielorodzinną z usługami. 24% pism dotyczyło zmiany układu komunikacyjnego w zakresie wytyczenia, likwidacji, przeniesienia lub dostosowania drogi do granicy działek. Wnioskowano także o zmianę niektórych wskaźników lub ich dostosowanie w planach miejscowych do zapisów studium. W 10 przypadkach intencją pisma było przeznaczenie terenu na usługi, a w 5 – rozszerzenie zapisów dokumentów planistycznych o dopuszczenie inwestycji z zakresu gospodarki odpadami. Najmniej wniosków odnosiło się do objęcia działek planem miejscowym. Podział wniosków ze względu na temat, którego dotyczyły przedstawia wykres nr 4.



Wykres nr 4 Wnioski z podziałem na ich tematykę

Analiza wniosków wykazała, że 21% z nich zostało uwzględnionych, przez co rozumie się podjęcie przed Radę Miasta Kobyłka uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia lub zmiany planów miejscowych oraz studium. Wśród uwzględnionych wniosków zawarto także te, które zostały rozpatrzone pozytywnie przy sporządzaniu planów miejscowych. Częściowa możliwość uwzględnienia wniosków (12%) wynika z faktu, że działki, których dotyczą pisma pokryte są różnymi przeznaczeniami terenu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka lub nie wszystkie postulaty wniosku są zgodne z zapisami ww. studium (np. wskaźniki). Brak możliwości uwzględnienia wniosków wynika z braku zgodności ze studium oraz braku możliwości jego zmiany.

Wykres nr 5 przedstawia wnioski z poszczególnych lat wraz z ich podziałem na uwzględnione, możliwe do uwzględnienia, częściowo możliwe do uwzględnienia lub niemożliwe do uwzględnienia.



Wykres nr 5 Możliwość uwzględnienia wniosku

Rozmieszczenie analizowanych wniosków przedstawiono na załączniku graficznym nr 1, zaś ich szczegółowy wykaz stanowi załącznik nr 3.

7. ANALIZA PODJĘTYCH DZIAŁAŃ PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z art. 9 oraz art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Kobyłka poprzez podjęcie stosownej uchwały jest inicjatorem działań z zakresu planowania przestrzennego.

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

L.p.	UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO NA WSTĘPNYM ETAPIE PROCEDURALNYM
1.	Uchwała Nr XLII/357/2021 Rady Miasta w Kobyłce z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Serwituckiej w Kobyłce
2.	Uchwała Nr XLII/356/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części Miasta Kobyłka
3.	Uchwała Nr XXXII/272/2020 Rady Miasta w Kobyłce z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Placu 15 Sierpnia w Kobyłce

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Placu 15 Sierpnia w Kobyłce obejmuje teren, na którym obowiązuje plan miejscowy z 2013 r. (Uchwała Nr XXXVI/362/13 Rady Miasta Kobyłka z dnia 27 listopada 2013 r.). Prace nad ww. planem nie wykroczyły poza podjęcie przedmiotowej uchwały.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania terenu w rejonie ul. Serwituckiej w Kobyłce dotyczy obszaru, który w przeważającej części nie jest objęty ustaleniami planu miejscowego. Uchwalenie tego planu wyeliminuje konieczność wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz pozwoli na rozwój zabudowy wyłącznie w miejscach wyznaczonych w studium.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części Miasta Kobyłka dotyczy obszaru, którego znaczna część objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sporządzonym na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

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

8. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

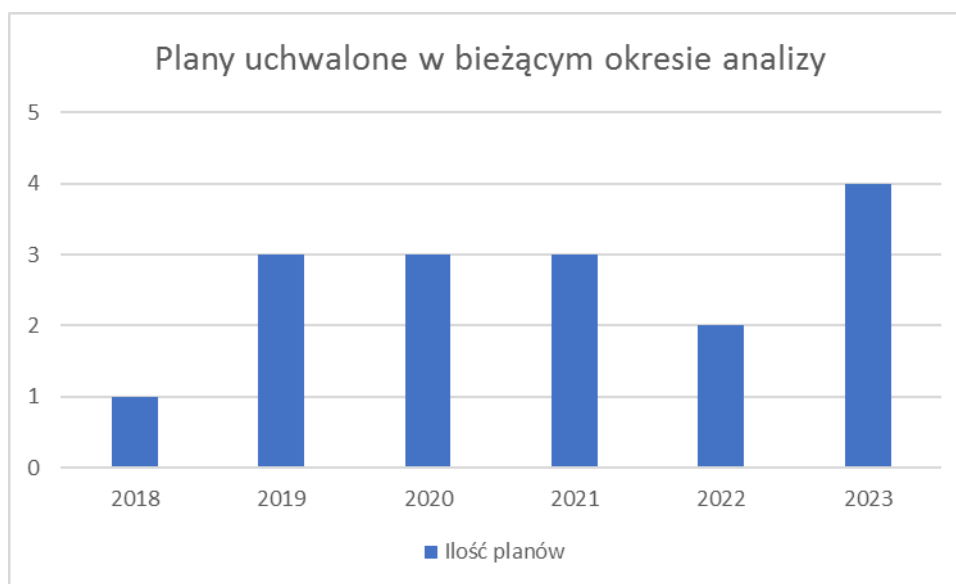
Na koniec poprzedniego okresu analizy Miasto pozostało z 11 uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych, w tym większość była w znacznym stopniu zaawansowania prac. Jedynie trzy z nich były na wstępnym etapie lub żadne dalsze działania nie były podjęte poza podjęciem uchwały intencyjnej w sprawie ich sporządzenia. W okresie od 2018 do 2023 r. Rada Miasta Kobyłka uchwaliła 16 nowych planów miejscowych.

Tab. 4. Wykaz planów uchwalonych od 20 grudnia 2018 roku do 25 września 2023 r.

L.p.	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja
1.	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.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 2618 z dnia 27 lutego 2019 r.
2.	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.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 2572 z dnia 26 lutego 2019 r.
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce (wraz z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WNP-I.4131.169.2019.AK z dnia 1 października 2019 r.)	Uchwała Nr XII/101/2019 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 sierpnia 2019 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 11951 z dnia 17 października 2019 r.
4.	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.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 11952 z dnia 17 października 2019 r.
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce	Uchwała Nr XXIV/176/2020 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 kwietnia 2020 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 7182 z dnia 2 lipca 2020 r.
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „B”	Uchwała Nr XXX/233/2020 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 października 2020 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 10931 z dnia 4 listopada 2020 r.
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Dworkowej w Kobyłce	Uchwała Nr XXXI/246/2020 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 listopada 2020 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 294 z dnia 14 stycznia 2020 r.
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce	Uchwała Nr XXXIII/278/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 stycznia 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 1790 z dnia 3 marca 2021 r.
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar A	Uchwała Nr XXXIV/288/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 15 lutego 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 2484 z dnia 23 marca 2021 r.
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce	Uchwała Nr XXXIX/322/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 8409 z dnia 4 października 2021 r.

L.p.	Nazwa planu	Nr uchwały	Publikacja
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar B	Uchwała Nr XLIX/427/2022 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 maja 2022 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 6070 z dnia 1 czerwca 2022 r.
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Jerzego Turka, Kraszewskiej i Natolińskiej w Kobyłce.	Uchwała Nr LIII/459/2022 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 września 2022 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 11045 z dnia 28 października 2022 r.
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową	Uchwała Nr LIX/488/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 stycznia 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 2923 z dnia 7 marca 2023 r.
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Gospodarczej w Kobyłce	Uchwała Nr LXIX/553/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 września 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 12100 z dnia 9 listopada 2023 r.
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej "II" w Kobyłce	Uchwała Nr LXIX/554/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 września 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 12101 z dnia 9 listopada 2023 r.
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobyłce	Uchwała Nr LXIX/555/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 września 2023 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 12102 z dnia 9 listopada 2023 r.

W ramach uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych pozostaje teren w rejonie ul. Serwituckiej nieobjęty planem miejscowym oraz teren północnej części Kobyłki obejmujący rozległy obszar 885 ha, którego większość obejmuje plan uchwalony na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Przystąpiono także, do sporządzenia nowego planu dla Placu 15 Sierpnia. Realizacja tych planów w sposób znaczący wpłynie na przestrzeń miasta dostosowując ok. 49% powierzchni miasta do obowiązujących standardów planistycznych oraz ustaleń obowiązującego studium.



Wykres nr 6 Plany uchwalone w bieżącym okresie analizy

Oceniając postępy w opracowywaniu planów miejscowych zaleca się kontynuowanie działań, które wynikają z uchwały Nr XLII/357/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Serwituckiej w Kobyłce oraz Uchwały Nr XLII/356/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka.

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

Zgodnie z rozdziałem 3 przedmiotowego opracowania pod względem obowiązujących przepisów prawa stwierdzono aktualność studium. Mimo to w okresie analizy złożono 40 wniosków dotyczących jego zmiany, głównie w zakresie zasięgu terenów budowlanych. Jednakże, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 1688) studium nie może być już zmieniane w zakresie innym niż dotyczącym lokalizacji inwestycji celu publicznego lub lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633). Taki stan prawny skutkuje brakiem możliwości uwzględnienia części złożonych wniosków. W tej sytuacji rekomenduje się podjęcie działań zmierzających do sporządzenia planu ogólnego wraz z wykonaniem ponownej analizy uwarunkowań determinujących kierunki polityki przestrzennej miasta.

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

W celu ciągłości prowadzonych analiz przyjęto tę samą metodykę co w poprzednim dokumencie. W związku z powyższym przeprowadzono analizę obowiązujących planów miejscowych pod kątem ich zgodności ze studium. Wyniki analizy zostały zamieszczone w tabelach 1-3 w rozdziale 4 oraz na załączniku nr 2 do niniejszego opracowania. Za poprzednią analizą przyjęto, że zidentyfikowane rozbieżności, które winny zostać skorygowane w ramach sporządzanych nowych planów miejscowych bądź zmian obowiązujących dokumentów, pogrupowano w następujący sposób:

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

Ponadto, na załączniku nr 2 zostały wskazane drogi określone w studium a nie objęte planami miejscowymi.

Tab. 5. Wykaz rozbieżności w klasyfikacji dróg

Nazwa ulicy	Klasa drogi w studium	Klasa drogi w planie miejscowym
ul. Bolesława Chrobrego	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej - L
ul. Kazimierza Wielkiego	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ul. Jarzębinowa	droga klasy lokalnej	droga klasy dojazdowej - D
ul. Kraszewska	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej - L
ul. Radzywińska	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ul. Kościelna	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej - L
ul. Pionierska	droga klasy lokalnej	droga klasy dojazdowej - D
ul. Czarna Kawka	droga klasy lokalnej	droga klasy dojazdowej - D
ul. Ks. Marcina Żałuskiego	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej - L
ul. Gen. Franciszka Żymirskiego	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ul. Wołomińska	droga klasy lokalnej	droga klasy głównej - G
ul. Graniczna	droga klasy lokalnej	droga klasy głównej - G
ul. Kombatantów	droga klasy lokalnej	droga klasy dojazdowej - D
ul. Źródnik	droga klasy lokalnej	droga klasy dojazdowej - D
ul. Napoleona	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ul. Serwitucka	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ul. Przyjacielska	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej - L

Nazwa ulicy	Klasa drogi w studium	Klasa drogi w planie miejscowym
przedłużenie ul. Gospodarczej na północ od skrzyżowania z ul. Przyjacielską	droga klasy zbiorczej	droga klasy ekspresowej - S
Przedłużenie ul. Gospodarczej na jej południowym końcu	droga klasy zbiorczej	droga klasy głównej - G
ul. Dworkowa	droga klasy zbiorczej	droga klasy głównej - G
ul. Szeroka	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej - L
ul. Czereśniowa	droga klasy lokalnej	droga klasy dojazdowej - D
droga między ulicami Szeroką i Spacerową	droga klasy lokalnej	droga klasy dojazdowej - D
ul. Spacerowa	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ul. Jakuba Jasińskiego	droga klasy zbiorczej	droga klasy lokalnej - L
ul. Józefa Poniatowskiego	droga klasy zbiorczej	droga klasy głównej - G
ul. Kresowa	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ul. Ossowska	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ul. Warszawska	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ul. Nadarzyn	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ul. Elizy Orzeszkowej	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z
ul. Ręczajska	droga klasy lokalnej	droga klasy zbiorczej - Z

Tab. 6. Wykaz dróg do uwzględnienia w zmianach planów miejscowych

Nazwa ulicy/przebieg drogi	Klasa drogi w studium
droga krajowa S-8 (Aleja Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920)	droga klasy ekspresowej
droga od ul. Radzywińskiej do ul. Bolesława Chrobrego	droga klasy zbiorczej
ul. Ks. Augustyna Kordeckiego na odcinku od ul. Wygonowej do ul. Kazimierza Wielkiego	droga klasy lokalnej
droga biegnąca wiaduktem nad torami kolejowymi na odcinku ul. Ks. Józefa Poniatowskiego do ul. Jakuba Jasińskiego	droga klasy zbiorczej

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

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

W studium objęto obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego obszary przestrzeni publicznych (rejon Al. Jana Pawła II i ul. Wołomińskiej, Plac 15 Sierpnia, Rondo „Cudu nad Wisłą”).

Dla obszaru przestrzeni publicznej w rejonie Al. Jana Pawła II i ul. Wołomińskiej została podjęta przez Radę Miasta Kobyłka Uchwała Nr XLII/356/2021 z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części Miasta Kobyłka. Natomiast dla obszaru przestrzeni publicznej Placu 15 Sierpnia została podjęta Uchwała Nr XXXII/272/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Placu 15 Sierpnia w Kobyłce. Z kolei dla przestrzeni publicznej Rondo „Cudu nad Wisłą” przyjęty został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce – Uchwałą Nr XXXIX/322/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2021 r. poz. 8409 z dnia 4 października 2021 r.). Wszystkie przestrzenie publiczne wskazane w studium objęte są planami miejscowymi. W związku z powyższym, miasto wypełniło w tym zakresie obowiązki wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określone w studium.

Na podstawie przeprowadzonych analiz określa się trzy obszary priorytetowe do sporządzenia planów miejscowych, wskazane na załączniku nr 2 do niniejszego opracowania. Dwa spośród nich dotyczą terenów znajdujących się w południowej części miasta objętych planami, które ze względu na zakres i tryb sporządzenia nie spełniają obecnych standardów planowania przestrzennego (plany z 1999 r. oraz 2002 r. zaliczone do grupy I w rozdziale 4). Trzeci obszar to teren między ulicami Warszawską, Nadarzyn i Ceglana, który studium przewiduje jako park miejski z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi.

Na planszy stanowiącej załącznik graficzny nr 2 do analizy wyszczególniono także tereny, których przeznaczenie jest niezgodne ze studium, dla których rekomenduje się aktualizację planów miejscowych.

12. PODSUMOWANIE

Nowa edycja studium została przyjęta 23 sierpnia 2021 r., dwa lata później uchwalono punktową zmianę studium obejmującą 4 niewielkie obszary miasta. Analiza wykazała, że ww. studium pod względem wymagań obecnych przepisów jest nadal aktualne. Polityka miasta prowadzona jest zgodnie z wytycznymi Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Na terenie miasta obowiązują 52 plany miejscowe, przy 41 obowiązujących w poprzednim okresie analizy. Około 77% powierzchni miasta jest obecnie objęta planami miejscowymi. Jest to o 7 punktów procentowych większa część Kobyłki niż w poprzednim okresie analizy. Tereny zurbanizowane są w większości pokryte planami miejscowymi, a dla terenu nieobjętego planem (zachodnia część miasta, w tym rejon ul. Serwituckiej) o dużej presji budowlanej prace nad jego sporządzeniem trwają. W badanym okresie Rada Miasta Kobyłka

przyjęła 16 planów miejscowych o łącznej powierzchni 475 ha. Stanowi to 24% obszaru miasta i około 31% ogólnej powierzchni obszarów objętych planami miejscowymi. W przedmiotowym okresie nastąpił wyraźny przyrost ilościowy uchwalanych planów, a zarazem obejmują one ważne dla miasta obszary i stanowią realizację rekomendacji wynikających z poprzedniej analizy aktualności dokumentów planistycznych. Wśród rekomendacji poprzedniej analizy znalazły się obszary priorytetowe wskazane do aktualizacji planów miejscowych lub ich sporządzenia, dla których Miasto w bieżącym okresie analizy podjęło uchwały w sprawie przystąpienia do ich sporządzenia. Są to:

- Uchwała Nr XLII/356/2021 z dnia 29 listopada 2021 r. Rady Miasta Kobyłka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Miasta Kobyłka, który swoim zasięgiem obejmuje część obszaru w rejonie ul. Gospodarczej wskazanego w poprzedniej analizie jako priorytetowego do sporządzenia planu miejscowego. Uchwała o przystąpieniu obejmuje także obszar objęty zdezaktualizowanym planem miejscowym z 2004 r. (Uchwała Nr XVI/172/04) opracowanym w trybie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., który nie spełnia aktualnych standardów planistycznych i w zasięgu, którego w bieżącym okresie analizy zidentyfikowano najwięcej terenów o przeznaczeniu niezgodnym ze studium,
- Uchwała Nr XLII/357/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Serwituckiej w Kobyłce, który swym zasięgiem obejmuje teren wskazany jako priorytetowy do sporządzenia planu miejscowego w poprzedniej analizie, ze względu na istotną funkcję przyrodniczą obszaru, związaną z przebiegiem ciągu ekologicznego i położeniu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy na terenach nie przewidzianych pod zabudowę w studium, a także ze względu na lokalizacją ważnego połączenia drogowego w układzie komunikacyjnym miasta.

Uchwalono także miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową (Uchwała Nr LIX/488/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 stycznia 2023 r.), który w całości obejmuje teren wyznaczony w poprzedniej analizie jako priorytetowy do zaktualizowania planu miejscowego, ponieważ wcześniej obowiązujący na tym terenie plan miejscowy został uchwalony w 1999 r., w trybie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, związku z czym nie spełniał aktualnych standardów planistycznych.

Dalej jednak nie podjęto działań w kierunku sporządzenia planów miejscowych dla terenu między ulicami Warszawską, Nadarzyn i Ceglaną, który studium przewiduje jako park miejski z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi. Obszar ten wskazuje się zatem, jako priorytetowy do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W oparciu o przeprowadzoną analizę postępów w opracowywaniu planów miejscowych stwierdza się, że Miasto w sposób konsekwentny realizuje politykę przestrzenną w oparciu

o zasady zrównoważonego rozwoju. W analizowanym okresie zaktualizowano studium, co pozwoliło na dostosowanie założeń rozwoju miasta do potrzeb mieszkańców. Przedmiotowy okres analizy to także intensywna działalność planistyczna w zachodniej oraz południowej części miasta. Ograniczona możliwość zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikająca z wprowadzonej nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie pozwala na weryfikację polityki przestrzennej miasta w kontekście zgłaszanych przez mieszkańców postulatów. W związku z powyższym należy podjąć działania zmierzające do sporządzenia planu ogólnego gminy, w którym będzie można poddać ponownej analizie zasady rozwoju miasta i rozwiązać zidentyfikowane problemy zagospodarowania przestrzennego. Powyższe jednak pozostaje uwarunkowane wprowadzeniem w życie przez właściwego ministra przepisów wykonawczych określających zasady sporządzenia planów ogólnych.

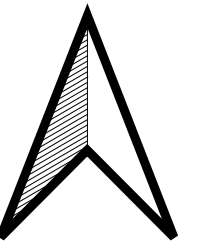
13. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Analiza aktualności dokumentów planistycznych Miasta Kobyłka w latach 2019 – 2023 – Załącznik nr 1 – skala 1:10 000.
- Analiza aktualności dokumentów planistycznych Miasta Kobyłka w latach 2019 – 2023 – Załącznik nr 2 – skala 1:10 000.
- Załącznik nr 3 – Wnioski do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożone w okresie od 11 czerwca 2018 r. do 6 listopada 2023 r.
- Załącznik nr 4 – Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w okresie od 18 października 2018 r. do 26 września 2023 r.



ANALIZA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH MIASTA KOBYŁKA W LATACH 2019 - 2023

ZAŁĄCZNIK NR 1



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- granicza miasta (obszar objęty studium)
- OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ**
- UM, UM1 - usługowo-mieszkaniowe
 - MW, MW1, MW2, MW3, MW4, MW5 - mieszkaniowe wielorodzinne z dop. usług nieuciążliwych
 - MN, MN1, MN2 - mieszkaniowe jednorodzinne z dop. usług nieuciążliwych
 - ML - mieszkaniowe jednorodzinne na działkach z gruntem leśnym
 - UP, UP1 - usługi celu publicznego
 - U1 - usługi sakralne
 - U2 - usługi nieuciążliwe
 - U3, U3.1 - usługi nieuciążliwe z dop. obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²
 - P/U - usługowo-produkcyjne
 - P/U1 - usługowo-produkcyjne z dop. obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²
 - KS - miejsca obsługi podróżnych i parkingi
 - KS1 - stacje paliw
 - KS/U2 - parking z dopuszczeniem usług nieuciążliwych
 - ZP - zielen parkowa
 - ZC - cmentarz
 - US - usługi sportu i rekreacji
 - US1/ZL - usługi sportu i rekreacji na działkach z gruntem leśnym
 - ZL - tereny lasów
 - ZN - tereny zieleni nieurządzonej
 - W - tereny wód powierzchniowych
 - TZ - teren zamknięty
 - tereny obsługi technicznej miasta:
 - IW, IK - obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę i kanalizacji
 - IT - obiektów i urządzeń związanych z gospodarką komunalną
 - obszary przestrzeni publicznej

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- rezerwat Grabicz
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
- strefa ochrony urbanistycznej WOCHK
- pomniki przyrody
- drzewo o charakterze pomnikowym
- powiązania przyrodnicze

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO KULTUROWE

- obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków
- teren wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków
- obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- mogily
- stanowiska archeologiczne
- strefa B - ochrony konserwatorskiej

KOMUNIKACJA

- linia kolejowa E75 i przystanki kolejowe - ponadlokalna
- droga klasy ekspresowej - ponadlokalna
- drogi klasy głównej - ponadlokalne
- drogi klasy zbiorczej - lokalne
- ważniejsze drogi klasy lokalnej
- drogi klasy zbiorczej prowadzone bezkolizyjnie (tunel, wiadukt)
- ważniejsze skrzyżowania
- przejazd bezkolizyjny
- wzrost dwupoziomowy (poza obszarem - informacja)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV - ponadlokalne
- IW - urządzenia zaopatrzenia w wodę - lokalne
- IK - główna pompownia ścieków - lokalna
- ważniejsze zbiorniki retencyjne projektowane

OGROZNIENIA W ZAGOSPODAROWANIU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- teren zamknięty
- złóża
- obszar izochrony 25-letniego dopływu wód do ujęcia
- strefy oddziaływania obiektów infrastruktury
- strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarzy
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią

granicza obszarów objętych zmianą studium

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ

- P/U/GO - produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem gospodarowania odpadami
- U/GO-1 - usługowo-magazynowe z dopuszczeniem gospodarowania odpadami
- U/GO-2

LEGENDA

- granicze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z numerem uchwały

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- decyzje o warunkach zabudowy wraz z numerem w wykazie
- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wraz z numerem w wykazie

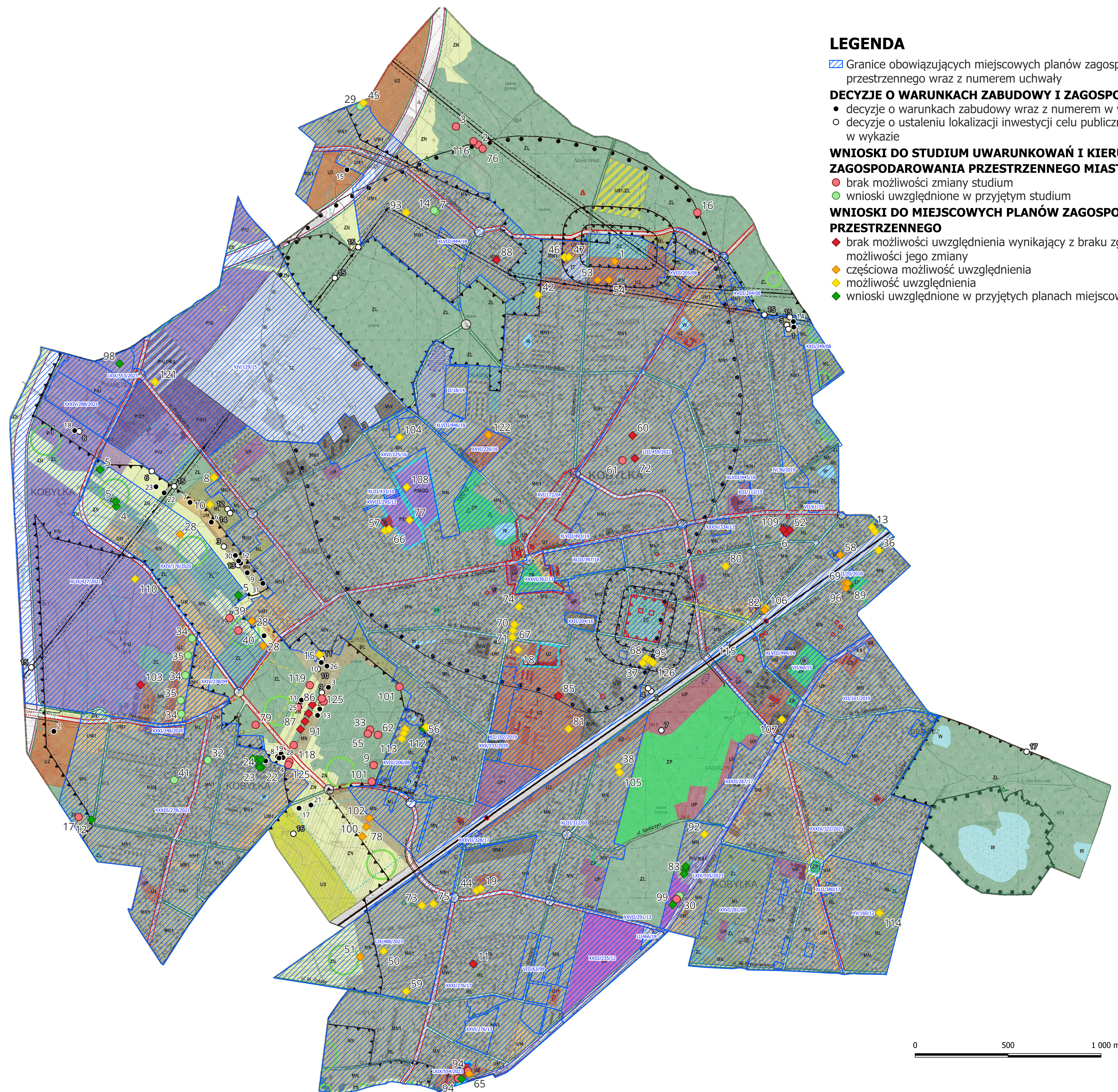
WNIOSKI DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KOBYŁKA

- brak możliwości zmiany studium
- wnioski uwzględnione w przyjętym studium

WNIOSKI DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

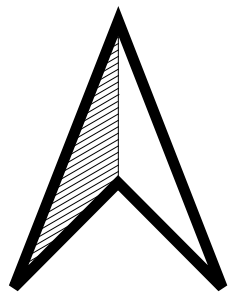
- brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany
- częściowa możliwość uwzględnienia
- możliwość uwzględnienia
- wnioski uwzględnione w przyjętych planach miejscowych



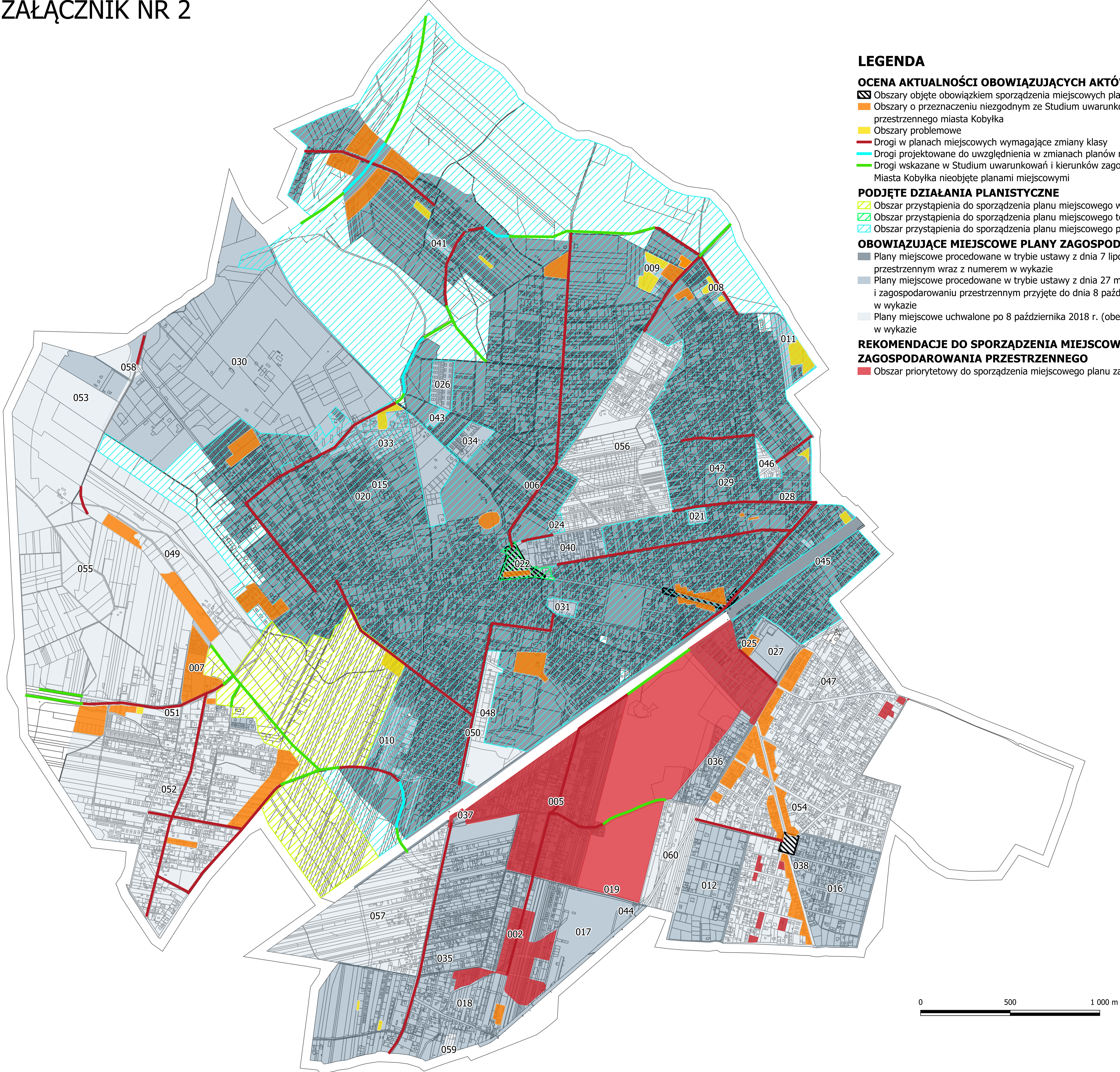
0 500 1 000 m



ANALIZA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH MIASTA KOBYŁKA W LATACH 2019 - 2023



ZAŁĄCZNIK NR 2



LEGENDA

OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH AKTÓW PLANISTYCZNYCH

- Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- Obszary o przeznaczeniu niezgodnym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka
- Obszary problemowe
- Drogi w planach miejscowych wymagające zmiany klasy
- Drogi projektowane do uwzględnienia w zmianach planów miejscowych
- Drogi wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kobyłka nieobjęte planami miejscowymi

PODJĘTE DZIAŁANIA PLANISTYCZNE

- Obszar przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w rejonie ul. Serwituckiej
- Obszar przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego terenu Placu 15 Sierpnia
- Obszar przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego północnej części Miasta Kobyłka

OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Plany miejscowe procedowane w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym wraz z numerem w wykazie
- Plany miejscowe procedowane w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęte do dnia 8 października 2018 r. wraz z numerem w wykazie
- Plany miejscowe uchwalone po 8 października 2018 r. (obecny okres analizy) wraz z numerem w wykazie

REKOMENDACJE DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Obszar priorytetowy do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

0 500 1 000 m

Załącznik nr 3

WNIOSKI DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIATA KOBYLKA ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZŁOŻONE W OKRESIE OD 11 CZERWCA 2018 R. DO 6 LISTOPADA 2023 R.

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
1	2018	13 (obecne numery 13/1, 13/2)	22	zmiana przeznaczenia na cele mieszkaniowo usługowe, usługowe	częściowo	możliwość dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych	mpzp
2	2018	51/5	18	zmiana przeznaczenia z terenu lasu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
3	2018	51/2 (obecne numer działek 51/3, 51/4), 51/7	18	zmiana przeznaczenia z terenu lasu oraz terenu zieleni nieurządzonej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
4	2018	43	05	objęcie działki planem miejscowym	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
5	2018	19, 30, 42	05	objęcie działek planem miejscowym	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
6	2018	38 (obecny numer 38/3)	31	zmiana przeznaczenia części działki z wody powierzchniowe na zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	nie	brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany	mpzp
7	2018	16/4 (obecne numery 16/5, 16/6)	19	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową	tak	wniosek został uwzględniony w studium przyjętym w 2021 r	studium
8	2018	39	02	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
9	2018	74/1, 75/9	13	zmiana przeznaczenia terenu na drogę	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
10	2018	61	02	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
11	2018	152/2, 152/1	44	nie poszerzanie ulicy z 6 do 9 m	tak	brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany	mpzp
12	2018	37/5, 37/2	11	wyłączenie z terenu lasu	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
13	2018	227	31	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną / zabudowę mieszkaniową na gruntach leśnych	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
14	2018	16/4 (obecne numery 16/5, 16/6)	19	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową	tak	wniosek został uwzględniony w studium przyjętym w 2021 r	studium
15	2018	41/3	13	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
16	2018	4, 8	nie podano we wniosku, na potrzeby opracowania przyjęto nr 22	zmiana przeznaczenia na usługi turystyki	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
17	2018	37/1, 37/2	11	zmiana przeznaczenia z terenu lasu na zabudowę mieszkaniową	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
18	2018	123/1	32	zmiana liczby kondygnacji z 2 na 3, zmiana przeznaczenia z usług wytwórczych na usługi gastronomiczne i hotelarskie	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
19	2019	32/3 (obecny numer 32/9)	44	przedłużenie drogi	tak	zmiana w planie	mpzp
20	2019	32/3	10	zmiana przeznaczenia terenu z WS na W	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
21	2019	32/3	10	zmiana przeznaczenia terenu z WS na W	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
22	2019	32/3	10	zmiana przeznaczenia terenu z WS na W	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
23	2019	32/3	10	zmiana przeznaczenia terenu z WS na W	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
24	2019	26/3	10	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
25	2019	26/3	10	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
26	2019	26/3	10	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
27	2019	26/3	10	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
28	2019	32, 33, 34, 35, 17-30, 16/5, 16/8	05	zmiana przeznaczenia z terenów rolnych, terenów lasów na tereny zabudowy	nie dla działek 32, 33, 34, 35, 17-30, tak dla działek 16/5, 16/8	do uwzględnienia w opracowywanym planie (dot. działek, które obejmuje plan)	mpzp
29	2019	37	18	objęcie całości działki zabudową mieszkaniową i usługową	tak	wniosek uwzględniony w studium przyjętym w 2021 roku	studium
30	2019	104/2 (obecne numery 104/5, 104/7, 104/8), 112/1, 101/5, 101/6, 101/1, 102 (obecne numery 102/1, 102/2, 102/3), 117/4, 117/5 (obecne numery 117/9, 117/10), 117/8 (obecne numery 117/11, 117/12), 118/2 (obecne numery 118/3, 118/4), 121/2 (obecne numery 121/3, 121/4), 124/5 (obecne numery 124/8, 124/9)	38	objęcie działek funkcjami usług U3 w studium, ustalenie min. Pow. Biologicznie czynnej na poziomie 10%, lokalizacja co najmniej dwóch zjazdów publicznych z drogi wojewódzkiej nr 634	tak	wniosek uwzględniony w studium przyjętym w 2021 roku oraz w planie	studium

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
31	2019	104/2 (obecne numery 104/5, 104/7, 104/8), 112/1, 101/5, 101/6, 101/1, 102 (obecne numery 102/1, 102/2, 102/3), 117/4, 117/5 (obecne numery 117/9, 117/10), 117/8 (obecne numery 117/11, 117/12), 118/2 (obecne numery 118/3, 118/4), 121/2 (obecne numery 121/3, 121/4), 124/5 (obecne numery 124/8, 124/9)	38	wykreślenie ze studium i planu zapisów umożliwiających lokalizację dróg komunikacji lokalnej typu C3KL, CKd	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
32	2019	12 (obecne numery 12/1, 12/2, 12/3)	12	przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową z możliwością prowadzenia warsztatu samochodowego	tak	wniosek uwzględniony w studium przyjętym w 2021 roku oraz w planie	studium
33	2019	82, 83, 84	13	przeznaczenie działek pod zabudowę jednorodzinną na gruntach leśnych	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
34	2019	67/1, 67/3, 67/11	09	zmiana przeznaczenia na zabudowę jednorodzinną	tak	wniosek uwzględniony w studium przyjętym w 2021 roku oraz w planie	studium
35	2019	67/9, 67/2, 67/4 (obecne numery 67/14, 67/15)	09	zmiana przeznaczenia na zabudowę jednorodzinną	tak	wniosek uwzględniony w studium przyjętym w 2021 roku oraz w planie	studium
36	2019	192 (obecne numery 192/10, 192/9, 192/8)	35	nieposzerzanie ulicy Warszawskiej, plan przeprowadza ulicę Warszawską przez istniejący budynek mieszkalny	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
37	2019	264 (obecne numery 264/2, 264/1)	33	skorygowanie linii rozgraniczającej zgodnie z realizowaną inwestycją drogową	tak	do uwzględnienia w sporządzanym planie	mpzp
38	2019	169, 44/3, 45/4, 46/4, 47/4	37	zaprojektowanie drogi dojazdowej do działek 169 i 44/3 tak by umożliwić dojazd do działek 45/4, 46/4 i 47/4	tak	zmiana w planie	mpzp
39	2019	51/1, 51/2, 38/1, 38/2	05	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
40	2019	51/3, 38/3	05	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
41	2019	110/1	11	umożliwienie prowadzenia działalności nieuciążliwej	tak	wniosek uwzględniony w studium przyjętym w 2021 roku oraz w planie	studium
42	2019	7/1	23	dostosowanie granic drogi KW do granicy działek	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
43	2019	227	31	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MNU, MN/L-1 lub MN/L-2)	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
44	2019	32/3 (obecny numer 32/10)	44	zapewnienie dojazdu do działki od strony ul. Sikorskiego	tak	zmiana w planie	mpzp
45	2020	37	18	objęcie całej działki w mpzp zabudową mieszkaniową	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
46	2020	13	21	usunięcie drogi w mpzp, zmiana przeznaczenia na usługi nieuciążliwe z możliwością zabudowy	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
47	2020	13	21	usunięcie drogi w mpzp, zmiana przeznaczenia na usługi nieuciążliwe z możliwością zabudowy	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
48	2020	38	16	objęcie planem całej działki i przeznaczenie jej na zabudowę mieszkaniową	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
49	2020	112/4	38	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
50	2020	77/3, 74/4	43	przeznaczenie działek na budowę drogi do działek	tak	zmiana w planie	mpzp
51	2020	77/1	43	przeznaczenie działki na budowę drogi	tak	brak uzasadnienia dla zmiany terenów przeznaczonych pod zabudowę na drogę - działka przylega do drogi publicznej	mpzp
52	2020	38 (obecny numer 38/3)	31	zmiana przeznaczenia części działki z wody powierzchniowe na zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	nie	brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany	mpzp
53	2020	17/2	22	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usług nieuciążliwych	częściowo	możliwość dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych	mpzp
54	2020	17/2	22	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usług nieuciążliwych	częściowo	możliwość dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych	mpzp
55	2020	82, 83, 84	13	przeznaczenie na działki siedliskowe, zabudowę jednorodziną, tereny rolnicze	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
56	2020	29	16	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
57	2021	188/5	07	umożliwienie zbierania, magazynowania, wytwarzania, przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
58	2021	178/1	31	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodziną o wskaźniku powierzchni zabudowy 30%	częściowo	częściowo do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
59	2021	136/1	43	dojazd do działki od ulicy Gen. Franciszka Kleeberga o szerokości 6 m	tak	zmiana w planie, uwzględnienie dojazdu do działki	mpzp
60	2021	322	26	usunięcie drogi 7KL	tak	wniosek bezzasadny, brak drogi KL na przedmiotowej działce	mpzp

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
61	2021	21	28	zmiana przeznaczenia na zabudowę wielorodzinną z usługami	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
62	2021	79 (obecne numery 79/1, 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 79/6, 79/7), 82, 83, 84	13	przeznaczenie na zabudowę jednorodzinną lub działkę siedliskową	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
63	2021	69	13	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	częściowo (część to las)	do uwzględnienia w części zgodnie ze studium	mpzp
64	2021	286 (obecne numery 286,/1, 286/2)	16	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług nieuciążliwych	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
65	2021	nie podano we wniosku, na potrzeby opracowania przyjęto numery 99/2, 100/3	47	umożliwienie prowadzenia działalności (zbieranie odpadów metalowych)	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
66	2021	188/5	07	składowania, w budynku, odpadów innych niż niebezpieczne	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
67	2021	35	32	odwołanie obowiązku oddania części działki, pod drogę	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
68	2021	264/2, 266	33	usunięcie linii rozgraniczających (oddzielających tereny MNU i KD) przebiegających przez działki (ich przebieg jest niezgodny z przebiegiem granic wykonanej już ulicy Granicznej z całą infrastrukturą)	tak	do uwzględnienia w sporządzanym planie	mpzp
69	2021	168/6	35	przeznaczenie na zabudowę jednorodzinną i usług nieuciążliwych	częściowo	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
70	2021	34	32	odwołanie obowiązku oddania części działki, pod drogę	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
71	2021	36	32	odwołanie obowiązku oddania części działki, pod drogę	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
72	2021	21	28	zmiana przeznaczenia na zabudowę wielorodzinną	nie	brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany	mpzp
73	2021	29	43	zaprojektowanie drogi dojazdowej do działki przechodzącej przez działki 31, 333, 34/3, 37/2, 37/3	tak	wniosek bezzasadny, zaprojektowana droga dojazdowa w innym miejscu	mpzp
74	2021	30/1	32	odwołanie obowiązku oddania części działki, pod drogę	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
75	2021	31	43	zaprojektowanie drogi dojazdowej do działki przechodzącej przez działki 31, 333, 34/3, 37/2, 37/3	tak	wniosek bezzasadny, zaprojektowana droga dojazdowa w innym miejscu	mpzp
76	2021	51/5	18	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
77	2021	192	07	umożliwienie zbierania, magazynowania, wytwarzania, przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
78	2022	3, 27, 52, 67, 107, 6, 24, 55, 64, 110, 4, 26, 53, 66, 108, 5, 25, 54, 65, 109	17	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usunięcie z mpzp drogi klasy głównej	częściowo (część to zieleń nieurządzona)	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
79	2022	20/21, 8/1, 20/12	10	przeznaczenie na cele budowlane	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
80	2022	23	30	przeznaczenie na usługi pogrzebowe	tak	do uwzględnienia w sporządzanym planie	mpzp
81	2022	337, 128/2, 128/3, 128/5, 128/16, 129/2, 129/4, 129/5, 130/45, 130/62	32	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	tak	do uwzględnienia w sporządzanym planie	mpzp

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
82	2022	202, 203	30	ustalenie min. pow. biol. czynnej na poziomie 30%, przedłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wprowadzenia ustaleń dla terenów zabudowy ze studium, ustalenie jednej funkcji (mieszkaniowej) na działce 203	częściowo	częściowo do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
83	2022	112/4	38	zmiana mpzp, poprzedni plan od 20 lat blokuje działkę bo jest w nim przeznaczona na budowę drogi	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
84	2022	112/4	38	Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
85	2022	128/9, 128/3, 129/2, 128/10, 129/4	32	zmiana przeznaczenia na UW	nie	brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany	mpzp
86	2022	102/3	13	zmiana przeznaczenia na leśno-budowlane lub leśno-rekreacyjne	nie	brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany	mpzp
87	2022	102/6	13	zmiana przeznaczenia na leśno-budowlane lub leśno-rekreacyjne	nie	brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany	mpzp
88	2022	56/6	20	zabudowa mieszkaniowa i usługowa	częściowo (część działki to las)	brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany	mpzp
89	2022	168/6	35	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
90	2022	102/4	13	prośba o dopuszczenie możliwości zabudowy	nie	brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany	mpzp
91	2022	102/5	13	prośba o dopuszczenie możliwości zabudowy	nie	brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany	mpzp
92	2022	124/7	38	przesunięcie drogi	tak	do rozstrzygnięcia w opracowywanym planie	mpzp
93	2022	30	19	dostosowanie przebiegu drogi dojazdowej do kształtu działki	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
94	2022	98 (obecne numery 98/1, 98/2), 101	47	rozszerzenie uchwały o zmianie studium o działki 98 i 101 obręb 47. Na działkach tych też będzie prowadzona dotychczasowa działalność	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
95	2022	264/2, 266	33	usunięcie linii rozgraniczających (oddzielających tereny MNU i KD) przebiegających przez działki (ich przebieg jest niezgodny z przebiegiem granic wykonanej już ulicy Granicznej z całą infrastrukturą)	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
96	2022	168/6	35	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług nieuciążliwych	częściowo	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
97	2022	168/6	35	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług nieuciążliwych	częściowo	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
98	2022	1/4	01	umożliwienie budowy reklam do 45 m, min. pow. biol. czynna na poziomie 20%, możliwość wydzielenia działki o powierzchni min. 4000 m2	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
99	2022	104/2 (obecne numery 104/5, 104/7, 104/8), 101/1	38	dostosowanie funkcji terenu w mpzp do ustaleń studium	tak	wniosek uwzględniony w przyjętym planie	mpzp
100	2022	3, 27, 52, 67, 107, 6, 24, 55, 64, 110, 4, 26, 53, 66, 108, 5, 25, 54, 65, 109	17	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usunięcie z mpzp drogi klasy głównej	częściowo (część to zieleń nieurządzona)	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
101	2022	72, 79/1, 73/1, 74/2, 75/8, 76/8, 77/8	13	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
102	2022	3, 27, 52, 67, 107, 6, 24, 55, 64, 110, 4, 26, 53, 66, 108, 5, 25, 54, 65, 109	17	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usunięcie z mpzp drogi klasy głównej	częściowo (część to zieleń nieurządzona)	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
103	2022	44/1, 44/7	09	wprowadzenie funkcji mieszkaniowej	nie	brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany	mpzp
104	2022	5/5	08	lokalizacja drogi publicznej w miejsce drogi wewnętrznej KDW-1	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
105	2022	41/2, 40/8	37	przesunięcie drogi dojazdowej B Kd	tak	zmiana planu	mpzp
106	2022	202, 203	30	ustalenie min. pow. biol. czynnej na poziomie 30%, przedłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, utrzymanie ustaleń studium dla terenu U2 w mpzp	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
107	2022	63/1, 64	36	umożliwienie prowadzenia usług medycznych, przedszkola, żłobka	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
108	2022	26	08	umożliwienie prowadzenia działalności: recykling odpadów kabli, skup surowców wtórnych, warsztat samochodowy, blacharstwo i lakiernictwo	tak	do uwzględnienia w opracowywanym planie	mpzp
109	2022	38/3	31	zmiana przeznaczenia części działki z wody powierzchniowe na zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	nie	brak możliwości uwzględnienia wynikający z braku zgodności ze studium oraz możliwości jego zmiany	mpzp
110	2023	66/1, 67/1, 68/1, 69/1, 70/1	04	wprowadzenie funkcji usługowej i produkcyjnej	tak	wniosek bezzasadny, teren P/U-7	mpzp
111	2023	10	16	niewytyczanie drogi dojazdowej, która przechodzi przez działkę	tak	do rozstrzygnięcia w opracowywanym planie	mpzp
112	2023	10	16	niewytyczanie drogi dojazdowej, która przechodzi przez działkę	tak	do rozstrzygnięcia w opracowywanym planie	mpzp
113	2023	10	16	niewytyczanie drogi dojazdowej, która przechodzi przez działkę	tak	do rozstrzygnięcia w opracowywanym planie	mpzp
114	2023	271	42	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową i gospodarczą, umożliwienie wybudowania dwóch budynków	tak	zmiana planu	mpzp
115	2023	92, 93	36	przesunięcie terenu zieleni parkowej z działki 92 na 93 oraz kontynuacja tej zieleni na działce 92	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
116	2023	51/5	18	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową i usługi nieuciążliwe	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
117	2023	103	47	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi	częściowo	możliwość dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych	mpzp

Lp.	Rok	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Treść wniosku	Zgodność ze studium	Rekomendacje	Dokument
118	2023	102/8	13	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
119	2023	104/2	13	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
120	2023	104/9, 104/10, 104/11	13	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
121	2023	21/6	02	min. powierzchnia działki budowlanej 1500 m ² , dopuszczenie pylonów/masztów o wysokości do 40 m	tak	zmiana w planie	mpzp
122	2023	87/2, 87/10, 87/11	24	max. pow. zabudowy na poziomie 60%, max. Intensywność zabudowy - 1,0, max. liczba kondygnacji - 3, max. wysokość zabudowy 12,5 m	częściowo	częściowo do uwzględnienia w planie	mpzp
123	2023	26/5, 26/6, 26/7	10	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
124	2023	101/12	13	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
125	2023	26/5, 26/6, 26/7, 101/12	10 i 13 (dla 101/12)	zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową	nie	brak możliwości zmiany studium	studium
126	2023	266, 267	33	usunięcie linii rozgraniczających (oddzielających tereny MNU i KD) przebiegających przez działki (ich przebieg jest niezgodny z przebiegiem granic wykonanej już ulicy Granicznej z całą infrastrukturą)	tak	do uwzględnienia w sporządzanym planie	mpzp

Załącznik nr 4

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO WYDANE W OKRESIE OD 18 PAŹDZIERNIKA 2018 R. DO 26 WRZEŚNIA 2023 R.

Tab. 1 Decyzje o warunkach zabudowy

Lp.	Nr decyzji	Rok	Rodzaj inwestycji	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Zgodność ze studium	Streszczenie ustaleń decyzji
1	1189	2018	zabudowa mieszkaniowa	197/1 (obecnie jest to część działek 342 oraz 343)	27	nie (studium dla MN1 dopuszcza tylko zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą)	budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej
2	71	2019	zabudowa mieszkaniowa	81/13, część działki o nr ew. 79/5 i 80	9	tak	budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej
3	531	2019	zabudowa mieszkaniowa	53/6	13	tak	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
4	734	2019	zabudowa mieszkaniowa	26/2 (obecne numery 26/7, 26/6, 26/5)	10	nie (teren ZN w studium)	budowa dwóch budynków mieszkaniowych jednorodzinnych
5	1323	2019	zabudowa mieszkaniowa	110/3	6	tak	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
6	354	2020	zabudowa mieszkaniowa	2	6	nie (w studium UM - funkcja podstawowa: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, brak możliwości realizacji samodzielnej funkcji mieszkalnej)	budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
7	353	2020	zabudowa mieszkaniowa	5	5	nie (w studium UM - funkcja podstawowa: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, na części ZL, brak możliwości realizacji samodzielnej funkcji mieszkalnej)	budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
8	635	2020	zabudowa mieszkaniowa	21/13, 21/6, 22/10	10	nie (teren ZN w studium)	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
9	671	2020	zabudowa mieszkaniowa	110/6	6	tak	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego

Lp.	Nr decyzji	Rok	Rodzaj inwestycji	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Zgodność ze studium	Streszczenie ustaleń decyzji
10	897	2020	zabudowa mieszkaniowa	46/11 (obecne numery 46/13, 46/14, 46/15, 46/16, 46/17, 46/18, 46/19, 46/20)	13	tak	budowa dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
11	1103	2020	zabudowa mieszkaniowa	104/3 (obecne numery 104/9, 104/10)	13	nie (teren ZN w studium)	budowa dwóch budynków mieszkaniowych jednorodzinnych
12	1251	2020	zabudowa mieszkaniowa	39/4, 40/4, 110/2	6	tak	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
13	267	2021	zabudowa mieszkaniowa	101/9	13	nie (teren ZN w studium)	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
14	305	2021	zabudowa mieszkaniowa	342	27	nie (studium dla MN1 dopuszcza zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą)	budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej
15	1084	2021	zabudowa usługowa	8/5	19	tak	budowa budynku usługowego (usługi nieuciążliwe - kamieniarstwo)
16	1232	2021	zabudowa mieszkaniowa	101/10	13	nie (teren ZN w studium)	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
17	413	2022	zabudowa mieszkaniowa	86, 87	17	nie (teren ZN w studium)	budowa trzech budynków mieszkalnych wolnostojących jednorodzinnych
18	270	2022	zabudowa magazynowo - usługowa	5	1	tak	budowa budynku magazynowego z częściami socjalno-biurowymi oraz budynku stacji trafo
19	477	2022	zabudowa mieszkaniowa	21/6, 22/10	10	nie (teren ZN w studium)	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
20	548	2022	zabudowa mieszkaniowa	26/3	10	nie (teren ZN w studium)	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
21	1307	2022	zabudowa mieszkaniowa	84, 85, 89, 90	17	nie (teren ZN w studium)	budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej

Lp.	Nr decyzji	Rok	Rodzaj inwestycji	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Zgodność ze studium	Streszczenie ustaleń decyzji
22	1382	2022	zabudowa mieszkaniowa	4	5	nie (częściowo teren ZN, częściowo ZL)	budowa dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
23	1415	2022	zabudowa magazynowo - usługowa	4	5	nie (częściowo teren ZN, częściowo ZL)	budowa trzech hal magazynowych z częścią biurową
24	220	2023	zabudowa mieszkaniowa	104/9	13	nie (teren ZN w studium)	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
25	221	2023	zabudowa mieszkaniowa	104/10	13	nie (teren ZN w studium)	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
26	516	2023	zabudowa mieszkaniowa	część działki 47/12	13	nie (studium dla MN dopuszcza tylko zabudowę wolnostojącą)	budowa czterech budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej
27	361	2023	zabudowa mieszkaniowa	15	5	nie (teren ZN w studium)	budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
28	859	2023	zabudowa mieszkaniowa	21/6, 22/10	10	nie (teren ZN w studium)	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
29	600	2023	zabudowa mieszkaniowa	21/13, 21/6, 22/10	10	nie (teren ZN w studium)	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
30	599	2023	zabudowa mieszkaniowa	39/2, 40/2	6	tak	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
31	868	2023	zabudowa mieszkaniowa	109/4	6	tak	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego

Tab. 2 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Lp.	Nr decyzji	Rok	Rodzaj inwestycji	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Zgodność ze studium	Streszczenie ustaleń decyzji
1	1267	2018	infrastruktura techniczna	172 (obecne numery 172/1, 172/2)	27	tak	budowa gazociągu średniego ciśnienia PE o40, dł. ok. 95 mb
2	1268	2018	infrastruktura techniczna	254, 256, 257, 258, 259	32	tak	budowa kanalizacji deszczowej
3	1400	2018	infrastruktura techniczna	1/6	5	tak	budowa oświetlenia ulicznego
4	48	2018	infrastruktura techniczna	254, 256, 257, 258, 259	32	tak	budowa kanalizacji deszczowej
5	374	2019	infrastruktura techniczna	172 (obecne numery 172/1, 172/2)	27	tak	budowa sieci wodociągowej

Lp.	Nr decyzji	Rok	Rodzaj inwestycji	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Zgodność ze studium	Streszczenie ustaleń decyzji
6	544	2019	infrastruktura techniczna	25/4, 23/2	2	tak	budowa kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN oraz elektroenergetycznych linii kablowych SN 15 kV i nN 0,4 kV wraz ze słupami
7	1103	2019	zielen publiczna	115 (obecny numer 115/2)	36	tak	przeprowadzenie prac rewitalizacyjnych ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej
8	302	2019	infrastruktura techniczna	5	1	tak	budowa elektroenergetycznej linii kablowej SN 15 kV
9	767	2020	infrastruktura techniczna	na części działek: 48/11, 53/1, 110, na całości działek: 101/1, 102/10	13	tak	budowa sieci gazowej średniego ciśnienia
10	1071	2020	infrastruktura techniczna	na części działek: 46/9, 47/10, 41/3, na całości działek: 46/11 (46/10, 46/13, 46/14, 46/17, 46/18, 46/19, 46/20), 46/12, 47/13	13	tak	budowa sieci gazowej średniego ciśnienia
11	1072	2020	infrastruktura techniczna	na części działek: 46/9, 47/10, 41/3, na całości działek: 46/11 (46/10, 46/13, 46/14, 46/17, 46/18, 46/19, 46/20), 46/12, 47/13	13	tak	budowa sieci wodociągowej i budowa sieci kanalizacyjnej
12	1339	2021	infrastruktura techniczna	na części działki: 3/2	6	tak	budowa sieci kanalizacji sanitarnej
13	55	2022	infrastruktura techniczna	na całości działek: 39/5, 40/5, 110/9, na części działki: 1	6	tak	budowa się elektroenergetycznej oświetlenia ulicznego
14	213	2022	infrastruktura techniczna	3/2, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5	6	tak	budowa sieci gazowej średniego ciśnienia

Lp.	Nr decyzji	Rok	Rodzaj inwestycji	Nr ewidencyjny działki	Obręb	Zgodność ze studium	Streszczenie ustaleń decyzji
15	1383	2022	Infrastruktura kolejowa	35/2, 130/1, 52, 13/3, 17, 18, 19, 28, 20, 21, 22, 23, 24, 35/6, 50, 53/1, 132/3, 132/5, 132/2, 51/4,	13 (Wołomin)	tak	przebudowa jednotorowej linii 110 kV relacji Pustelnik - Wołomin na dwutorową linię 110 kV relacji Pustelnik - Wołomin oraz Ząbki - Wołomin wraz z budową linii kablowej 110 kV
				60/3, 51, 61/1, 71/1, 72/1, 73/1, 74/1, 34/1, 33/4, 1/7, 34/2, 60/2, 60/4, 61/2, 62, 66, 67, 68, 69, 70, 8/6, 65/1, 65/2, 44/3, 44/4, 72/2, 71/2,	14 (Wołomin)		
				73/2, 43, 42, 41, 74/2, 34/5, 75, 76/6, 40, 77/1, 37, 36, 34/7, 34/8, 32/4, 35/2, 33/3, 32/3, 35/1			
				4, 1/4, na części działki 103	5 (Wołomin)		
				3, 4, 1/1	9		
				25/4, 31/3	2		
				55/8	3		
				44/2, 40, 9/3	19		
				38	22		
				172/1, 340/1, 342	27		
16	778	2022	infrastruktura techniczna	na całości działek: 172, 173, 174, 178, 179, 180, na części działek: 1, 171, 175, 176, 177, 181, 182, 183, 184, 185	17	tak	budowa sieci gazowej średniego ciśnienia
17	442	2023	infrastruktura techniczna	255/1	40	tak	linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV

Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Wyniki analizy przekazywane są radzie miasta co najmniej raz w czasie kadencji.

Rada miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do ich zmiany. Przy podejmowaniu uchwały rada miasta bierze pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena zawiera zbiorczą informację na temat zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Kobyłka w latach 2019 - 2023. Oceniając aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka stwierdzono, że pozostaje ono aktualne. W przedmiotowym okresie uchwalone nowe plany miejscowe obejmują ważne dla miasta obszary i stanowią realizację rekomendacji wynikających z poprzedniej analizy aktualności dokumentów planistycznych. Jednocześnie wskazuje się tereny priorytetowe do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ograniczona możliwość zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikająca z wprowadzonej nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obecnie nie pozwala na weryfikację polityki przestrzennej miasta w kontekście zgłaszanych przez mieszkańców postulatów. W związku z powyższym należy podjąć działania zmierzające do sporządzenia planu ogólnego gminy, w którym będzie można poddać ponownej analizie zasady rozwoju miasta i rozwiązać zidentyfikowane problemy zagospodarowania przestrzennego.