



# UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA KOBYŁKA

KONSULTACJE SPOŁECZNE



**SPORZĄDZIŁ:**

Burmistrz Miasta Kobylka

**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  
mgr inż. Jacek Popiela

**WARSZAWA 2025**



1.	Wprowadzenie .....	1
2.	Przedmiot i zakres opracowania .....	1
3.	Materiały wejściowe .....	3
4.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.....	4
4.1	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	4
4.2	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	7
4.3	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią .....	13
4.4	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	14
4.5	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ..	14
4.6	Strefy ochronne ujęć wody.....	14
4.7	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	15
4.8	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	16
4.9	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	16
4.10	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	17
4.11	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	17
4.12	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	19
4.13	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	19
4.14	Obszary ograniczonego użytkowania .....	20
4.15	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	20
4.16	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	20
4.17	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	22
4.18	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne .....	22
4.19	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	22
4.20	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	22

4.21	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	23
4.22	Pozostałe tereny i obiekty stanowiące istotny element struktury funkcjonalnej miasta .....	25
4.23	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	26
4.24	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska .....	29
4.25	Akty prawa miejscowego obowiązujące na terenie miasta Kobyłka.....	37
5.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie .....	44
6.	Obszar uzupełnienia zabudowy.....	47
7.	Strefy planistyczne w granicach określonych w planie ogólnym .....	50
8.	Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.....	55

Opracowanie składa się z części tekstowej oraz części graficznych:

- Uwarunkowania rozwoju przestrzennego w skali 1:5000;
- Prezentacja graficzna obszaru uzupełnienia zabudowy w skali 1:5000;
- Prezentacja graficzna planu ogólnego miasta Kobyłka w skali 1:5000.

# 1. Wprowadzenie

Przedmiotem opracowania jest uzasadnienie do projektu planu ogólnego miasta Kobyłka, zwanego dalej planem ogólnym. Do sporządzenia planu ogólnego przystąpiono na podstawie *Uchwały Nr IV/28/2024 Rady Miasta Kobyłka z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Kobyłka*. Podstawę opracowania uzasadnienia do planu ogólnego stanowi art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>1</sup>. Celem dokumentu jest wyjaśnienie przyczyn rozstrzygnięć zawartych w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego występujących na obszarze gminy. Uzasadnienie zawiera także część graficzną stanowiącą prezentację danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego oraz ww. uwarunkowań rozwoju.

## 2. Przedmiot i zakres opracowania

Miasto Kobyłka położone jest w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie wołomińskim, około 17 km od centrum Warszawy w kierunku północno-wschodnim i znajduje się w zasięgu aglomeracji warszawskiej. Powierzchnia wynosi 20 km<sup>2</sup>, a liczba ludności wg stanu na pierwsze półrocze 2024 r. to 28 512<sup>2</sup>. Kobyłka graniczy od północy, wschodu i południa z miastem i gminą Wołomin, od południowego zachodu z miastem Zielonką, od zachodu z miastem Marki i od północy z gminą Radzymin.

Opracowanie dotyczy sporządzonego projektu planu ogólnego miasta Kobyłka. Zgodnie z art. 13h ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ww. ustawy to:

- 1) polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (wymóg wchodzi w życie 01.01.2026 r.);
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
  - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527

<sup>2</sup> <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica>

- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
- c) obszary gruntów zmeliorowanych,
- d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
- e) strefy ochronne ujęć wody,
- f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
- h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- m) obszary ograniczonego użytkowania,
- n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
- r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym, jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów

oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

### 3. Materiały wejściowe

Przy sporządzaniu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem uwzględniono w szczególności następujące materiały:

- 1) Mapa ewidencji gruntów i budynków oraz dane EGIB pozyskane z Starostwa Wołomińskiego – Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, zgodnie z licencją nr 6642.3456.2024\_143401\_1\_K08 z dnia 12.11.2024 r.;
- 2) mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana z Starostwa Wołomińskiego – Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, zgodnie z licencją nr PODK 6642.3456.2024\_143401\_1\_K08 z dnia 06.11.2024 r.;
- 3) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Miasta Kobyłka, Pracownia Urbanistyczna S. C. – Warszawa, 2006 r.;
- 4) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- 5) Program Ochrony Środowiska dla Miasta Kobyłka na lata 2024-2032, Terra Legis Katarzyna Helińska, 2024 r.
- 6) Gminny program opieki nad zabytkami miasta Kobyłka na lata 2022 – 2025, J.Danielski, M.Danielska 2022 r.;
- 7) Gminna ewidencja zabytków miasta Kobyłka – Zarządzenie Nr 94/2022 Burmistrza Miasta Kobyłka z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kobyłka;
- 8) *Geografia Polski: mezoregiony fizyczno-geograficzne*, Kondracki J., Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1994 rok,
- 9) *Gleboznawstwo*, Zawadzki S., Państwowe Wydanie Rolnicze i Leśne – Warszawa 1999 rok,
- 10) *Jednolite części wód podziemnych w Polsce Charakterystyka geologiczna i hydrogeologiczna*, Nowicki Z. i inni,
- 11) *Informator PSH. Główne zbiorniki wód podziemnych w Polsce*, red. J. Mikołajków, A. Sadurski, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2017
- 12) źródła online:
  - a) ewidencja zbiorów i usług danych przestrzennych - <https://integracja.gugik.gov.pl/eziudp/index.php?teryt=&rodzaj=centralne&nazwa=%C5%9Brodowiska&zbiór=&temat=&usługa=&adres=>
  - b) Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Kobyłka – <https://kobyłka.bipgmina.pl>,
  - c) System Informacji Przestrzennej miasta Kobyłka - <https://kobyłka.e-mapa.net/>
  - d) Warstwy WMS mpzp miasta Kobyłka - <https://vmpzp.igeomap.pl/cgi-bin/plany/143401>
  - e) Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska – <https://www.gdos.gov.pl>  
<https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>
  - f) Geoportal Infrastruktury Informacji Przestrzennej – <https://mapy.geoportal.gov.pl>
  - g) Geoportal PSH - Państwowy Instytut Geologiczny – [www.psh.gov.pl](http://www.psh.gov.pl)
  - h) Główny Inspektorat Ochrony środowiska – <https://mjwp.gios.gov.pl>

- i) Główny Inspektorat Ochrony Środowiska – portal jakości wód powierzchniowych – <https://wody.gios.gov.pl/pjwp>
- j) Centralny Rejestr form ochrony przyrody - <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf>
- k) Hydroportal – <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>
- l) Korytarze ekologiczne w Polsce – <http://mapa.korytarze.pl>
- m) Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy – <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/>,
- n) SOPO – <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>,
- o) Narodowy Instytut Dziedzictwa - <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>
- p) Województwo Mazowieckie System Informacji Przestrzennej – <https://mazowieckie.e-mapa.net/>
- q) Główny Urząd Statystyczny - <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>
- r) GIOŚ INSPIRE - <https://inspire.gios.gov.pl/portal/zbiory-inspire/zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej-seveso/>
- s) BDOT10k - [https://opendata.geoportal.gov.pl/bdot10k/schemat2021/SHP/10/1012\\_SHP.zip](https://opendata.geoportal.gov.pl/bdot10k/schemat2021/SHP/10/1012_SHP.zip)
- t) tereny zamknięte - <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/du-mi-2020-poz38>
- u) poważne awarie przemysłowe - <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>,
- v) Powiat Wołomiński – model sieci dróg powiatowych <https://samorząd.gov.pl/web/powiat-wolominski/mapa-drog-powiatowych>

## 4. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego

### 4.1 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego - przyjętym Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 13180) sieć osadnicza województwa mazowieckiego ma charakter policentryczny z dominującą Warszawą wraz z jej obszarem metropolitalnym oraz otaczającymi ośrodkami regionalnymi i subregionalnymi o równomiernym rozmieszczeniu wokół stolicy.

Powiat wołomiński został zaliczony do miejskich obszarów funkcjonalnych Warszawy, zgodnie z granicami regionu statystycznego NUTS2. Zasady zagospodarowania wyznaczono w Planie MOFW, będącym integralną częścią PZPWM.

W zakresie działań w systemie dróg w planie postuluje się:

- wprowadzania priorytetów w ruchu drogowym dla transportu zbiorowego:
  - wydzielone pasy ruchu,
  - pierwszeństwa przejazdu przez skrzyżowania, w tym z sygnalizacją świetlną,
  - dogodne usytuowanie przystanków.
- podnoszenia poziomu bezpieczeństwa przez:
  - realizację chodników, dróg dla rowerów, przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów,
  - działania poprawiające bezpieczeństwo ruchu, w tym m. in.: strefowanie prędkości pojazdów, fizyczne środki uspokajania ruchu (progi zwalniające, wyniesione przejścia dla pieszych, azyle dla pieszych, wyniesione skrzyżowania, małe ronda).



- przebudowy dróg zgodnie z wynikami okresowych kontroli stanu technicznego, badań natężenia oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- prowadzenia analiz i studiów oraz pozostawiania rezerw terenowych dla obwodnic miejscowości;
- prowadzenia analiz dla budowy skrzyżowań wielopoziomowych z liniami kolejowymi.

W Planie MOFW rekomenduje się działania organizacyjne w transporcie publicznym dla podmiotów realizujących politykę transportową w miejskim obszarze funkcjonalnym Warszawy dotyczące:

- utworzenia obszaru obsługi aglomeracyjnej i powstania związku komunikacyjnego na bazie studium rozwoju dotyczącego obszaru funkcjonalnego Warszawy;
- budowy systemu parkingów „parkuj i jedź” w obszarach peryferyjnych aglomeracji.

W zakresie tras rowerowych w Planie MOFW postuluje się budowę infrastruktury rowerowej wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich o wysokim natężeniu ruchu samochodowego, zarówno w ramach ogólnych inwestycji drogowych, jak i jako samodzielne inwestycje krajowego i wojewódzkiego zarządcy drogi.

W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody, w tym udokumentowanych złóż kopalin, w Planie MOFW postuluje się następujące działania:

- przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji:
  - na obszary chronione parków krajobrazowych,
  - na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt,
 poprzez stosowne zapisy w dokumentach planistycznych gmin oraz uwzględnianie w nich zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną;
- wdrażanie koncepcji zielonej infrastruktury poprzez zachowanie i kształtowanie spójności z regionalnym systemem ekologicznym, w tym przez:
  - dalsze kształtowanie i wzmacnianie zielonego pierścienia Warszawy poprzez zalesienie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych;
  - konsekwentne ograniczanie rozwoju zabudowy do w miarę możliwości zwartych kompleksów, w gminach włączonych do zielonego pierścienia, kluczowych dla utrzymania terenów otwartych;
  - zwiększenie powierzchni ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i ich właściwe zagospodarowanie;
  - renaturalizację obszarów o potencjale przyrodniczym (w tym terenów zieleni miejskiej) i rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
  - utrzymanie przestrzennej ciągłości przyrodniczej struktury ekologicznej Warszawy i pozostałych miast obszaru funkcjonalnego z systemem przyrodniczym terenów otaczających;
  - zagospodarowanie terenów nadwiślańskich jako ważnego elementu zielonej
  - tworzenie zielonych korytarzy poprzez zapewnienie roślinności, zwłaszcza wysokiej, wzdłuż tras komunikacyjnych.
- planowanie oraz realizacja obszarów i obiektów zielonej infrastruktury, jako czynników mających wpływ na organizację przestrzeni (kształtowanie struktur osadniczych) oraz zapewnienie w niej udziału funkcji przyrodniczo-rekreacyjnych, w tym wyznaczanie, zachowanie i kształtowanie terenów biologicznie czynnych;

- utrzymanie leśnego kompleksu promocyjnego Lasy Warszawskie, który wdraża proekologiczne zasady gospodarowania w lasach, umożliwiające pełnienie funkcji użytkowych (m.in. rekreacyjnych);
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III);
- rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;
- realizację programów ochrony środowiska przed hałasem dla Warszawy oraz dla terenów położonych wzdłuż dróg krajowych, wojewódzkich i linii kolejowych;
- rozwój zintegrowanego publicznego transportu zbiorowego, w szczególności transportu szynowego i metra wraz z wdrażaniem systemów skutecznego zarządzania ruchem;
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do transportu indywidualnego (samochody osobowe), np. poprzez wdrażanie priorytetów w sygnalizacji świetlnej, wydzielonych pasów dla autobusów, ograniczanie ruchu samochodowego;
- wprowadzenie stref z zakazem ruchu drogowego szczególnie w centralnej części Warszawy, integracja transportu publicznego oraz zwiększenie udziału ruchu pieszego i rowerowego; ograniczenie ruchu tranzytowego w miastach;
- racjonalną gospodarkę złożami kopalin (w tym również zasobów wód leczniczych i termalnych będących podstawą rozwoju funkcji uzdrowiskowej w miejscowości Konstancin-Jeziorna), w szczególności przez kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej i kopalin towarzyszących oraz technologii eksploatacji zapewniającej ograniczenie ujemnego wpływu na środowisko;
- ograniczanie degradacji litosfery, w tym warstwy glebowej, jak również niekorzystnych zmian w krajobrazie i gospodarce wodnej związanych z powierzchniową eksploatacją surowców mineralnych m.in. poprzez rekultywację terenów zdegradowanych.

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego w miejskim obszarze funkcjonalnym Warszawy w Planie MOFW postuluje się:

- opracowanie kryteriów oceny wartości i wyboru dóbr kultury współczesnej;
- identyfikację dóbr kultury współczesnej o charakterze ponadlokalnym i ich ochronę poprzez ustalenia w gminnych dokumentach planistycznych (w tym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego);
- eksponowanie w przestrzeni ośrodków miejskich i wiejskich położonych w MOFW najcenniejszych zasobów dziedzictwa (zwłaszcza Historycznego Centrum Warszawy wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Przyrodniczego UNESCO, obszarów uznanych za pomnik historii);
- ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi poprzez ochronę panoram i eksponowanie dominant architektonicznych oraz kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca (m.in. Skarpa Warszawska, miasta-ogrody);
- kształtowanie i ochronę krajobrazów kulturowych m.in. poprzez utworzenie parków kulturowych.

Zgodnie z wykazem inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zawartym w ww. planie województwa mazowieckiego, określonych na podstawie dokumentów przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwych ministrów lub sejmik województwa) na terenie miasta Kobyłka wskazano:

- modernizację linii kolejowej E 75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica z Litwą, etap I, odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tłuszcz (Sadowne) Faza II

- Parkuj i Jedź – przygotowanie kompletnej dokumentacji projektowej oraz budowa parkingów.

Ww. przedsięwzięcia na terenie miasta Kobyłka zostały zrealizowane.

Ponadto w wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, poziom regionalny, stanowiących wiążące ustalenia PZPW na terenie miasta Kobyłka wskazano:

- rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 634 na wskazanych odcinkach na terenie gmin Zielonka, Kobyłka, Wołomin.

WW. przedsięwzięcie jest w trakcie realizacji.

## 4.2 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach miasta Kobyłka znajdują się obszarowe formy ochrony przyrody, jak również punktowe w postaci pomników przyrody.

Na obszarze Kobyłki ustanowiono następujące obszary i obiekty chronione:

- **Rezerwat Przyrody Grabicz** utworzony na podstawie zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 stycznia 1978 roku. Zgodnie z tekstem ww. zarządzenia: *„Uznaje się za rezerwat przyrody pod nazwą „Grabicz” obszar śródleśnego jeziora i otaczających je bagien i lasów o łącznej powierzchni 29,34 ha w Leśnictwie Kobyłka Warszawskiego Zespołu Leśnego, położonego na terenie miasta Kobyłka, województwa stołecznego warszawskiego [...]. Celem ochrony jest zachowanie jeziora stanowiącego ostoję wielu gatunków ptaków. Na obszarze rezerwatu zabrania się:*
  1. *wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego;*
  2. *zmiany stosunków wodnych naruszających w istotny sposób warunki ekologiczne rezerwatu;*
  3. *zbioru ziół leczniczych i innych roślin oraz zbioru owoców i nasion drzew i krzewów, z wyjątkiem nasion na potrzeby odnawiania lasu;*
  4. *pozyskiwania ściółki leśnej spasaną zwierząt gospodarskich;*
  5. *niszczenia gleby i pozyskiwania kopalin;*
  6. *zanieczyszczania wody i terenu oraz wzniecania ognia;*
  7. *niszczenia drzew i innych roślin;*
  8. *polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt;*
  9. *niszczenia gniazd, wybierania jaj i piskląt wszystkich gatunków ptaków;*
  10. *umieszczania tablic, napisów i innych znaków, z wyjątkiem tablic i znaków związanych z ochroną rezerwatu;*
  11. *wznoszenia budowli oraz zakładania i budowy urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych; Zakaz ten nie ma zastosowania w zakresie budowy urządzeń niezbędnych do poboru wody dla celów przeciwpożarowych;*
  12. *przebywania poza miejscami wyznaczonymi, z wyjątkiem podziałów d1, y użytkowanych rolniczo;*
  13. *kąpieli oraz pływania łodziami i innymi sprzętem.*

*Zarządzenie wchodzi w życie z dnia 1 marca 1978 r.”*

Rezerwat przyrody Grabicz jest rezerwatem faunistycznym. Jest miejscem gniazdowania licznych gatunków ptaków, cennym w skali całego kraju. Występują tu gatunki chronione, również wpisane do Czerwonej Księgi Gatunków Ginących i Zagrożonych:

- 1) gatunki krytycznie zagrożone: Kraska, Świstun.
- 2) gatunki zagrożone: Cietrzew.
- 3) gatunki narażone: Bąk, Kulik wielki.
- 4) gatunki bliskie zagrożenia: Traszka grzebieniasta, Rybitwa białoczelna, Kania czarna.
- 5) gatunki najmniejszej troski: Mroczek posrebrzany, Bąk, Mewa mała.
- 6) gatunki o słabo rozpoznanym statusie: Turkawka.

Zbiorowiska roślinne są bardziej ubogie, nie mniej wiele gatunków również zasługuje na ochronę. Celem utworzenia rezerwatu było zachowanie jeziora stanowiącego ostoję wielu ptaków.<sup>3</sup>

- **Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu** pierwotnie utworzony w dniu 29 sierpnia 1997 r. rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego. Obszar obejmuje 148 409,1 ha i zawiera tereny dolin rzecznych Wisły i Narwi wraz z dopływami oraz towarzyszącymi im kompleksami lasów. Tworzy otulinę dla terenów objętych wyższą formą ochrony – parków krajobrazowych, Kampinoskiego Parku Narodowego, rezerwatów (zatwierdzonych i projektowanych) oraz powiązań między nimi, obejmuje też obszary pomników przyrody, zabytkowych parków podworskich, a także zorganizowanych terenów wypoczynkowych, zabudowy lotniskowej i podmiejskich ogródków działkowych. Pełni rolę systemu korytarzy ekologicznych, pozwalających na swobodne rozprzestrzenianie się gatunków.<sup>4</sup> W granicach Kobyłki występuje strefa zwykła Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefa ochrony urbanistycznej.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w strefie zwykłej Obszaru zakazuje się:

1. zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
2. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
3. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
4. wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
5. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

---

<sup>3</sup> Na podstawie Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla Miasta Kobyłka, Pracownia Urbanistyczna S. C. – Warszawa, 2006 r.

<sup>4</sup> Na podstawie Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Kobyłka na lata 2024-2032, Terra Legis Katarzyna Helińska, 2024 r.

6. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
7. likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
8. lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. Prawo o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz.55 z późn. zm.) zakazy te nie dotyczą:

1. wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
2. prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
3. realizacji inwestycji celu publicznego.

W strefie ochrony urbanistycznej zakazuje się:

1. zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
2. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.);
3. likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
4. wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
5. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
6. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
7. likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnobłotnych;
8. lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakazy nie dotyczą ustaleń wynikających z obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Zakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy przedsięwzięć, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

Zakazy, o których mowa w pkt 2, 4, nie dotyczą ustaleń wynikających z zatwierdzonych w dniu wejścia w życie rozporządzenia dokumentacji geologicznych.

▪ **Pomniki przyrody**, zgodnie z Tabelą 1.

Tabela 1 Wykaz pomników przyrody ustanowionych na obszarze miasta Kobyłka (opracowanie własne)

L.p.	Opis pomnika przyrody	Data ustanowienia	Akt prawny ustanawiający	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]	Opis lokalizacji
1	Głaz Edmunda	31.07.2009 r.	Rozporządzenie Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31.07.2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu wołomińskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 31.07.2009 r. Nr 124, poz. 3642)			głaz - przy leśniczówce Grabicz, na terenie rezerwatu "Grabicz"
2	Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )	10.06.1978 r.	Orzeczenie Nr 479 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10.06.1978 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dziennik Urzędowy Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 26.09.1978r. Nr 11, poz. 63); Uchwała Nr XLV/449/10 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 14 czerwca 2010 r. w sprawie zniesienia formy ochrony z dwóch drzew uznanych za pomnik przyrody (Dz. Urz. z 2010 r. Nr 175, poz. 4457)	121	22	Typ wieloobiektowy, grupa drzew;  wzdłuż muru odgradzającego ogród przy plebanii od ul. Żałuskiego, dz. 4/2 obr. 29, w pasie pomiędzy drogą a chodnikiem
	Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )			130	21	
	Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )			127	19	
	Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )			131	17	

3	Lipa drobnolistna ( <i>Tilia cordata</i> )  Nazwa - Marianna	30.07.1978 r.	Komunikat Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia  30.07.1978 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 26.09.1978r. Nr 11, poz..63)	106	21	przy ul. Chałubińskiego, tuż przy posesji nr 2, przy skrzyżowaniu z ul. Zagańczyka; dz. nr ew. 42 obr. 08
4	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	07.10.1975 r.	Komunikat Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia  07.10.1975 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy z dnia 21.10.1975 r., Nr 12, poz. 91)	136	20	ul. Grecka 5, na trawniku w odległości ok.. 4m od budynku mieszkalnego oraz ok.. 1 m od drogi (chodnika), w bezpośrednim sąsiedztwie płotu (siatka płotu dotyka pnia). Korona sięga do linii energetycznej - dz. nr ew. 342 obr. 32
5	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	14.01.1993 r.	Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 14 stycznia 1993 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 1, z 1993 r., poz. 1)	117	25	Drzewo usytuowane w szpalerze wzdłuż betonowego ogrodzenia przy ulicy Żymirskiego 44, w gruncie naturalnym. Oznaczone tabliczką - dz. nr ew. 106/3 obr. 29
6	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>  Nazwa – dąb na starej posesji Wistów	12.05.1978 r.	Orzeczenie Nr 476 z dn.12.05.1978 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy z dnia 12.05.1978 r.)	136	22	Rośnie przy osiedlu Zalasek, soliter na polanie - dz. nr ew. 12/4 obr. 18

7	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	02.08.1977 r.	Orzeczenie Nr 381 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 02.08.1977 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy z dnia 15.09.1977 r., Nr 7, poz. 52)	113	16	Drzewo rośnie na skraju rowu w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Długiej, w zadrzewieniach łąkowych, pomiędzy ulicami Dąbrowskiego i Rataja 54 – dz. nr ew. 124 obr. 47
8	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	02.08.1977 r.	Orzeczenie Nr 381 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 02.08.1977 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy z dnia 15.09.1977 r., Nr 7, poz. 52)	118	16	Drzewo rośnie na skraju rowu w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Długiej, w zadrzewieniach łąkowych, pomiędzy ulicami Dąbrowskiego i Rataja 54 – dz. nr ew. 124 obr. 47
9	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	02.08.1977 r.	Orzeczenie Nr 381 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 02.08.1977 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy z dnia 15.09.1977 r., Nr 7, poz. 52)	89	20	Drzewo rośnie na skraju rowu w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Długiej, w zadrzewieniach łąkowych, pomiędzy ulicami Dąbrowskiego i Rataja 54 – dz. nr ew. 36 obr. 47
10	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	28.01.2010 r.	Uchwała Nr XL/404/10 Rady Miejskiej w Kobylce z dnia 28.01.2010 r.  w sprawie ustanowienia pomnika przyrody przy ulicy Nadarzyn (Dz. Urz. Wpj. Maz. Z dnia	120	21	pojedynczy - w odl. ok.. 10 m na północ od budynku mieszkalnego, ok. 4 m na południe od komórki drewnianej, ok.. 2,5 m na zachód od drogi stanowiącej pieszego odcinek



			100.007.2010 r., Nr 134, poz. 3128)			ul. Majdańskiej – dz. nr ew. 56/1 obr. 37
11	Grab zwyczajny (Grab pospolity) - <i>Carpinus betulus</i>	10.07.1978 r.	Orzeczenie Nr 480 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10.07.1978 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy z dnia 26.09.1978 r., Nr 11, poz. 63);  UCHWAŁA NR XLVIII/498/14 RADY MIASTA KOBYŁKA z dnia 29 października 2014 r. w sprawie zniesienia statusu pomnika przyrody (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2015 r., poz. 134)	70	19	drzewa w parku podworskim: lipa drobnolistna, grab pospolity 4 szt., modrzew syberyjski, typ wieloobiektowy, grupa drzew – dz. nr ew. 39/8 obr. 08
	Grab zwyczajny (Grab pospolity) - <i>Carpinus betulus</i>	29.10.2014 r.		77	19	
	Grab zwyczajny (Grab pospolity) - <i>Carpinus betulus</i>			73	19	
	Grab zwyczajny (Grab pospolity) - <i>Carpinus betulus</i>			89	22	
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>			103	300	
	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>			97	25	
12	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	20.12.1987 r.	Orzeczenie Nr 969 z dn. 20.12.1987 r.	152	23	na posesji ul. Poniatowskiego 22, typ wieloobiektowy, grupa drzew - dz. 26/8 obr. 43
	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>			99	17	
13	dąb szypułkowy <i>Quercus robur</i>	12.05.1978 r.	Orzeczenie Nr 475 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12.05.1978 o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. Urz. RN m. st. Warszawy Nr 6, poz. 29)	133	23	przy osiedlu "Zalasek", w lesie, niedaleko linii energetycznych – dz. nr ew. 19/5 obr. 18

Rozmieszczenie pomników przyrody wskazano w części graficznej uzasadnienia.

#### 4.3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087) obszary szczególnego zagrożenia powodzią stanowią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- pas techniczny.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego na terenie miasta wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią na fragmentach wzdłuż rzeki Długiej oraz rowu odwadniającego przy włączeniu w rzekę. Obszary te zlokalizowane są w południowej części miasta i zgodnie z ww. mapami stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) oraz prawdopodobieństwie wystąpienia 10% (raz na 10 lat). Rzeka Długa zgodnie z danymi na portalu ISOK (Informatyczny System Osłony Kraju) nie ma wałów przeciwpowodziowych.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wskazane w części graficznej uzasadnienia.

#### 4.4 Obszary gruntów zmeliorowanych

---

Na podstawie danych publicznie udostępnionych na Hydroportalu ISOK stwierdza się, że na terenie miasta Kobyłka nie ma zewidencjonowanych obszarów gruntów zmeliorowanych.

Na terenie miasta znajdują się jedynie zewidencjonowane urządzenia melioracji szczegółowych – rowy melioracyjne.

#### 4.5 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

---

Na podstawie danych publicznie udostępnionych na SOPO (System Osłony Przeciwsuwiskowej) stwierdza się, że na terenie miasta Kobyłka nie ma osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

#### 4.6 Strefy ochronne ujęć wody

---

Kobyłka w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

GZWP nr 222 znajduje się w utworach czwartorzędowych wypełniających współczesną dolinę Wisły (między ujściem Pilicy a Warszawą – tzw. Przełom Mazowiecki) oraz osadach fluwiogłacjalnych Kotliny Warszawskiej i Kotliny Kozienickiej, a także warstwach międzymorenowych (Wysoczyzna Warecka) przyległych do doliny. W południowej części GZWP utwory wodonośne zbiornika łączą się bezpośrednio z piętrzem neogeńsko-paleogeńskimi górnokredowym tworząc wspólny kompleks wodonośny. Utwory zbiornikowe są reprezentowane głównie przez piaski rzeczne i fluwiogłacjalne tworząc jeden poziom wodonośny którego spąg podścielają ilaste utwory pliocenu. W obrębie Kotliny Warszawskiej poziom jest lokalnie dwudzielny, rozdzielony przewarstwieniami iłów warwowych lub glin zwałowych. Miąższość zbiornika waha się od 20 m w rejonie Kozienic do 70–80 m w centrum Kotliny Warszawskiej. Najkorzystniejsze warunki hydrogeologiczne występują we wschodniej i centralnej części Kotliny Warszawskiej, gdzie wodoprzewodność przekracza 960 m<sup>2</sup>/d. ... Ze względu

na brak izolacji warstwy wodonośnej (strefa aeracji o miąższości 0,5–6 m jest zbudowana z piaskówi lokalnie mułków) na przeważającej części zbiornika zaliczony jest on do silnie zagrożonych. Dobra izolacja występuje jedynie na obszarach, gdzie zbiornik występuje jako warstwa międzymorenowa w obrębie wysoczyzn sąsiadujących z doliną Wisły<sup>5</sup>

Zgodnie z Mapa głównych zbiorników wód podziemnych (stan na dzień 31.12.2023 r.)<sup>6</sup> zbiorniki GZWP 215 i GZWP 2151 zostały zakwalifikowane do zbiorników wstępnie rozpoznanych. GZWP nr 222 jest obszarem zasilania dla głębiej położonych zbiorników: GZWP nr 215 Subniecka Warszawska i GZWP nr 2151 (pierwotnie określany nr 215A) Subniecka Warszawska – część centralna.

Na terenie miasta, zgodnie z udzielonymi zezwoleniami na terenie miasta przy ul. Wygonowej wykonano dwa ujęcia nr 1a i 2a oraz zlikwidowano studnie nr 1 i 2 ujmujące czwartorzędowy poziom wodonośny.<sup>7</sup>

Dla obu ujęć wód marszałek Województwa Mazowieckiego w decyzji Nr 309/21/PE.I z dnia 6 grudnia 2021 r. ustalił zasoby wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w wysokości po 120 m<sup>3</sup>/h na każde ujęcie.

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087) na terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Ponadto na terenie ochrony bezpośredniej należy (art. 128 ww. ustawy):

- 1) odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) zagospodarować teren zielenią;
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 4) ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Rozmieszczenie ujęć wód podziemnych zostało wskazane w części graficznej uzasadnienia.

#### 4.7 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087) śródlądowymi wodami stojącymi są wody śródlądowe w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi. Ochrona zbiorników wód śródlądowych została uregulowana w rozdziale 6 ww. ustawy. Dla zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy ustanawianie:

---

<sup>5</sup> Informator PSH. Główne zbiorniki wód podziemnych w Polsce, red. J. Mikołajków, A. Sadurski, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2017

<sup>6</sup> <https://www.pgi.gov.pl/dokumenty-pig-pib-all/psh/zadania-psh/gzwp/10076-mapa-glownych-zbiornikow-wod-podziemnych-31-12-2023/file.html>

<sup>7</sup> Decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 256/19/PE.I z dnia 24.10.2019 r., znak PE-I.7430.37.2019.AB

- stref ochronnych ujęć wody,
- obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z art. 141 ust. 1 ww. ustawy wojewoda, na wniosek Wód Polskich, ustanawia obszar ochronny, w drodze aktu prawa miejscowego, wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego oraz granicę tego obszaru.

Na terenie miasta nie występują zbiorniki wód śródlądowych z obszarami ochronnymi ustalonymi na podstawie ww. przepisów Prawa wodnego.

#### 4.8 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z art. 152a ustawy *Prawo geologiczne i górnicze* z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1290) rejestr obszarów górniczych i zamkniętych podziemnych składowisk dwutlenku węgla stanowi szczegółową ewidencję wszystkich obszarów górniczych wyznaczonych w Polsce. Rejestr prowadzony jest przez państwowe służby geologiczne oraz w aktualizowanej na bieżąco, ogólnodostępnej bazie danych MIDAS (podsystem Rejestr Obszarów Górniczych).

Na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego w granicach miasta Kobyłka nie ma terenów i obszarów górniczych wpisanych do rejestru obszarów górniczych i zamkniętych podziemnych składowisk dwutlenku węgla.

#### 4.9 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie miasta Kobyłka znajduje się następujące udokumentowane złoża zgodnie z danymi PIG<sup>8</sup>:

- 1) Kobyłka IB 4898 – surowce ilaste ceramiki budowlanej, pow. 0,910 ha;
- 2) Kobyłka I IB 15563 - surowce ilaste ceramiki budowlanej, pow. 1.853 ha;
- 3) Kobyłka Chór I IB 2356 – surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja złoża zaniechana - Z; Kobyłka ul. Przyjacielska, dz. ewid. nr 383, pow. 3.096 ha;
- 4) Kobyłka-Dworkowa IB 3266 – surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja złoża zaniechana – Z, pow. 0.898 ha;
- 5) Kobyłka-Dworkowa I IB 5361 – surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja złoża zaniechana – Z, pow. 0.420 ha;
- 6) Kobyłka-Maciołki IB 3269 - surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja złoża zaniechana – Z, pow. 0.930 ha;
- 7) Kobyłka-Maciołki II IB 3270 - surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja złoża zaniechana – Z, pow. 0.516 ha;
- 8) Kobyłka-Zalasek IB 3677 – surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja zaniechana – Z, pow. 4.600 ha;
- 9) Nadma IB 7605 – surowce ilaste ceramiki budowlanej, pow. 2.720 ha;
- 10) Zielonka IB 2448 – surowce ilaste ceramiki budowlanej – eksploatacja złoża zaniechana - Z, brak zasobów przemysłowych, pow. 21.103 ha
- 11) Wołomin 21281 - wody termalne – złożo kopaliny podstawowej.

<sup>8</sup> <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=2>

Lokalizacja złóż została wskazana w części graficznej uzasadnienia.

#### 4.10 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Kobyłka nie stanowi uzdrowiska i nie znajduje się w obszarze ochrony uzdrowiskowej.

#### 4.11 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Tabela 2 Wykaz zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków (opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kobyłka przyjętej Zarządzeniem Nr 94/2022 Burmistrza Miasta Kobyłka z dnia 27 maja 2022 r.)

OBIEKTY ARCHITEKTURY I URBANISTYKI			
LP	OBIEKT	LOKALIZACJA	UWAGI/DATA WPISU DO REJESTRU
1.	Wiata z poczekalnią na przystanku kolejowym Kobyłka Ossów	dz. nr 1/2 obr. 34	Obiekt nieistniejący
2.	Plebania	ul. Kościelna 2a dz. nr 4/1 obr. 29	
3.	Kościół parafialny pw. Świętej Trójcy wraz z otoczeniem	ul. Kościelna dz. nr 85 obr. 08	Rejestr Zabytków nr A-1047 z dnia 01.12.1953 r.
4.	Dom	ul. Kościuszki 8 dz. nr 134/2 obr. 14	
5.	Dom wielorodzinny	ul. Orszagha 2 dz. nr 174/1 obr. 30	
6.	Cmentarz parafialny rzymskokatolicki	ul. Pieniążka dz. nr 192 obr. 33	Rejestr Zabytków nr A-1466 z dnia 20.02.1991 r.
7.	Ogrodzenie cmentarza z bramą	ul. Pieniążka dz. nr 192 obr. 33	Rejestr Zabytków nr A-1466 z dnia 20.02.1991 r.
8.	Kaplica grobowa rodziny Orszaghów	ul. Pieniążka dz. nr 192 obr. 33	Rejestr Zabytków nr A-1466 z dnia 20.02.1991 r.
9.	Kaplica grobowa rodziny Matuszewskich i Pieniążków	ul. Pieniążka dz. nr 192 obr. 33	Rejestr Zabytków nr A-1466 z dnia 20.02.1991 r.
10.	Dom wielorodzinny	ul. Ręcajska 1 dz. nr 1/2 obr. 35	

11.	Willa Wilhema Lewego	ul. Rumuńska 2 dz. nr 322/3 obr. 32	Rejestr Zabytków nr A-766 z 12.10.2007 r.
12.	Willa „Uroczą”	ul. Słowackiego 16 dz. nr 189 obr. 33	
13.	Dom	ul. Warszawska 8 dz. nr 9/1 obr. 35	
14.	Dom	ul. Ręczajska 2 dz. nr 90/2 obr. 36	Dawniej ul. Warszawska/Ręczajska, dz. nr 90 obr. 36
15.	Wiata z poczekalnią na przystanku kolejowym Kobyłka	ul. Warszawska dz. ½ obr. 34	Obiekt nieistniejący
16.	Dom wielorodzinny	ul. Wspólna 8 dz. nr 135 obr. 35	
17.	Dom wielorodzinny	ul. Wspólna 8a dz. nr 135 obr. 35	
18.	Dom	ul. Załuskiego 102 dz. nr 35 obr. 31	
19.	Dom	ul. Żymirskiego 28 dz. nr 72/2 obr. 33	
20.	Dom	ul. Żymirskiego 45 dz. nr 106/3 obr. 29	
21.	Dom	ul. Żymirskiego 57 dz. nr 194 obr. 29	

Tabela 3 Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków (opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kobyłka przyjętej Zarządzeniem Nr 94/2022 Burmistrza Miasta Kobyłka z dnia 27 maja 2022 r.)

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE				
L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR AZP	NR STANOWISKA MIEJSCOWOŚCI	NR STANOWISKA NA OBSZARZE
1.	Kobyłka (Batorówka)	54-68	15	47
2.	Kobyłka (Maciołki)	55-68	1	23
3.	Kobyłka (Maciołki)	55-68	2	24
4.	Kobyłka (Zalasek)	54-68	11	37
5.	Kobyłka	53-68	17	53
6.	Kobyłka	54-68	3	23
7.	Kobyłka	54-68	4	26

8.	Kobyłka	54-68	5	27
9.	Kobyłka	54-68	6	28
10.	Kobyłka	54-68	7	29
11.	Kobyłka	54-68	8	30
12.	Kobyłka	54-68	9	31
13.	Kobyłka	54-68	10	32
14.	Kobyłka	54-68	12	44
15.	Kobyłka	54-68	13	45
16.	Kobyłka	54-68	14	46
17.	Kobyłka	54-68	16	49

Na podstawie art. 13h ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) lokalizacja przestrzenna zabytków została wskazana w części graficznej uzasadnienia zgodnie z danymi zgłoszonymi do ewidencji zbiorów danych prowadzonej przez Narodowy Instytut Dziedzictwa.

#### 4.12 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie miasta Kobyłka nie znajdują się obszary pomników zagłady.

#### 4.13 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie miasta Kobyłka znajdują się tereny ustanowione decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MR z 2020 r. poz. 38, z późn. zm.). Teren zamknięty obejmuje linię kolejową nr 6 relacji Zielonka – Kuźnica Białostocka oraz nr 21 relacji Warszawa Wileńska – Wołomin Słoneczna.

Ponadto zgodnie z decyzją Nr 68/MOB Ministra Obrony Narodowej z dnia 21 maja 2020 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. z 2020 r., poz. 84) do terenów zamkniętych zaliczono również obszar w rejonie ul. Kordeckiego, którego granice wskazano w części graficznej uzasadnienia.

Szczegółowy wykaz nieruchomości stanowiących tereny zamknięte zawiera tabela nr 4 i 5.

Tabela 4 Wykaz nieruchomości stanowiących tereny zamknięte (opracowanie własne na podstawie decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych)

L.p.	województwo	powiat	gmina	obręb	nr działki	pow. [ha]
1.	mazowieckie	wołomiński	Kobyłka	34	1	24,3316

Tabela 5 Wykaz nieruchomości stanowiących tereny zamknięte MON (opracowanie własne na podstawie decyzji Nr 68/MOB Ministra Obrony Narodowej z dnia 21 maja 2020 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej)

L.p.	województwo	powiat	gmina	obręb	nr działki
1.	mazowieckie	wołomiński	Kobyłka	03	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17/2, 26/2, 28/2, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 26, 37, 38, 41/2, 42/8, 43/2, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50

Zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r., poz. 697, z późn.zm.) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m. Ponadto w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. Nr 153 z 2008 r., poz. 955, z późn. zm.) określono minimalną odległość 15 m sytuowania drzew i krzewów od osi skrajnego toru kolejowego, zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego oraz obowiązek uzgadniania z zarządcą infrastruktury wykonywania robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego.

Mając na względzie powyższe w części graficznej uzasadnienia wskazano obszar kolejowy stanowiący teren zamknięty oraz strefę ochroną obszaru kolejowego o szerokości 20 m od jego granic.

#### 4.14 Obszary ograniczonego użytkowania

Nie zidentyfikowano obszarów, dla których ustanowiono ograniczone użytkowanie.

#### 4.15 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Nie zidentyfikowano obszarów, dla których ustalono konieczność przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

#### 4.16 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze miasta Kobyłka wskazano granice obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Uchwale Nr XLIII/404/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 31 stycznia 2018 r. zmieniającej uchwałę nr XXXIX/358/17 Rady Miasta Kobyłka z dnia 25 września 2017 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Kobyłka „LUDZIE – PRZESTRZEŃ – DZIAŁANIE”.

Ww. dokumencie określono lata obowiązywania na 2017 – 2023.



Za obszary zdegradowane w sferze gospodarczej uznano dzielnice, które wykazują gorsze od średniej dla Miasta Kobyłka wartości w dwóch przyjętych do analizy wskaźnikach. Zanotowano przekroczenia w dwóch wskaźnikach w dzielnicach: Antolek, Jędrzejek, Stefanówka – te dzielnice uznano za zdegradowane w sferze gospodarczej. Bardzo źle oceniono dostęp do terenów zielonych. Zidentyfikowano dwie sytuacje: albo ich brak albo z degradacja. Sytuacja jest zła na terenie całego Miasta – całe Miasto uznano za obszar zdegradowany pod tym względem. Równie istotne są na terenie Miasta Kobyłka problemy środowiskowe. Co najmniej dwa czynniki lokalne powodują wysokie skażenie środowiska: brak systemu sieci ciepłowniczej co oznacza zanieczyszczenia z wielu lokalnych źródeł ciepła, w tym tradycyjnych pieców opalanych węglem, ale też po części niedozwolonymi materiałami oraz wysokie natężenie ruchu drogowego tak na drodze wojewódzkiej DW 634 jak i na pozostałych: powiatowych i miejskich.

W oparciu o zestawienie wskaźników degradacji w poszczególnych okręgach przyjęto, że kwalifikacja okręgu do obszaru zdegradowanego następuje, jeżeli w tym okręgu odnotowano niekorzystne wartości wskaźników społecznych oraz występują niekorzystne wskaźniki w pozostałych zakresach tematycznych. Dopuszcza się poszerzenie obszaru rewitalizacji o tereny o strategicznym znaczeniu dla miasta i jego obszaru zdegradowanego. Przeprowadzone analizy diagnostyczne w jednym przypadku jednoznacznie wskazują na kwalifikację dzielnicy jako obszaru zdegradowanego - trzy wskazania dla dzielnicy Antolek. W trzech przypadkach z dwoma wskazaniem: Jędrzejek, Nadarzyn Sosnówka. W przypadku Maciołek i Marety z Kolonią Chór uzyskano po jednym wskazaniem. Według LPR kryteria włączenia do obszarów zdegradowanych spełniają dzielnice: Antolek, Jędrzejek, Sosnówka, Nadarzyn, Maciołki, Mareta z Kolonią Chór.

Diagnoza delimitacyjna miasta wykazała, że obszar rewitalizacji obejmuje trzy najstarsze dzielnice: Jędrzejek, Antolek i Sosnówkę. W obszarze rewitalizacji mieści się centrum historyczne, a także centrum usługowo administracyjne. Pomimo centralnego położenia, które skłaniałoby do zagospodarowania tej przestrzeni, znajdują się tu zdegradowane tereny zielone – w większości należące do Skarbu Państwa. Jest tu najwięcej mieszkań komunalnych, zdegradowanych budynków, w których się mieszczą – wśród nich obiekty zabytkowe. Na terenie tym znajdują się też budynki wielorodzinne, co jest rzadkością na pozostałym obszarze Miasta. Stąd kumulacja problemów, szczególnie o charakterze społecznym. Jednocześnie jest to obszar o dużym potencjale.<sup>9</sup>

Zasięg obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji został wskazany w części graficznej uzasadnienia.

Wizję efektów programu na obszarze rewitalizacji i na terenie całego miasta, cele strategiczne i operacyjne będą wypełniały konkretne projekty rewitalizacyjne. Mając na uwadze kompleksowość procesu rewitalizacji, specyfikę wyzwań merytorycznych i organizacyjnych oraz zróżnicowane zasady organizacji projektów, przyjmuje się – dla LPR Miasta Kobyłka – dwie ich kategorie:

- Projekty o charakterze społecznym traktowane jako główne.
- Projekty o charakterze infrastrukturalnym traktowane jako uzupełniające.

W LPR ujęto następujące projekty uzupełniające, które mają związek z zagospodarowaniem przestrzennym:

---

<sup>9</sup> Na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Kobyłka przyjętego Uchwałą Nr XLIII/404/18 Rady Miasta Kobyłka z dnia 31 stycznia 2018 r.

- Plenerowe Centrum Aktywności Społecznej – nowa funkcjonalność terenu „po starym basenie” - tworzenie przyjaznej przestrzeni miejskiej, sprzyjającej aktywności rodzinnej;
- Centrum Aktywności społecznej w zmodernizowanym obiekcie zabytkowym przy ul. Rumuńskiej 2 - Wielozadaniowy projekt społeczny i funkcjonalno-przestrzenny - program pomocowy, integracyjny i aktywizacyjny. Utworzenie Centrum Aktywności społecznej świadczącego usługi społeczne, kulturalne, prozdrowotne. Działalność skierowana do wszystkich, szczególnie do zagrożonych wykluczeniem mieszkańców miasta – całych rodzin;
- Budowa Parkingu typu Parkuj i jedź przy stacji PKP Kobyłka - Budowa parkingów pozwalających bezpiecznie zaparkować samochód i każdy inny pojazd – parkingi dla rowerów- przy przystankach komunikacji zbiorowej – znaczenia dla wskaźników środowiskowych ułatwienie dostępu do infrastruktury społecznej - parkingi są elementem układu komunikacyjnego wokół planowanego Plenerowego Centrum Aktywności Społecznej.

Wskazane przedsięwzięcia zostały zrealizowane.

#### 4.17 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

---

Na terenie miasta Kobyłka nie wyznaczono obszarów cichych.

#### 4.18 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

---

Analiza użytków gruntowych wykazała, że na terenie Kobyłki nie występują grunty rolne klas I-III.

Grunty leśne występują głównie w strefach obrzeżnych miasta, w szczególności w części północnej, w której zlokalizowany jest zwarty kompleks leśny mający swoją kontynuację w gminie Wołomin. Ponadto duże obszary leśne to Rezerwat Grabicz oraz las rozciągający się od ul. Orłąt Lwowskich do ulic Orszagha i Warszawskiej. Grunty leśne stanowią 19,4% powierzchni miasta, natomiast brak jest kompleksowych informacji jak ich część to lasy ochronne.

Uproszczony plan urządzenia lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa położonych na terenie miasta Kobyłka na okres 01.01.2019 – 31.12.2028 r. zatwierdzony decyzją Starosty Wołomińskiego z dnia 02.05.2023 r. znak WOŚ.6162.1.2018.TE nie zawiera informacji o statusie lasu.

Rozmieszczenie lasów zostało wskazane w części graficznej uzasadnienia.

#### 4.19 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

---

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej wg stanu na dzień 06.09.2024 r. na terenie miasta Kobyłka nie ma zakładów o zwiększonym oraz dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### 4.20 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

---

Miasto Kobyłka nie leży w zasięgu pasa nadbrzeżnego oraz pasa technicznego.

#### 4.21 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

---

##### Infrastruktura społeczna

W ramach analizy uwarunkowań zweryfikowano pod względem ilościowym oraz lokalizacyjnym dostęp do infrastruktury społecznej, w tym: oświaty, opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku oraz zdrowia. Ponadto uwzględniono ważne społecznie funkcje takie jak cmentarze i usługi kultu religijnego.

Na terenie miasta (wg stanu na styczeń 2025 r.) znajdują się dwa przedszkola publiczne prowadzone przez gminę i siedem publicznych przedszkoli prowadzonych przez inne podmioty, cztery publiczne szkoły podstawowe. Na terenie miasta nie ma szkół ponadpodstawowych oraz uczelni wyższych.

Przedszkola:

- Publiczne Przedszkole Nr 1 im. Krasnala Hałabały w Kobyłce, ul. T. Kościuszki 6,
- Publiczne Przedszkole z Oddziałami Integracyjnymi Nr 2 (Zespół Szkół Publicznych Nr 2), Kobyłka ul. E. Orzeszkowej 3/5,
- Publiczne Przedszkole Nr 3 Król Maciuś, Kobyłka ul. Ceramiczna 49,
- Publiczne Przedszkole Nr 4 w Kobyłce, ul. Natolińska 11,
- Publiczne Przedszkole Kobyłkowo, Kobyłka ul. ks. M. Załuskiego 21,
- Publiczne Przedszkole Ptasie Radio, Kobyłka ul. Oleńki 3,
- Katolickie Przedszkole Publiczne im. św. Franciszka z Asyżu, Kobyłka ul. Gen. F. Żymirskiego 5
- Publiczne Przedszkole Akademia Dzieci Twórczych, Kobyłka ul. Zagłoby 5
- Publiczne Przedszkole Zielony Wiatraczek, Kobyłka ul. Mieszka I 51.

Szkoły podstawowe:

- Publiczna Szkoła Podstawowa z Oddziałami Dwujęzycznymi Nr 1 im. Zofii Nałkowskiej, Kobyłka ul. Jezuicka 1,
- Zespół Szkół Publicznych Nr 2 w Kobyłce, ul. E. Orzeszkowej 3/5,
- Publiczna Szkoła Podstawowa z Oddziałami Sportowymi nr 3 im. Karola Wojtyły w Kobyłce, ul. Ks. M. Załuskiego 57,
- szkoła podstawowa przy ul. Dworkowej.

Ochrona zdrowia realizowana jest przez Miejski Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Kobyłce położony przy ul. Gen. F. Żymirskiego 2 (wg stanu na styczeń 2025 r.).

Dostęp do opieki szpitalnej realizowany jest przez Szpital Matki Bożej Nieustającej Pomocy w Wołominie, który położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Kobyłki przy ul. Gdyńskiej 1/3 w Wołominie.

Opieka społeczna realizowana jest przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Kobyłce zlokalizowany przy ul. Gen. F. Żymirskiego 2 (wg stanu na styczeń 2025 r.).

Zadania własne gminy w zakresie kultury fizycznej i sportu realizowane są przez Ośrodek Sportu i Rekreacji Wicher w Kobyłce, który mieści się przy ul. Napoleona 2a.

W zakresie bezpieczeństwa publicznego na terenie miasta znajdują się:

- Ochotnicza Straż Pożarna w Kobyłce – przy ul. Ks. F. Marmo 13,
- Komisariat Policji w Kobyłce – przy ul. Ks. F. Marmo 13A.

Obsługa w zakresie administracji publicznej realizowana jest przez:

- Urząd Miasta Kobyłka zlokalizowany przy ul. Wołomińskiej 1, ul. Wołomińskiej 1B i ul. Wołomińskiej 3,
- Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Kobyłce Sp. z o.o. – ul. S. Moniuszki 2A.

Usługi kultury realizowane są przez:

- Miejski Ośrodek Kultury w Kobyłce położony przy ul. Jana Pawła II 22,
- Miejską Bibliotekę Publiczną w Kobyłce im. Stanisława Ryszarda Szpotarńskiego zlokalizowaną przy ul. Leśnej 8 lok. 0.3.

Najważniejsze zidentyfikowane na terenie miasta publiczne miejsca rekreacji codziennej z zielenią urządzonej to:

- Plac 15-go Sierpnia,
- plac zabaw u zbiegu ulic C. K. Norwida i Brzozowej,
- skwer z „Podwórkiem Nivea” przy skrzyżowaniu ul. A. Orszagha z ul. Piaskową,
- plac zabaw przy ul. Osiedlowej,
- skwer w miejscu dawnego basenu przy ul. Warszawskiej,
- plac zabaw przy ul. Ks. J. Popiełuszki,
- plac zabaw przy ul. Przyjacielskiej,
- urządzenia rekreacyjne na Rondzie Cudu nad Wisłą.

Ważniejsze obiekty sportowo-rekreacyjne, infrastruktury społecznej oraz tereny zieleni urządzonej zostały wskazane w części graficznej uzasadnienia.

### Infrastruktura transportowa

Zgodnie z zakresem planu ogólnego strefę komunikacyjną stanowią tereny: autostrad, dróg ekspresowych, dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg głównych, komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji kolei linowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej oraz obsługi komunikacji.

Na terenie miasta Kobyłka zgodnie z ww. zakresem znajdują się następujące drogi:

- droga ekspresowa S8 z węzłem w rejonie ul. Przyjacielskiej,
- droga wojewódzka nr 634 klasy głównej – ul. Nadarzyńska – w trakcie przebudowy,
- droga powiatowa nr 4369W, ul. Dworkowa – droga klasy głównej,

Ponadto na terenie miasta zidentyfikowano i wskazano w części graficznej następujące istniejące drogi klasy zbiorczej:

- droga powiatowa nr 4352 – ulice ks. M. Załuskiego - Zagańczyka – Marecka – Szeroka,
- ulica Orszagha,
- ulica Przyjacielska,
- ulica Kościelna,
- ul. Bohaterów Ossowa.

Ponadto przez miasto przebiega linia kolejowa nr 6 relacji Zielonka – Kuźnica Białostocka oraz nr 21 relacji Warszawa Wileńska – Wołomin Słoneczna, które w części graficznej zostały wskazane jako teren zamknięty – obszar kolejowy.

### Infrastruktura techniczna

Analiza występującej na terenie miasta infrastruktury technicznej została podporządkowana dwóm kwestiom: ograniczeniom dla stref funkcjonalnych związanych z lokalizacją istniejących i planowanych obiektów oraz zabezpieczenia rezerw terenowych dla funkcjonowania i rozwoju systemów infrastrukturalnych. W pierwszej grupie znalazły się przede wszystkim istniejące sieci przesyłowe, których strefy ochronne wpływają na możliwość zagospodarowania terenów w ich przebiegu oraz bezpośrednim sąsiedztwie. W drugiej grupie są tereny zajęte przez istniejące obiekty obsługi systemów sieciowych ważnych z punktu widzenia funkcjonowania miasta oraz sprawności systemu.

Na terenie miasta znajdują się następujące sieci przesyłowe wraz ze strefami związanymi z ich prawidłowym funkcjonowaniem:

- linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Pustelnik - Wołomin – pas technologiczny o szerokości 38 m (po 19 metrów od osi linii na obie strony),
- linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Wołomin - Radzymin – pas technologiczny o szerokości 38 m (po 19 metrów od osi linii na obie strony).

Na terenie miasta znajdują się następujące obiekty obsługi systemów infrastruktury technicznej:

- ujęcia wód podziemnych przy ul. Wygonowej,
- urządzenia komunalnej gospodarki odpadami – PSZOK przy ul. Władysława Łokietka 80.

## 4.22 Pozostałe tereny i obiekty stanowiące istotny element struktury funkcjonalnej miasta

---

Za istotne z punktu widzenia oczekiwań społecznych uznano również potrzebę zidentyfikowania i wskazania jako uwarunkowania rozwoju obiekty takie jak: cmentarze i obiekty kultu religijnego. Ich rozmieszczenie na terenie miasta zostało wskazane w części graficznej uzasadnienia.

Cmentarze w granicach miasta to:

- cmentarz przy ulicy ks. K. Pieniążka,
- cmentarz „Nowy” przy ulicy Radzywińskiej.

Obiekty kultu religijnego wraz z zabudową towarzyszącą znajdują się w następujących lokalizacjach:

- Parafia Świętej Trójcy w Kobyłce – bazylika, plebania – przy ul. Kościelnej 2, organistówka – ul. Kościelna 1;
- Parafia św. Kazimierza Królewicza w Kobyłce, ul. Królewska 15,
- Parafia św. Matki Teresy z Kalkuty, Kobyłka ul. Nadarzyńska 62,
- Kościół Rzymskokatolicki pw. Bł. Jerzego Popiełuszki – Kobyłka ul. Szeroka 62A.

Ponadto ze względu na podział funkcjonalny stref planistycznych przeprowadzono analizę występowania na terenie miasta obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

W planach miejscowych jest kilka terenów przewidzianych pod tego rodzaju funkcję, ale aktualnie w mieście nie istnieją obiekty tego typu.

#### 4.23 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

---

Zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego na obszarze miasta nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Główne typy krajobrazu występujące na terenie miasta to:

- 9b – miejski - miejscowości o charakterze współczesnym,
- 14a – węzły komunikacyjne i transportowe.
- 3a – leśny z przewagą siedlisk borowych,
- 3b – leśny z przewagą siedlisk lasowych,
- 6a – wiejski - sztuczne zbiorniki wodne,
- 6b – wiejski z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk,

Zgeneralizowane kierunki i zasady kształtowania zabudowy wskazano na przykładach rekomendacji. Dla krajobrazu typu 9b o kodzie 14-318.78-105 rekomenduje się następujące kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza
- Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej
- Wdrażanie rozwiązań w zakresie bioretencji w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych
- Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej
- Kształtowanie czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca
- Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko
- Ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i ludzi
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju

- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych.

Dla krajobrazu typu 14a o kodzie 14-318.78-007 rekomenduje się następujące kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Dbłość o estetykę tras i węzłów komunikacyjnych
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie
- utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Dla krajobrazu typu 3a o kodzie 14-318.78-140 rekomenduje się następujące kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.

Dla krajobrazu typu 3b o kodzie 14-318.78-115 rekomenduje się następujące kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.

Dla krajobrazu typu 6a o kodzie 14-318.78-026 rekomenduje się następujące kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Użytkowanie terenu w sposób zapewniający zrównoważony rozwój, z zachowaniem wysokich walorów środowiska
- Racjonalne zarządzanie wodą oraz ochrona jej zasobów
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jest w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

Dla krajobrazu typu 6b o kodzie 14-318.78-035 rekomenduje się następujące kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:



- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### 4.24 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Zgodnie z art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54, z późn. zm.) określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;

- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 6) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 7) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – sposób zagospodarowania tych obszarów.

Wymagania, o których mowa powyżej, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

Dla obszaru miasta Kobyłka zostało sporządzone „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Miasta Kobyłka” (Pracownia Urbanistyczna S. C. – Warszawa, 2006 r.).

Opracowanie ekofizjograficzne dzieli miasto pod względem przyrodniczo-krajobrazowym na tereny o: najwyższych i przeciętnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz układy antropogeniczne na siedliskach silnie przekształconych.

Zidentyfikowane typy siedliskowe i kompleksy fizjograficzne to począwszy od układów leśnych naturalnych i półnaturalnych do terenów przemysłowych wraz z kompleksami roślinności ruderalnej. Większości obszaru zaliczono do terenów o przeciętnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Gros obszaru, w szczególności w jego centralnej części to:

*6 – Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów ozdobnych oraz małych przydomowych upraw warzyw z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej. W podłożu od powierzchni ziemi występują ropy, mułki, piaski żółte i piaski eoliczne, grunty mało spójne o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych;*

*7 – Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów ozdobnych oraz małych przydomowych upraw warzyw z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej. W podłożu od powierzchni ziemi występują glina żółta lub jej eluwia, grunty spójne o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych, zwłaszcza po intensywnych opadach i roztopach;*

*8 – Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów ozdobnych oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej. W podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach. grunt luźny, mało spójny stanowi niekorzystne podłoże gruntowe;*

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

16 – Aktywnie biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe. W podłożu od powierzchni ziemi występują glina zwałowa lub jej eluwia, grunty spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych, zwłaszcza po intensywnych opadach i roztopach.

Północna i południowo-zachodnia i południowo-wschodnia część to przede wszystkim:

1 – Układy leśne naturalne i półnaturalne bliskie zbiorowiskom borowym z runem krzewinkowym należące do związku Dicrano-Pinion na glebach mineralnych;

3 – Zarośla brzoźowe, osikowe i łozowe z domieszką sosny zwyczajnej.

Pozostałe typy siedlisk występujące w granicach Kobyłki to:

2 – Układy leśne naturalne i półnaturalne bliskie zbiorowiskom borowym z runem krzewinkowym należące do związku Dicrano-Pinion na glebach organicznych;

4 – Półnaturalne zbiorowiska wodne i szuwarowe towarzyszące zbiorowiskom wodnym na siedliskach trwałych lub okresowo wysychających

5 – Zbiorowiska łąk podmokłych.

9 – Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów ozdobnych oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej. W podłożu od powierzchni ziemi występują namuły lub torfy. Grunty słabo nośne o bardzo niskiej wytrzymałości mechanicznej oraz utrzymującym się wysokim poziomie wód gruntowych;

10 – Tereny intensywnej zabudowy miejskiej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej w postaci zieleni towarzyszącej krzewiastej i drzewiastej z dużym udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej. W podłożu od powierzchni ziemi występują iły, mułki i piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty mało spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych;

11 - Tereny intensywnej zabudowy miejskiej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej w postaci zieleni towarzyszącej krzewiastej i drzewiastej z dużym udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej. W podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach. Grunt luźny, mało spoisty stanowi niekorzystne podłoże budowlane;

12 – Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej w połączeniu z półnaturalnymi układami leśnymi bliskimi zbiorowiskom borowym ze związku Dicrano-Pinion;

13 – Kompleksy zieleni zieleńców i parków towarzyszących obiektom publicznym lub zabudowie śródmiejskiej w postaci roślinności trawiastej, krzewiastej i drzewiastej z udziałem gatunków introdukowanych oraz z udziałem roślinności wydepczynowej i naturalnej;

14 – Kompleksy zieleni cmentarnej z dużym udziałem drzew i krzewów introdukowanych;

*17 – Aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe. W podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach. Grunt luźny, mało spoisty stanowi niekorzystne podłoże budowlane;*

*18 - Aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe. W podłożu od powierzchni ziemi występują grunty organiczne, namuły i torfy. Grunty słabonośne o bardzo niskiej wytrzymałości mechanicznej oraz utrzymującym się wysokim poziomie wód gruntowych.*

Ponadto na obszarze miasta występują układy antropogeniczne na siedliskach silnie przekształconych. Dotyczy to przede wszystkim terenów po wyrobiskowych związanych z eksploatacją złóż ceramicznych (zachodnia i południowa część obszaru) oraz terenów związanych z działalnością przemysłową (rejon ul. Kordeckiego, Wygonowej, Nadmeńskiej i Napoleona). Ww. układy zostały sklasyfikowane jako:

*19 – Tereny o niskich walorach przyrodniczych, zdegradowane działalnością wydobywczą, predysponowane do pełnienia funkcji gospodarczych. Silnie zmienione warunki gruntowo-wodne. Wskazane do rekultywacji;*

*20 – Tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie. W podłożu od powierzchni ziemi występują iły, mułki i piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty mało spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych;*

*21 - Tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie. W podłożu od powierzchni ziemi występują glina zwałowa, grunty spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków. Na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych, zwłaszcza po intensywnych opadach i roztopach;*

*22 - Tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie. W podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach. Grunt luźny, mało spoisty stanowi niekorzystne podłoże budowlane;*

*23 – Tereny kolejowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej i wydepczynowej.*

Pod względem przydatności do różnych form zagospodarowania, teren został podzielony na trzy kategorie:

1. Tereny o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych proponowane do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu:

Wyróżniono tu tereny najcenniejsze pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, bliskie układom naturalnym często objęte już różnymi formami prawnej ochrony przyrody lub tereny ważne pod względem pełnienia funkcji ekologicznych:

- a) układy leśne naturalne i półnaturalne monokultur bliskich zbiorowiskom borowym z runem krzewinkowym należące do związku Dicrano-Pinion na glebach mineralnych (1) – zbiorowiska leśne, które powinny być zachowane w dotychczasowym użytkowaniu jako lasy, szczególnie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach rezerwatu Grabicz; dopuszczalna może być zmiana ich użytkowania (w drodze uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne) wyłącznie w przypadku konieczności przeprowadzenia ciągów komunikacyjnych oraz zlokalizowania obiektów infrastruktury

- technicznej (poza granicami rezerwatu i jego otuliny); mogą pełnić funkcję rekreacyjne i wypoczynkowe po ich przystosowaniu do tego celu np.: w formie różnych parków leśnych;
- b) układy leśne naturalne i półnaturalne monokultur bliskich zbiorowiskom borowym z runem krzewinkowym należące do związku Dicrano-Pinion na glebach organicznych (2) – zbiorowiska leśne, które powinny być zachowane w dotychczasowym użytkowaniu jako lasy, szczególnie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach rezerwatu Grabicz;
  - c) zarośla brzozy, osiki i łąki z domieszką sosny pospolitej (3) – pełnią rolę bioróżnorodności i ostoi zwierząt, zazwyczaj towarzyszą kompleksom leśnym; mogą być zachowane jako zieleń nieurządzona – naturalna lub zagospodarowana na różne cele rekreacyjno-wypoczynkowe, np.: parki miejskie z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu; w uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest ich przeznaczenie na inne cele podyktowane dobrem ogólnospołecznym np.: cele komunikacyjne, obiekty infrastruktury technicznej czy obiekty użyteczności publicznej, a także w drodze wyjątku mieszkaniowe;
  - d) półnaturalne zbiorowiska wodne i szuwarowe towarzyszące zbiorowiskom wodnym na siedliskach trwałych lub okresowo wysychających (4) – zbiorowiska szczególnie rzadkie w mieście z uwagi na brak większych zbiorników wodnych (rzeki czy jeziora) na terenie Kobyłki, zbiorowiska te odgrywają szczególną rolę w utrzymaniu bioróżnorodności, szczególnie cenne z tego tytułu są zbiorniki w rezerwacie Grabicz; tereny do bezwzględного zachowania i utrzymania w dotychczasowym użytkowaniu, nie nadają się do pełnienia innej funkcji niż przyrodnicza;
  - e) zbiorowiska łąk podmokłych (5)- zbiorowiska bardzo rzadkie na terenie miasta, towarzyszą zazwyczaj różnym zbiornikom wodnym i terenom podmokłym; powinny być zachowane jako tereny rolne – łąki, pastwiska lub jako tereny zieleni nieurządzonej – naturalnej; w uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest ich przeznaczenie na inne cele podyktowane dobrem ogólnospołecznym np.: cele komunikacyjne, obiekty infrastruktury technicznej; tereny te ze względu na wysoki poziom wód gruntowych nie powinny być przeznaczane pod zabudowę, ponadto jako tereny otwarte pełnią ważną funkcję ochronną dla sąsiadujących z nimi zbiorników wodnych i są ostoją bioróżnorodności, są również ważnym elementem korytarzy ekologicznych zapewniających migrację zwierząt i dostęp do wody. W drodze wyjątku, o ile warunki gruntowe na to pozwalają mogą być przeznaczane na cele rekreacyjne, usługowe, a ostatecznie mieszkaniowe.
2. Tereny o przeciętnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych predysponowane do pełnienia funkcji mieszkaniowych i innych funkcji im towarzyszących:
- a) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej; w podłożu od powierzchni ziemi występują iły, mułki i piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty małospoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych do posadowienia budynków; zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych (6)- tereny zurbanizowane najliczniej reprezentowane w granicach miasta Kobyłka, zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Zakłada się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe i publiczne, komunikacja drogowa, obiekty infrastruktury technicznej.

- b) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej; w podłożu od powierzchni ziemi występują gliny zwałowe lub eluvia, grunty spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków; na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych, zwłaszcza po intensywnych opadach lub roztopach (7)- tereny zurbanizowane występujące we wschodniej części miasta Kobyłka, zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Zakłada się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, usługi nieuciążliwe i publiczne, komunikacja drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Może wystąpić konieczność lokalnego odwadniania terenów lub zakaz realizacji nowej zabudowy z podpiwniczeniami.
- c) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej; w podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach; grunt luźny, mało spoisty stanowi mało korzystne podłoże budowlane (8)- tereny zurbanizowane występujące we wschodniej i południowo-wschodniej części miasta Kobyłka, zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Zakłada się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, usługi nieuciążliwe i publiczne, komunikacja drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Istniejące tu wydmy śródlądowe zostały w większości zniwelowane.
- d) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej z przewagą introdukowanych drzew i krzewów oraz małych przydomowych upraw warzywnych z niewielkim udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej; w podłożu od powierzchni ziemi występują grunty organiczne, namuły lub torfy; grunty słabonośne o bardzo niskiej wytrzymałości mechanicznej oraz utrzymującym się wysokim poziomie wód gruntowych (9)- stanowią niewielką przestrzeń zurbanizowaną zlokalizowaną w południowo-wschodniej części miasta Kobyłka, zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Zakłada się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, usługi nieuciążliwe i publiczne, komunikacja drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Może wystąpić konieczność lokalnego odwadniania terenów lub zakaz realizacji nowej zabudowy z podpiwniczeniami.
- e) tereny intensywnej zabudowy miejskiej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej w postaci zieleni towarzyszącej krzewiastej lub drzewiastej z dużym udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej; w podłożu od powierzchni ziemi występują ropy, mułki i piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty mało spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych do posadowienia budynków; zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych (10)- tereny zurbanizowane nielicznie reprezentowane w granicach miasta Kobyłka, zabudowane zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Zakłada się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, usługi nieuciążliwe komunikacja drogowa, obiekty infrastruktury technicznej.
- f) tereny intensywnej zabudowy miejskiej wraz z kompleksami zieleni osiedlowej w postaci zieleni towarzyszącej krzewiastej lub drzewiastej z dużym udziałem roślinności wydepczynowej

i ruderalnej; w podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach; grunt luźny, mało spoisty stanowi mało korzystne podłoże budowlane (11)- niewielki obszar zurbanizowany, zlokalizowany w południowo-wschodniej części miasta Kobyłka, zabudowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Zakłada się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe i publiczne, komunikacja drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Istniejące tu wydmy śródlądowe zostały w większości zniwelowane.

- g) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej w połączeniu z półnaturalnymi układami leśnymi monokultur bliskich zbiorowiskom borowym ze związku Dicrano-Pinion (12) – niewielki obszary w różnym stopniu zurbanizowane, rozsiane po całym terenie miasta Kobyłka, zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi (w obrębie zabudowy mieszkaniowej) na działkach leśnych. Część terenów leśnych pozostaje wciąż wolna od zabudowy, lecz ich niewielki powierzchnie, oderwanie od większych układów leśnych oraz bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy przemawia za przeznaczeniem ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach leśnych z maksymalnym pozostawieniem istniejącego drzewostanu; dopuszczalne jest również lokalizowanie usług nieuciążliwych w połączeniu z zabudową mieszkaniową jednorodziną, usług publicznych, komunikacji drogowej i obiektów infrastruktury technicznej. Wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, za wyjątkiem tych terenów, które już takie zgody uzyskały.
- h) kompleksy zieleni zielińców i parków towarzyszących obiektom publicznym lub zabudowie śródmiejskiej w postaci roślinności trawiastej, krzewiastej i drzewiastej z udziałem gatunków introdukowanych oraz z udziałem roślinności wydepczynowej i ruderalnej (13)- obszary istniejącej zieleni urządzonej o charakterze najczęściej publicznym do zachowania w obecnym użytkowaniu.
- i) kompleksy zieleni cmentarnej z dużym udziałem drzew i krzewów introdukowanych (14)- obszary istniejących cmentarzy do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu.
- j) aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe; w podłożu od powierzchni ziemi występują iły, mułki i piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty mało spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych do posadowienia budynków; zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych (15)- licznie reprezentowane na terenie miasta Kobyłka tereny otwarte, na których najczęściej zaniechano upraw polowych i przekształciły się w nieużytki w różnym stadium sukcesji naturalnej lub nieliczne pola orne i łąki. Tereny te sąsiadują z terenami zabudowanymi, posiadają predyspozycje do ich urbanizacji. Zalecane zurbanizowania, w szczególności nieużytków i przeznaczenie ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, komunikacji drogowej i obiektów infrastruktury technicznej.
- k) aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe; w podłożu od powierzchni ziemi występują gliny zwałowe lub eluvia, grunty spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków; na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych, zwłaszcza po intensywnych opadach lub roztopach (16)- tereny otwarte występujące we wschodniej części miasta Kobyłka, na których najczęściej zaniechano upraw polowych i przekształciły się w nieużytki w różnym stadium sukcesji naturalnej lub nieliczne pola orne i łąki. Tereny te sąsiadują z terenami zabudowanymi, posiadają predyspozycje do ich urbanizacji. Zalecane zurbanizowania, w szczególności

nieużytków i przeznaczenie ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, komunikacji drogowej i obiektów infrastruktury technicznej. Może wystąpić konieczność lokalnego odwadniania terenów lub zakaz realizacji nowej zabudowy z podpiwniczeniami.

- l) aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe; w podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach; grunt luźny, mało spoisty stanowi mało korzystne podłoże budowlane (17)- nieliczne tereny otwarte występujące we wschodniej i południowo-wschodniej części miasta Kobyłka stanowią najczęściej nieużytki w różnych stadiach sukcesji naturalnej. Zalecane zurbanizowania i przeznaczenie ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, komunikacji drogowej i obiektów infrastruktury technicznej. Istniejące tu wydmy śródlądowe zostały w większości zniwelowane przez zabiegi agrotechniczne lub eksploatację piasku.
  - m) aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, polne oraz zaroślowe; w podłożu od powierzchni ziemi występują grunty organiczne, namuły lub torfy; grunty słabonośne o bardzo niskiej wytrzymałości mechanicznej oraz utrzymującym się wysokim poziomie wód gruntowych (18) – niewielkie tereny otwarte położone w granicach rezerwatu Grabicz – należy pozostawić je w dotychczasowym użytkowaniu lub przeznaczyć do zabudowy na cele związane z funkcjonowaniem rezerwatu.
3. Układy antropogeniczne na siedliskach silnie przekształconych:
- a) tereny o niskich walorach przyrodniczych zdegradowane działalnością wydobywczą predysponowane do pełnienia funkcji gospodarczych; silnie zmienione warunki gruntowo-wodne; wskazane do rekultywacji (19) – tereny trwającej lub zakończonej eksploatacji surowców mineralnych. Wymagają każdorazowo rekultywacji terenu po zakończeniu działalności wydobywczej. Predysponowane do pełnienia dalej funkcji związanych z eksploatacją, a po ustaniu eksploatacji i zrehabilitowaniu mogą być przeznaczone na cele gospodarcze, komunikacyjne, infrastruktury technicznej. Obszary te mogą być również zagospodarowane na cele rekreacyjne, szczególnie tam gdzie w wyniku eksploatacji utworzyły się stałe „glinianki”.
  - b) tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie; w podłożu od powierzchni ziemi występują ropy, mułki i piaski zastoiskowe lub piaski eoliczne, grunty mało spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych do posadowienia budynków; zasadniczy poziom wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych (20)- tereny silnie zurbanizowane, zabudowane zabudową przemysłową, usługowo-wytwórczą i usługową – do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu.
  - c) tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie; w podłożu od powierzchni ziemi występują gliny zwałowe lub eluvia, grunty spoiste o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków; na terenach tych istnieje możliwość występowania płytkich wód przypowierzchniowych, zwłaszcza po intensywnych opadach lub roztopach (21) - teren silnie zurbanizowany, zabudowany zabudową usługowo-wytwórczą – do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu.
  - d) tereny przemysłowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej w kompilacji z dużymi obszarami nieczynnymi biologicznie; w podłożu od powierzchni ziemi występują piaski eoliczne na wydmach; grunt luźny, mało spoisty stanowi mało korzystne podłoże budowlane (22)- tereny usługowo-wytwórcze i usługowe oraz tereny lokalizacji obiektów infrastruktury



technicznej - do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu. Istniejące tu wydmy śródlądowe zostały w większości zniwelowane.

- e) tereny kolejowe wraz z kompleksami roślinności ruderalnej i wydepczynowej (23) – istniejące tereny kolejowe do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu.






Kształtowanie struktury przyrodniczej na terenie miasta Kobyłka winno składać się z czterech zasadniczych elementów:






- 1) utrzymanie i ochrona prawna najcenniejszych przyrodniczo obszarów miasta,
- 2) utrzymanie i ochrona przez urbanizację pozostałych, nieobjętych ochroną prawną cennych przyrodniczo terenów otwartych,
- 3) wyznaczanie i zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych w granicach obszarów zurbanizowanych,
- 4) rekultywacja i zagospodarowanie na cele np. rekreacyjne terenów powierzchniowej eksploatacji, w miejscach, gdzie powierzchniowa eksploatacja ustała.









#### 4.25 Akty prawa miejscowego obowiązujące na terenie miasta Kobyłka








Na terenie miasta Kobyłka wg stanu na listopad 2025 r. obowiązują 42 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.








Tabela 6 Wykaz obowiązujących na terenie miasta Kobyłka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (opracowanie własne na podstawie Rejestru urbanistycznego miasta Kobyłka)

L.p.	Uchwała	Pow. [ha]	Data uchwały	Publikacja	Odnosnik do uchwały
1.	Uchwała Nr VIII/63/99 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Kobyłka - osiedla Kobyłak – Turów	10.54	1999-04-20	Dz. Urz. Woj. Maz. nr 52, poz. 1990 z 1999-06-29	 <a href="#">VIII/63/99</a> <a href="#">9</a>
2.	Uchwała Nr XLIII/312/01 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce	56.14	2002-03-26	Dz. Urz. Woj. Maz. nr 113, poz. 2477 z 2002-04-30	 <a href="#">XLIII/312</a> <a href="#">/02</a>
3.	Uchwała Nr XVI/172/04 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka	622.89	2004-01-15	Dz. Urz. Woj. Maz. nr 25, poz. 835 z 2004-02-06	 <a href="#">XVI/172/</a> <a href="#">04</a>
4.	Uchwała Nr XXIV/238/04 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki w Kobyłce	6.22	2004-11-25	Dz. Urz. Woj. Maz. nr 305, poz. 8851 z 2004-12-13	 <a href="#">XXIV/238</a> <a href="#">/04</a>
5.	Uchwała Nr XXVI/281/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania	19.37	2008-11-27	Dz. Urz. Woj. Maz. nr 218, poz.	 <a href="#">XXVI/281</a> <a href="#">/08</a>




	przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Gabriela Narutowicza, ulicą Elizy Orzeszkowej, ulicą Stanisława Wyspiańskiego i ulicą Władysława Broniewskiego w Kobyłce			9313 z 2008-12- 17	
6.	Uchwała Nr XV/1600/12 w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce	22.17	2012-03-29	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 3357 z 2012-04-17	 <a href="#">XV/160/ 12</a>
7.	Uchwała Nr XXIII/235/12 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orląt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar B.	14.36	2012-12-05	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 1127 z 2013-01-30	 <a href="#">XXIII/235 /12</a>
8.	Uchwała Nr XXVI/276/13 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic gen. J. H. Dąbrowskiego i M. Rataja w Kobyłce	3	2013-03-06	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 5085 z 2013-04-26	 <a href="#">XXVI/276 /13</a>
9.	Uchwała Nr XXVII/291/13 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Orląt Lwowskich, Nadarzyńską, Husarii w Kobyłce – obszar A	0.78	2013-03-27	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 5723 z 2013-05-24	 <a href="#">XXVII/29 1/13</a>
10.	Uchwała Nr XXXIV/334/13 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Żałuskiego w Kobyłce, obejmującego działki ew. nr 172/1, 173/1, 173/2, 175/1 obręb 29	0.86	2013-09-30	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 12533 z 2013-12-02	 <a href="#">XXXIV/3 34/13</a>

11.	Uchwała Nr XXXVI/362/13 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pl. 15 Sierpnia w Kobyłce oraz terenów przyległych	3.8	2013-11-27	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 12633 z 2013-12-05	 <a href="#">XXXVI/362/13</a>
12.	Uchwała Nr XLVIII/494/14 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce – obszar A	1.35	2014-10-29	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 310 z 2015-01-15	 <a href="#">XLVIII/494/14</a>
13.	Uchwała Nr II/18/14 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mieszka I w Kobyłce	3.19	2014-12-18	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 1347 z 2015-02-08	 <a href="#">II/18/14</a>
14.	Uchwała Nr VII/60/15 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczajskiej w Kobyłce - obszar B	5.54	2015-06-17	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 7142 z 2015-08-17	 <a href="#">VII/60/15</a>
15.	Uchwała Nr XIV/129/15 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce w rejonie węzła drogi ekspresowej S-8	113.71	2015-11-23	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 739 z 2016-01-22	 <a href="#">XIV/129/15</a>
16.	Uchwała Nr XXII/204/16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Słowackiego w Kobyłce	1.29	2016-06-27	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 7545 z 2016-08-17	 <a href="#">XXII/204/16</a>
17.	Uchwała Nr XXVI/225/16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Nadmeńskiej i Wygonowej w Kobyłce	18.89	2016-10-10	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 10648 z 2016-12-06	 <a href="#">XXVI/225/16</a>
18.	Uchwała Nr XXVI/226/16 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania	2.99	2016-10-10	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 10649 z 2016-12-06	 <a href="#">XXVI/226/16</a>

	przestrzennego terenu przy ul. Wygonowej w Kobyłce				
19.	Uchwała Nr XXXI/276/17 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części Miasta Kobyłka	90.46	2017-01-30	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 2582 z 2017-03-15	 <a href="#">XXXI/276/17</a>
20.	Uchwała Nr XXXII/287/17 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobyłce	8.7	2017-02-27	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 4139 z 2017-04-25	 <a href="#">XXXII/287/17</a>
21.	Uchwała Nr XXXVI/328/17 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Nadarzyn w Kobyłce	0.48	2017-06-26	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 6301 z 2017-07-21	 <a href="#">XXXVI/328/17</a>
22.	Uchwała Nr XLII/380/17 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Bohaterów Ossowa w Kobyłce	0.4	2017-12-20	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 1327 z 2018-02-08	 <a href="#">XLII/380/17</a>
23.	Uchwała Nr XLIII/397/18 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. Ks. M. Żałuskiego i ul. Gen. F. Żymirskiego w Kobyłce	6.41	2018-01-31	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 2655 z 2018-03-16	 <a href="#">XLIII/397/18</a>
24.	Uchwała Nr XLVIII/446/18 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Wygonowej "II" w Kobyłce	0.59	2018-06-04	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 7207 z 2018-07-16	 <a href="#">XLVIII/446/18</a>
25.	Uchwała Nr LI/466/18 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Orłąt Lwowskich w Kobyłce	0.47	2018-08-27	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 9574 z 2018-10-09	 <a href="#">LI/466/18</a>

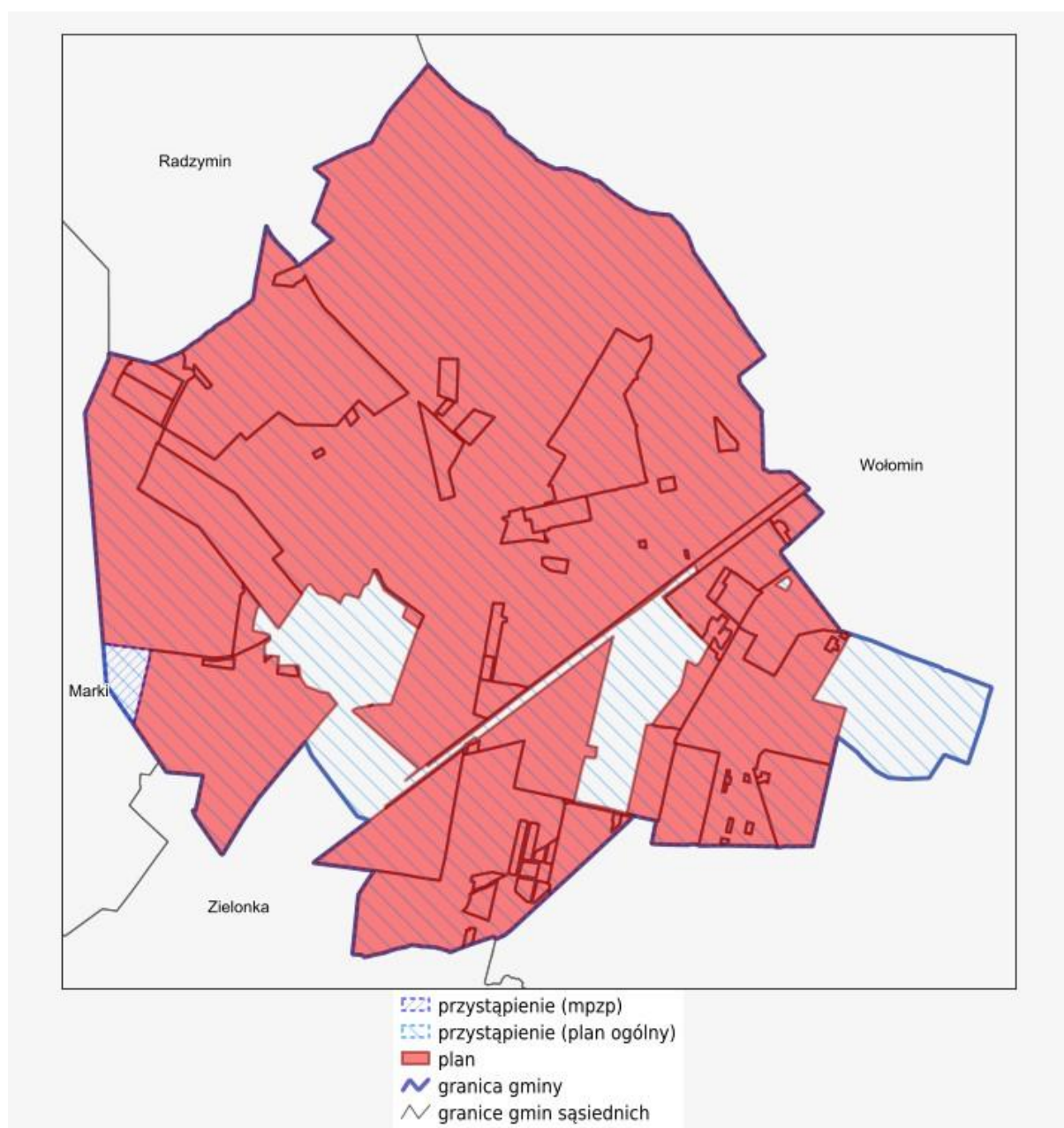
26.	Uchwała Nr IV/36/2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Dojazdowej w Kobyłce	1.82	2019-01-21	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 2572 z 2019-02-26	 <a href="#">IV/36/2019</a>
27.	Uchwała Nr XII/1001/2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Nadarzyńskiej, Asnyka i Sienkiewicza w Kobyłce (wraz z Rozstrzygnięciem Nadzorcym Wojewody Mazowieckiego WNP-I.4131.169.2019.AK z dnia 1 października 2019 r.)	22.24	2019-08-26	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 11951 z 2019-10-17	 <a href="#">XII/101/2019</a>
28.	Uchwała Nr XII/102/2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „A”	8.2	2019-08-26	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 11952 z 2019-10-17	 <a href="#">XII/102/2019</a>
29.	Uchwała Nr XXIV/176/2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Ketlinga w Kobyłce	42.2	2020-04-29	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 7182 z 2020-07-02	 <a href="#">XXIV/176/2020</a>
30.	Uchwała Nr XXX/233/2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Napoleona w Kobyłce – obszar „B”	1.09	2020-10-26	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 10931 z 2020-11-04	 <a href="#">XXX/233/2020</a>
31.	Uchwała Nr XXXI/246/2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Dworkowej w Kobyłce	1.02	2020-11-23	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 294 z 2021-01-14	 <a href="#">XXXI/246/2020</a>
32.	Uchwała Nr XXXIII/278/2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce	97.94	2021-01-25	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 1790 z 2021-03-03	 <a href="#">XXXIII/278/2021</a> Dokumenty dodatkowe: •

					<a href="#">Rozstrzygnięcie nadzorcze</a>
33.	Uchwała Nr XXXIV/288/2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar A	6.6	2021-02-15	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 2484 z 2021-03-23	 <a href="#">XXXIV/288/2021</a>
34.	Uchwała Nr XXXIX/322/2021 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce	83.94	2021-08-23	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 8409 z 2021-10-04	 <a href="#">XXXIX/322/2021</a> Dokumenty dodatkowe: • <a href="#">Rozstrzygnięcie nadzorcze</a>
35.	Uchwała Nr XLIX/427/2022 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Miasta Kobyłka – obszar B	110.89	2022-05-23	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 6070 z 2022-06-01	 <a href="#">XLIX/427/2022</a>
36.	Uchwała Nr LIII/459/2022 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Jerzego Turka, Kraszewskiej i Natolińskiej w Kobyłce.	44.8	2022-09-26	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 11045 z 2022-10-28	 <a href="#">LIII/459/2022</a> Dokumenty dodatkowe: • <a href="#">Rozstrzygnięcie nadzorcze</a>
37.	Uchwała Nr LIX/488/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową	37.13	2023-01-23	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 2923 z 2023-03-07	 <a href="#">LIX/488/2023</a>
38.	Uchwała Nr LXIX/553/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Gospodarczej w Kobyłce	3.36	2023-09-25	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 12100 z 2023-11-09	 <a href="#">LXIX/553/2023</a>
39.	Uchwała Nr LXIX/554/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu	0.63	2023-09-25	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 12101 z 2023-11-09	 <a href="#">LXIX/554/2023</a>

położonego przy ul. Nadarzyńskiej "II" w Kobyłce				
40.	Uchwała Nr LXIX/555/2023 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nadarzyńskiej w Kobyłce	13.09	2023-09-25	Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 12102 z 2023-11-09  <a href="#">LXIX/555/2023</a>
41.	Uchwała Nr XV/174/2025 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Przyjacielskiej w Kobyłce	0.59	2025-06-23	Województwa Mazowieckiego, poz. 6159 z 2025-06-27  <a href="#">XV/174/2025</a>
42.	Uchwała Nr XVI/184/2025 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu północnej części miasta Kobyłka	868,81	2025-08-25	Województwa Mazowieckiego, poz. 8749 z 2025-10-17  <a href="#">XVI/184/2025</a>

Pokrycie planami miejscowymi zostało przedstawione na rycinie nr 1.





Ryc. 1 Schemat zasięgu obowiązujących na obszarze miasta Kobyłka planów miejscowych wraz z przystąpieniami do sporządzenia nowych planów wg stanu na listopad 2025 r. (źródło: Rejestr urbanistyczny miasta Kobyłka: <https://kobyłka.e-mapa.net/wykazplanow/> )

## 5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758, z późn. zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców.



Tok postępowania zgodnie z ww. rozporządzeniem jest następujący:

- 1) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$PUM_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

- 2) Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Ww. obliczeniach przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

- 3) W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. W przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy ( $M_{20}$ ), za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z:
- najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% albo
  - prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres prognozy, o którym mowa w ust. 5, powiększoną o 5%.
- 4) W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) obliczona zgodnie z wzorem w punkcie 2 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi ( $P_0$ ), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ )

przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi ( $P_0$ ).

- 5) W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) wyznaczona zgodnie punktami 2 i 4 jest mniejsza niż  $40 \text{ m}^2$  na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w punkcie 2, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą  $40 \text{ m}^2$  na jednego mieszkańca.
- 6) W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z punktem 1 wynosi mniej niż:
- 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
  - 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
  - 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Zgodnie z danymi GUS wg aktualizacji danych z dnia 18.07.2024 r. w mieście Kobyłka przewidywana liczba ludności w 2044 roku to 36 187 mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców zgodnie z danymi GUS, wg danych na 2024 r. to 28 599 osób (stan aktualizacji 29.04.2025 r.), co oznacza wzrost w perspektywie dwudziestoletniej o 7 588 osób.

Mając na względzie powyższe oraz zakładane podwyższenie wartości o 5% - przewidywana liczba mieszkańców Kobyłki w perspektywie 20-letniej ( **$M_{20}$** ) to **37 996 osób**.

Wg najnowszych danych GUS wg stanu na 2025 r. to dane za 2024 rok. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Kobyłka ( **$PUM_0$** ) wynosi **1 046 627  $\text{m}^2$** .

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca obliczona wg wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

przy danych GUS wg stanu na 2025 r. (najnowsze dostępne dane o liczbie ludności za 2024 r. ) tj. za 2024 r. i 2014 r. (10 lat od najnowszych danych o liczbie ludności).

$$P_0 = 36,6 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} = 33,1 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 3 \times 36,6 - 2 \times 33,1 = 43,6 \text{ m}^2$$

Lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

przy danych GUS wg stanu na 2025 r. (najnowsze dostępne dane o liczbie ludności za 2024 r. ) tj. za 2024 r. i 2004 r. (20 lat od najnowszych danych o liczbie ludności).

$$P_0 = 36,6 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} = 27,8 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2 \times 36,6 - 27,8 = 45,4 \text{ m}^2$$

Mając na względzie wyniki obliczeń przyjmuje się, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w mieście Kobylka (**P<sub>20</sub>**) **wynosi 45,4 m<sup>2</sup>**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Kobylce wynosi:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 37\,996 - \frac{1\,046\,627}{45,4} = 14\,943 \text{ osób}$$

Reasumując, na podstawie najnowszych danych udostępnionych przez GUS w korelacji z danymi z 2004 r. zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście Kobylka wynosi (ZAP) 14 943 osób.

## 6. Obszar uzupełnienia zabudowy

Zgodnie § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 729) w celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

- 1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):
  - a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
  - b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
  - c) budynki biurowe o symbolu 105,
  - d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
  - e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
  - f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
  - g) budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>, ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Informacje o budynkach, o których mowa pkt 1, zgodnie z ww. rozporządzeniem pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);

- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Starostwo Powiatowe w Wołominie – Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej udostępnił mapy ewidencyjne .gml zawierające dane o istniejących budynkach. Powiat Wołomiński nie prowadzi dla miasta Kobyłka bazy BDOT500 czy GESUT, która umożliwiałaby wygenerowanie pliku .gml z budynkami zgodnie z KŚT. Mając na względzie powyższe stwierdza się, że dla miasta Kobyłka danymi o budynkach są:

- 1) baza danych ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
- 2) baza danych obiektów topograficznych BDOT10k, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych wymienionej w pkt 1.

Sekwencja czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 ww. rozporządzenia z wykorzystaniem wtyczki Qgis APP2 dedykowanej do sporządzenia planów ogólnych stanowi proces zautomatyzowany. Kolejną czynnością jest rozszerzenie granic obszaru UOZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa § 1 w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa § 1 w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Zgodnie z wynikami działań przeprowadzonymi dla miasta Kobyłka uzyskano następujące dane powierzchniowe:

- $P_u = 9\,043\,717,16\text{ m}^2$ ;
- $P_b = 11\,078\,528,87\text{ m}^2$ ;
- $P_p = 508\,702,93\text{ m}^2$ .

Reasumując granice UOZ miasta Kobyłka, które zostały wyznaczone w oparciu o istniejące budynki o symbolach 101, 103, 105, 106, 107, 109, 110 wykazanymi w ewidencji gruntów i budynków oraz

budynki o ww. symbolach z bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, można powiększyć o 508 702,93 m<sup>2</sup>.

Mając na względzie ciągłość polityki przestrzennej miasta Kobyłka obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia został rozszerzony na obszary, które w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka (przyjęte Uchwałą Nr XXXIX/323/2021 Rady Miasta Kobyłka z dnia 23 sierpnia 2021 r., zmienione Uchwałą Nr LXVI/538/2023 Rady Miasta Kobyłka z dnia 26 czerwca 2023 r.) wskazano pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. Wskazując rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy wzięto pod uwagę dostęp terenów do dróg publicznych, infrastruktury technicznej oraz ciągłość funkcjonalną zabudowy mieszkaniowej. Uwarunkowania, które wpływały na proces decyzyjny to przede wszystkim istniejące formy ochrony przyrody, w szczególności rezerwat Grabicz oraz integralność dużych kompleksów leśnych. Ponadto uwzględniono przebieg sieci elektroenergetycznej wysokich napięć wraz ze strefami technologicznymi. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy dotyczy przede wszystkim:

- terenów położonych po północnej stronie drogi ekspresowej S8 stanowiących o kontynuacji funkcji mieszkaniowo-usługowej występującej przy ulicy Bolestawa Chrobrego,
- terenów w zachodniej części miasta na osiedlu Mareta i Kolonia Chór stanowiących uzupełnienie wykształconych struktur funkcjonalno-przestrzennych z przeważającą funkcją mieszkalną przy ulicach: Przyjacielskiej, Barbary, Kordeckiego, Kmicica, Skrzetuskiego, Longinusa, Wołodyjowskiego, Zagłoby i Gospodarczej,
- terenów przy ulicy Serwituckiej i Koniecznej, które stanowią dopełnienie funkcjonalne i przestrzenne zabudowy występującej po północnej stronie ulicy Serwituckiej oraz kontynuację zabudowy wzdłuż ulicy Koniecznej,
- terenów na osiedlu Maciołki położonych przy ulicy Mareckiej oraz na zakończeniu ulicy Morelowej, które dopełniają liniowy układ zabudowy wzdłuż ww. ulic,
- terenu przy ulicy Nadarzyńskiej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- terenu przemysłowych w rejonie ulicy Napoleona, które w ramach rewaloryzacji przewiduje się do zmiany przeznaczenia pod zabudowę wielorodzinną na zasadzie kontynuacji funkcji nawiązując do osiedla mieszkaniowego przy ul. Rumuńskiej,
- terenu w południowej części osiedla Jędrzejek w rejonie ulicy Jasińskiego stanowiącego kontynuację funkcji mieszkaniowej w obowiązującym planie miejscowym,
- pojedynczych działek, w tym z użytkami leśnymi położonych wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które z uwagi na położenie wśród zabudowy mieszkaniowej oraz brak połączenia z większymi strukturami systemu przyrodniczego miasta wskazano pod rozwój zabudowy.

Ponadto zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy został ograniczony na:

- terenach komunikacyjnych,
- obszarach i obiektach objętych ochroną nad zabytkami,
- strefach wokół ochronnych cmentarzy,
- terenach otwartych objętych ochroną przyrody, w szczególności w Rezerwacie Grabicz oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- terenach leśnych,
- terenach zieleni urządzonej.

Zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy (UOZ) został wskazany w części graficznej uzasadnienia.

## 7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie wyznaczono zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. Urz. z 2023 r., poz. 2758), dalej zwane rozporządzeniem w sprawie pog.

Do obliczeń przyjęto tereny niezabudowane oraz luki w istniejącej zabudowie na terenach, które znajdują się w zasięgu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (dalej zwane SW) oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (dalej zwane SJ).

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy oraz z uwzględnieniem prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Tereny niezabudowane zostały podzielone na 12 grup ze względu na rodzaj strefy planistycznej, w której się znajdują oraz prognozowany sposób zagospodarowania. Grupy 1-9 obejmują tereny w strefach SJ, grupy 10-12 – w strefach SW. Podział na grupy był determinowany reprezentatywną wielkością działki oraz planowaną w strefie maksymalną intensywnością zabudowy.

Dla stref SJ do obliczeń przyjęto średnią powierzchnię zabudowy dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej występującej na terenie miasta Kobylka – 112 m<sup>2</sup> oraz średnią liczbę kondygnacji nadziemnych – 2 zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Współczynnik korelacji stanowi najbardziej prawdopodobny stopień wykorzystania maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy planowanej w strefie oparty na stopniu wykorzystania terenu w danej strefie. Jest to iloraz nadziemnej intensywności zabudowy o funkcji mieszkalnej terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy planowanej w strefie. W obliczeniach intensywności zabudowy terenów zagospodarowanych funkcją mieszkaniową jednorodziną uwzględniono reprezentatywną wielkość działki (500 m<sup>2</sup>, 800 m<sup>2</sup>, 1500 m<sup>2</sup>), średnią powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (112 m<sup>2</sup>) oraz średnią liczbę kondygnacji (2). Dla stref SW przyjęto realną intensywność zabudowy o wartości 0,9, na podstawie obliczonej średniej intensywności wszystkich terenów zagospodarowanych przedmiotową funkcją.

Do obliczeń powierzchni użytkowej budynku przyjęto, że stanowi ona 75% jego powierzchni całkowitej.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażono w liczbie osób uwzględniając prognozowaną powierzchnię mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) w 2044 r. wynoszącą 45,4 m<sup>2</sup>, wyznaczoną zgodnie z § 3 rozporządzenia w sprawie pog.

Do obliczeń przyjęto następujące wzory:

- 1) Prognozowaną powierzchnię budynków mieszkalnych na terenach niezabudowanych obliczono zgodnie ze wzorem:

$$P_b = P_n \times I_{\max} \times W_{\text{kor}} \times M$$

gdzie:

$P_b$  – prognozowana powierzchnia całkowita budynków mieszkalnych na terenach niezabudowanych, w tym lukach w istniejącej zabudowie,

$P_n$  – powierzchnia terenów niezabudowanych,

$I_{\max}$  – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy planowana w strefie planistycznej,

$W_{\text{kor}}$  – współczynnik korelacji,

$M$  – prognozowana proporcja między funkcją mieszkaniową i usługową.

- 4) **Chłonność terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono zgodnie ze wzorem:

$$Ch = (P_b \times W_{\text{pu}}) / P_{20}$$

$Ch$  – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

$P_b$  – prognozowana powierzchnia całkowita budynku na terenach niezabudowanych, w tym lukach w istniejącej zabudowie,

$W_{\text{pu}}$  – współczynnik określający powierzchnię użytkową budynku w stosunku do jego powierzchni całkowitej,

$P_{20}$  – prognozowana powierzchnia mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

W wyniku dokonanych obliczeń otrzymano wartości dla każdej z grup, które przedstawiono w Tabeli 7.

Tabela 7 Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie

Nr grupy	Nazwa strefy planistycznej	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy planowana w strefie planistycznej - $I_{\max}$	Współczynnik korelacji - $W_{\text{kor}}$	Proporcja między zabudową mieszkaniową a usługową - $M$	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m <sup>2</sup> ] - $P_n$	Prognozowana powierzchnia całkowita budynków mieszkalnych na terenach niezabudowanych, w tym lukach w istniejącej zabudowie [m <sup>2</sup> ] - $P_b$	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyrażona w liczbie mieszkańców [liczba mieszkańców] - $Ch$
1	SJ	0,6	0,75	0,80	499 326,16	179 757,42	2 970
2	SJ	0,7	0,64	0,80	387 129,23	138 747,12	2 292
3	SJ	0,8	0,56	0,80	267 704,07	95 945,14	1 585
4	SJ	1,0	0,45	0,80	10 989,70	3 956,29	65
5	SJ	0,5	0,56	0,90	69 346,84	17 475,40	289
6	SJ	0,6	0,47	0,90	1 567 338,42	397 790,49	6 571
7	SJ	0,4	0,38	0,95	453 562,20	65 494,38	1 082
8	SJ	0,5	0,30	0,95	123 061,16	17 536,22	290
9	SJ	0,6	0,25	0,95	51 348,80	7 317,20	121
10	SW	2,0	0,45	0,80	117 203,65	84 386,63	1 394
11	SW	1,2	0,75	0,80	26 184,91	18 853,14	311

12	SW	2,2	0,41	0,80	8 672,09	6 257,78	103
						<b>SUMA</b>	<b>17 073</b>

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

**Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Kobyłka** wyznaczone zgodnie z §3 rozporządzenia w sprawie pog **wynosi 14 943**.

Wyznaczona **chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, stanowi 114% zapotrzebowania** na nową zabudowę mieszkaniową w Kobyłce. Tym samym chłonność terenów niezabudowanych wskazanych w projekcie planu ogólnego miasta Kobyłka mieści się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Mając na względzie powyższe stwierdza się, że **projekt planu ogólnego miasta Kobyłka spełnia warunek, o którym mowa w art. 13d ust. 2** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 8. Strefy planistyczne w granicach określonych w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) wyznaczając strefy planistyczne w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13 b upzp. Realizując ww. zasadę w Planie ogólnym miasta Kobyłka uwzględniono tereny zabudowy mieszkaniowej lub zawierającej funkcję mieszkaniową ustalone na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w rozdziale 4.25, w szczególności objętych:

- miejscowym planem zagospodarowania północnej części miasta Kobyłka,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Stefanówka w Kobyłce,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Ceglanej w Kobyłce,
- miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu południowej części miasta Kobyłka,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Jakuba Jasińskiego w Kobyłce,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Kobyłce pomiędzy ul. Ks. Józefa Poniatowskiego, ul. Macieja Rataja i linią kolejową,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Maciołki I w Kobyłce,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zachodniej części miasta Kobyłka – obszar B,



- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczańskiej w Kobyłce – obszar A,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Leśnej, Nadarzyńskiej i Ręczańskiej w Kobyłce – obszar B,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ul. Słowackiego w Kobyłce,
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Akacyjowej w Kobyłce.

W ramach istniejącej zabudowy objętej obszarem uzupełnienia zabudowy podlegającemu powiększeniu na zasadach określonych w Rozdziale 6, w większości tereny zostały wskazane pod strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w mniejszym zakresie z wielorodzinną. Na obszarze miasta nie wskazano stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Pozostałe tereny to przede wszystkim:

- strefy usługowe i gospodarcze, w szczególności zachodniej i północno-zachodniej części miasta w rejonie drogi ekspresowej S8, w tym objęte obowiązującymi planami miejscowymi,
- strefa gospodarcza w rejonie ulicy Nadmeńskiej,
- strefy cmentarzy – istniejących i ich rozbudowy,
- strefy infrastrukturalne – obejmujące istniejące obiekty i obszary infrastruktury technicznej, a także istotne elementy układu komunikacyjnego,
- strefy komunikacyjnej – uwzględniające istniejące drogi krajowe (droga ekspresowa S8), wojewódzkie (droga 634) oraz linię kolejową,
- strefy handlu wielkopowierzchniowego – w rejonie ulic Nadarzyńskiej,
- strefy zieleni i rekreacji związane z istniejącymi i planowanymi terenami rekreacyjnymi, sportowymi oraz zielenią urządzoną, w szczególności parkami i skwerami miejskimi.

Na obszarze miasta wskazano również strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną uwzględnione na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r., poz. 527). Są to pojedyncze działki położone na południe od ul. Niecałej oraz przy ulicy Spacerowej.

Pozostałe tereny, w tym o wysokich wartościach przyrodniczych stanowią strefy otwarte.

W granicach planu nie wskazano stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oraz stref produkcji rolnej i górnictwa. W mieście nie zidentyfikowano terenów wielkotowarowej produkcji rolnej oraz obszarów i terenów górniczych.

Wyznaczając ww. strefy funkcjonalne uwzględniono lokalne uwarunkowania w następujący sposób:

- 1) ochrona przyrody – tereny o wysokich walorach przyrodniczych, w szczególności Rezerwat Grabicz, tereny otwarte w WOCHK, lasy, obszary zadrzewione, lokalne korytarze ekologiczne, zostały ujęte w strefach otwartych z wyłączeniem z zasięgu obszaru OUZ; w strefach otwartych wykluczono możliwość lokalizacji farm fotowoltaicznych oraz farm wiatrowych; ponadto w ww. strefach otwartych ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 100%, co wyklucza możliwość realizacji jakiegokolwiek zabudowy; powyższe stanowi o zgodności z celami ochrony **Rezerwatu Przyrody Grabicz** i wypełnia zakazów ustanowionych zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 stycznia 1978 roku oraz zasad zagospodarowania obowiązujących w granicach Warszawskiego Krajobrazu Chronionego Krajobrazu określonych w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia

13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wymienionych w rozdziale 4.2;

- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – wskazano strefy otwarte wraz z wyłączeniem tych terenów z zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy;
- 3) udokumentowane złoża kopalin – w większości złoża znajdują się w strefach gospodarczych lub otwartych, pozostałe położone są w terenach o przeznaczeniu zgodnym z aktualnie obowiązującymi planami; ponadto ustalone profile funkcjonalne nie kolidują z wykorzystaniem udokumentowanych wód termalnych Wołomin;
- 4) zabytki objęte formami ochrony zabytków zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków – wskazano strefy zgodne z funkcjami budynków z zastosowaniem odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu; obiekty sakralne oraz zabytki ujęte w rejestrze zabytków uwzględniono poprzez wyznaczenie zindywidualizowanych stref funkcjonalnych, w tym usługowych oraz cmentarzy; cmentarze wraz ze strefami ochronnymi (o zasięgu 150 m) wyłączono z OUZ;
- 5) tereny zamknięte – teren kolejowy został uwzględniony jako strefa komunikacyjna;
- 6) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – wyznaczenie stref funkcjonalnych, w szczególności stref otwartych oraz zieleni rekreacji, wpisuje się w cele rewitalizacyjne miasta Kobyłka;
- 7) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej – obiekty i obszary zidentyfikowane i wskazane w części określającej uwarunkowania zostały uwzględnione w odpowiednich strefach planistycznych, w szczególności dotyczy to usług publicznych, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, parków miejskich, obiektów infrastruktury technicznej obsługującej miasto oraz infrastruktury transportowej o znaczeniu ponadlokalnym;
- 8) pozostałe tereny i obiekty stanowiące istotne elementy struktury funkcjonalnej miasta:
  - istniejące i planowane obiekty handlu wielkopowierzchniowego zostały ujęte w dedykowanej strefie funkcjonalnej,
  - istniejące cmentarze zostały ujęte w dedykowanej strefie funkcjonalnej oraz wyłączone z OUZ.

Układ funkcjonalny wskazany poprzez rozmieszczenie ww. stref stanowi kontynuację istniejącego sposobu wykorzystania terenu, realizację zasad ustalonych w obowiązujących aktach prawa miejscowego, a także ciągłość polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka. Mając na względzie duże pokrycie planami miejscowymi rozwój zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi stanowi w skali miasta niewielkie obszary. Rozmieszczenie stref funkcjonalnych w oparciu o obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) potwierdza, że stanowią one kontynuacje wykształconych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Tym samym stwierdza się, że w mieście Kobyłka nie wyznacza się nowych stref funkcjonalnych na obszarach innych niż wymienionych w art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 9. Ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

### 8.1 SW – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (tereny telekomunikacji, inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m <sup>2</sup> ).					
Ozn. strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW		2	40	18	30
2SW		2	40	18	30
3SW		2	40	18	30
4SW		2	40	18	30
5SW		1,2	40	12	25
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	50	13	30
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	18	30
8SW		2	40	18	30
9SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,2	50	15	30
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	18	30
12SW		1,2	40	12	25
13SW		1,2	40	12	30
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	40	18	25

## 8.2 SJ – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (tereny telekomunikacji, inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m <sup>2</sup> ).					
Ozn. strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ		0,5	20	12	70
2SJ		0,6	40	12	30
3SJ		0,6	40	12	30
4SJ		0,5	30	12	50
5SJ		0,5	30	12	50
6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	30
7SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	30
8SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	50
9SJ		0,5	20	10	70
10SJ		0,6	40	12	50
11SJ		0,6	40	12	50
12SJ		0,6	40	12	50
13SJ		0,5	20	12	70
14SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	50
15SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	50
16SJ		0,6	40	12	50
17SJ	teren lasu	0,4	20	10	70
18SJ	teren lasu	0,4	20	10	70
19SJ		0,6	40	12	50
20SJ		1,2	40	12	30
21SJ	teren lasu	0,8	40	12	40
22SJ		1	40	12	30
23SJ		0,6	40	12	50

24SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	12	70
25SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	50
26SJ		0,7	40	12	30
27SJ		0,6	40	12	50
28SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	50
29SJ		1,2	50	13	30
30SJ		0,8	40	12	40
31SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	50
32SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
33SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
34SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	12	30
35SJ		0,6	40	12	50
36SJ		0,5	25	10	70
37SJ		0,7	50	10	30
38SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
39SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	10	50
40SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	10	50
41SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	12	30
42SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	12	30
43SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	50
44SJ		0,6	40	12	50
45SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
46SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
47SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	50
48SJ		0,8	40	12	30
49SJ		0,8	40	12	30
50SJ		0,8	40	12	30
51SJ		0,8	40	12	30

52SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	50
53SJ		1	50	12	40
54SJ		0,8	40	12	30
55SJ		0,6	40	12	40
56SJ		0,6	40	12	50
57SJ		0,8	40	12	40
58SJ		0,8	40	12	40
59SJ		0,6	40	12	50
60SJ		0,6	40	12	50
61SJ		0,8	40	12	40
62SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
63SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
64SJ		0,8	40	12	50
65SJ		0,8	40	12	40
66SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	70
67SJ		0,8	40	12	30
68SJ		0,8	40	12	30
69SJ		0,8	40	12	30
70SJ		1,5	50	12	30
71SJ		1,5	50	12	30
72SJ		1	50	12	30
73SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	40
74SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	40
75SJ		0,8	40	12	30
76SJ		0,6	40	12	50
77SJ		0,5	20	12	70
78SJ		0,6	40	12	50
79SJ		0,6	40	12	50
80SJ		0,8	40	12	30
81SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
82SJ		0,8	40	12	30
83SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	12	70
84SJ		0,4	20	10	70

85SJ		0,6	40	10	40
86SJ		0,4	20	10	70
87SJ		0,6	40	12	40
88SJ		0,6	40	12	40
89SJ		0,6	40	12	50
90SJ		0,6	40	12	50
91SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
92SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
93SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	70
94SJ		0,6	40	8	40

### 8.3 SU – Strefa usługowa

STREFA USŁUGOWA					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren infrastruktury technicznej (tereny telekomunikacji, inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m <sup>2</sup> ).					
Ozn. strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU		0,8	40	12	30
2SU		0,8	50	12	20
3SU		0,8	40	12	30
4SU		0,8	40	12	30
5SU		1	50	13	40
6SU		0,8	40	12	30
7SU		0,8	40	12	30
8SU		0,8	40	12	30
9SU		0,8	50	14	30
10SU		1,6	40	18	30
11SU		0,6	60	12	30
12SU		2,5	50	16	30
13SU		2	60	12	30
14SU	teren lasu, teren wód	0,4	15	13	70

15SU		0,4	30	50	40
16SU		1	40	12	30
17SU		1,2	40	13	30
18SU		0,6	40	12	30
19SU		0,9	50	12	30
20SU		0,9	50	12	30
21SU		1,2	50	13	30
22SU		1,6	50	18	30
23SU		0,8	50	12	30
24SU		1,6	40	16	30
25SU		0,6	40	12	30
26SU		0,6	40	12	30
27SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	13	30
28SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	14	30
29SU		0,8	40	12	30
30SU		0,8	50	18	30
31SU		1	50	13	30
32SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	10	70
33SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	14	30
34SU		1	50	13	30
35SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	18	20
36SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	13	30
37SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	13	50
38SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	50
39SU		0,8	40	13	30
40SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	20	11	70
41SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	12	30
42SU		2	50	18	30
43SU		1	50	18	20
44SU		1	50	12	30
45SU		1,2	60	12	30
46SU		1,2	60	12	30



47SU		1	40	12	20
48SU		2	50	18	30
49SU		1	50	12	30
50SU		1,2	40	12	25
51SU		0,6	40	18	30
52SU		1	40	12	30
53SU	teren składów i magazynów	1,2	40	12	30
54SU		1,2	40	12	30
55SU		1	50	12	30
56SU		1	60	12	5
57SU		0,6	30	9	40
58SU		0,6	50	12	30
59SU		0,8	40	12	20

#### 8.4 SH – Strefa handlu wielkopowierzchniowego

STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (tereny telekomunikacji, inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m <sup>2</sup> ).					
Ozn. strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SH	teren usług	1,8	60	14	20
2SH	teren usług	1,2	60	17	20
3SH	teren usług	1,2	60	17	20

#### 8.5 SP – Strefa gospodarcza

STREFA GOSPODARCZA					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (tereny telekomunikacji, inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m <sup>2</sup> ).					
Ozn. strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni

		zabudowy	zabudowy [%]	[m]	biologicznie czynnej [%]
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	55	14	20
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	55	14	20
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	14	20
4SP	teren usług	1	50	14	20
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	20
6SP	teren usług	1,5	50	12	20

## 8.6 SI – Strefa infrastrukturalna

STREFA INFRASTRUKTURALNA					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.					
Ozn. strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI					20
2SI					20
3SI					20
4SI					20
5SI					20
6SI					20
7SI					20
8SI					20
9SI					20
10SI					20
11SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	0,8	50	12	20
12SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	12	50
13SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	12	20
14SI					20

## 8.7 SN – Strefa zieleni i rekreacji

STREFA ZIELENI I REKREACJI					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (tereny telekomunikacji, inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m <sup>2</sup> ).					
Ozn. strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN					50
2SN					50
3SN					50
4SN					50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren lasu	0,2	10	8	70
6SN					50
7SN					50
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0,6	30	12	30
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	50
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	20	12	70
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	20	12	70
12SN					50
13SN	teren zieleni naturalnej				70
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	12	50

15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	12	50
16SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
17SN					50
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	20	11	70
19SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu			12	70
21SN					50

## 8.8 SC – Strefa cmentarzy

STREFA CMENTARZY					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (tereny telekomunikacji, inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m <sup>2</sup> ).					
Ozn. strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	teren usług kultu religijnego	0,1	5	12	30
2SC	teren usług kultu religijnego	0,1	5	12	30

## 8.9 SO – Strefa otwarta

STREFA OTWARTA					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (tereny telekomunikacji, inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m <sup>2</sup> ).					
Ozn. Strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]

1SO					100
2SO					100
3SO					100
4SO					100
5SO					100
6SO					100
7SO					100
8SO					90
9SO					100
10SO	teren zieleni urządzonej				100
11SO					100
12SO					100
13SO					100
14SO					100
15SO					100
16SO					100
17SO					100
18SO					100
19SO					100
20SO					100
21SO					100
22SO	teren zieleni urządzonej				100
23SO	teren zieleni urządzonej				100
24SO					100
25SO					100
26SO					100
27SO					100
28SO	teren zieleni urządzonej				70
29SO					100
30SO					100
31SO					100
32SO					100
33SO					100
34SO	teren zieleni urządzonej				100
35SO	teren zieleni urządzonej				100
36SO					100

## 8.10 SK – Strefa komunikacyjna

STREFA KOMUNIKACYJNA					
Profil podstawowy strefy planistycznej: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (tereny telekomunikacji, inne tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m <sup>2</sup> ).					
Ozn. strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SK					
2SK					
3SK					
4SK					
5SK					
6SK					
7SK					
8SK					
9SK	teren drogi zbiorczej				
10SK	teren drogi zbiorczej				
11SK	teren drogi zbiorczej				
12SK	teren drogi zbiorczej				
13SK	teren drogi zbiorczej				
14SK	teren drogi zbiorczej				
15SK	teren drogi zbiorczej				
16SK	teren drogi zbiorczej				
17SK	teren drogi zbiorczej				
18SK	teren drogi zbiorczej				
19SK	teren drogi zbiorczej				
20SK	teren drogi zbiorczej				