

ZARZĄD MIASTA KOBYLKA

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

Spis treści

I. WSTĘP

1. Podstawa opracowania	str.4
2. Przedmiot i cel opracowania	str.4
3. Materiały wejściowe	str.4
4. Analiza realizacji i aktualności ustaleń planów na obszarze miasta	str.5
5. Położenie miasta w układzie powiązań przyrodniczych i funkcjonalnych	str.5
5.1 Usytuowanie przestrzenne	
5.2 Powiązania przyrodnicze	
5.3 Powiązania komunikacyjne	
5.4 Powiązania infrastruktury technicznej	

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU NA TLE ANALIZ STANU ISTNIEJĄCEGO

1. Zagadnienia demograficzne	str.6
1.1.Ludność	
1.2.Zatrudnienie	
2. Analiza stanu użytkowania terenów i istniejącego zainwestowania	str.9
2.1.Mieszkalnictwo	
2.2.Administracja i usługi	
2.3.Przemysł i drobna wytwórczość	
2.4.Rolnictwo	
2.5.Własności terenu	
3. Uwarunkowania wynikające z opracowań wyższego rzędu	str.12
4 Środowisko przyrodnicze	str.15
4.1.Położenie na tle wieloprzestrzennych jednostek	
4.2.Rzeźba terenu	
4.3.Grunty	
4.4.Wody	
4.5.Gleby	
4.6.Roślinność	
4.7.Walory przyrodniczo-krajobrazowe, tereny prawnie chronione	
4.8.Degradacje środowiska	
5. Wartości kulturowe	str.19
5.1.Analiza faz rozwoju historycznego i przestrzennego miasta	
5.2.Obiekty objęte ochroną konserwatorską	
5.3.Wnioski z analizy problematyki ochrony wartości kulturowych	
6. Komunikacja	str.22
6.1. Opis stanu istniejącego	
6.1.1.Powiązania komunikacyjne, kategoryzacja dróg	
6.1.2.Stan istniejący nawierzchni i ulic	
6.1.3.Obługa komunikacyjna miasta	
6.2.Informacja o opracowaniach	
6.3.Pomiary i prognozy ruchu	
6.4.Identyfikacja podstawowych problemów i możliwości dalszego rozwoju komunikacyjnego	
7. Problematyka inżynierska	str.25

- 7.1. Zaopatrzenie w wodę
- 7.2. Odprowadzenie ścieków
 - 7.2.1. Ścieki sanitarne
 - 7.2.2. Ścieki deszczowe
- 7.3. Gazownictwo
- 7.4. Elektroenergetyka
- 7.5. Usuwanie odpadów

III.. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 1 . Cele rozwoju miasta str.30
- 2 . Główne funkcje miasta str.30
- 3. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta str.30
 - 3.1. Ludność, zatrudnienie
 - 3.2. Mieszkalnictwo
 - 3.3. Chłonność terenu
 - 3.4. Usługi
 - 3.5. Przemysł i drobna wytwórczość
 - 3.6. Rekreacja
 - 3.7. Podział strefowy obszaru miasta str.35
 - 3.7.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną
 - 3.7.2. Tereny zainwestowania miejskiego
- 4. Kształtowanie środowiska przyrodniczego str.39
- 5. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego str.41
- 6. Zasady rozwoju układu komunikacyjnego str.44
 - 6.1. Rozwój układu komunikacyjnego w świetle dotychczasowych ustaleń
 - 6.2. Uwarunkowania komunikacyjne przekształceń przestrzennych
 - 6.3. Wnioski do planów zagospodarowania
- 7. Infrastruktura techniczna str.48
 - 7.1. Gospodarka wodna i ściekowa
 - 7.2. Gazownictwo
 - 7.3. Elektroenergetyka
 - 7.4. Usuwanie odpadów
 - 7.5. Telekomunikacja
- 8. Obszary wymagające opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego str.58

IV. POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA str.59

I. WSTĘP

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

Zlecniodawca: Zarząd Miasta Kobyłka.

Wykonawca: BPRW, S.A., nr umowy SW-178/ 99

2. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Opracowanie, sporządzone zgodnie z art.6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. ma określić najkorzystniejsze kierunki przekształceń przestrzennych obszaru miasta, preferowane z uwagi na ich walory ekonomiczno-społeczne, poprawę warunków życia mieszkańców, ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego i wymogów ładu przestrzennego, z uwzględnieniem polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa warszawskiego / obecnie mazowieckiego/. Ponadto studium ma wskazać obszary, dla których potrzeby realizacji w/w celów uzasadniają sporządzenie planu miejscowego.

Opracowanie obejmuje obszar miasta w granicach administracyjnych tj. .1996 ha.

Liczba mieszkańców ok.16 500 osób /99 r./

3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE

- 1.Opracowanie fizjograficzne „Geoprojekt”1972 r.i WPG 1978 r.
- 2.Atlas województwa warszawskiego 1993 r.
- 3.Wartości przyrodnicze woj.warszawskiego ,Zabytki województwa warszawskiego /Centrum Promocji Turystycznej woj.warszawskiego, 1992 r./
- 4.Diagnoza stanu zagospodarowania przestrzennego woj.warszawskiego, BPRW,1998r.
- 5.Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Kobyłka, BPRW,1992 r. / tekst planu i rysunek w skali 1:5 000/
- 6.Plany szczegółowe osiedli „Brzozowa”, 89 r. i Nadarzyńska 91 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kobylak”,BPRW,99 r.i projekty planów osiedli Piotrówek i Stefanówka-Grabicz 99 r.
- 7.Mapa sytuacyjno-wysokościowa , skala 1:5000
- 8.Mapa topograficzna , skala 1:25 000 i 1:100 000
- 9.Mapy ewidencyjne , skala 1:5000, 4 szt., stan 1972 r.oraz numery ewidencyjne działek/ /stara i nowa numeracja/ oraz mapy glebowo-rolnicze 1:5000
- 10.Wypisy właścicieli i władających gruntami /gmina ,Skarb Państwa i in./
- 11.Warszawski obszar chronionego krajobrazu, skala 1:25 000
- 12.Roczniki statystyczne woj.warszawskiego , 91-98 r.
- 13.Katalog woj.mazowieckiego, Norpol 99 r.
- 14 Miasta w liczbach, GUS, 99 r.
15. Dane dot.zatrudnienia i większych zakładów pracy / z Urzędu Miasta/
- 16.Plan urządzania lasu Nadleśnictwa Drewnica
- 17.Dokumentacja projektowa infrastruktury inżynierskiej /Z Urzędu Miasta
- 18.Mapy sytuacyjno-wysokościowe w skali 1:500 / z Urzędu Miasta/
- 19.Decyzje dot. zmiany przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze i terenów leśnych na cele nieleśne w planie ogólnym miasta z 92 r.
- 20.Historia miast polskich,1966 r.
- 21.Materiały archiwalne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- 22.Studium historyczno-konserwatorskie,T.Zagrodzki, 1986 r.
- 23.Mapa rozwoju historycznego i zasobu kulturowego Obszaru Metropolitalnego Warszawy pod kier.arch.B.Chmiel,1994 r.
- 24.Opinie i wnioski jednostek administracji, Urzędu Miasta i innych zainteresowanych jednostek i osób.

4. ANALIZA REALIZACJI I AKTUALNOŚCI USTALEŃ PLANÓW NA OBSZARZE MIASTA

Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka został zatwierdzony w 92 r. Obejmuje teren w ówczesnych granicach miasta o pow. 1854 ha, bez włączonego w 1992 r. terenu osiedli Turów -Kobylak. Plan ten porządkuje układ przestrzenny terenów budownictwa mieszkaniowego, usług, produkcji, terenów rekreacyjnych i zieleni. Przewiduje uzupełnienie zabudowy w centrum miasta, rozwój miasta jako ośrodka usługowego oraz rozwój zabudowy jednorodzinnej m.in. na wyznaczonych działkach leśnych. Plan przewiduje ochronę terenów leśnych, dolinnych, wód otwartych, obszar proj. krajobrazu chronionego oraz rezerwatu Grabcich. Plan sporządzono na okres perspektywy - 2000 r., dla ok. 21 000 mieszkańców. Realizacja planu przebiegała zgodnie z jego ustaleniami. W ciągu roku wydaje się łącznie ok. 250 decyzji. Nastąpiły procesy prywatyzacji w sektorze usług i produkcji, nieprzewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego. Zaznacza się stopniowy wzrost zainwestowania w usługi oświaty i inne obsługujące mieszkańców, jak również w infrastrukturę techniczną. Zapóźnienia dotyczą gospodarki wodno-ściekowej, co ogranicza rozwój mieszkalnictwa. W zakresie komunikacji plan przewidywał przebieg przez miasto Trasy Toruńskiej, która nie została zrealizowana. Nową propozycją komunikacyjną jest Via Baltica, która miałaby przebieg w zachodniej części obszaru miasta.

Plany szczegółowe opracowane dla miasta to osiedla: „Brzozowa” zatw. 89 r., „Nadarzyn” zatw. 91 r., „Turów-Kobylak” zatw. 99 r. i Piotrówek zach. zatw. 2000 r. a w opracowaniu Nadarzyn-Grabcich-Stefanówka.

Ważniejsze inwestycje w okresie po zatwierdzeniu planu to:

- szkoła podstawowa nr 3 i sala sportowa przy szkole nr 2,
- urządzenie terenów sportowych ze stadionem przy ul. Napoleona,
- rozpoczęcie rozbudowy Miejskiego Ośrodka Kultury z Ochotniczą Strażą Pożarną,
- budowa wodociągów,
- rozpoczęcie prac związanych z kanalizacją miasta.

W planie ogólnym nie wyznaczono strefy konserwatorskiej dla historycznego obszaru miasta, co może stanowić zagrożenie dla obiektów pod ochroną konserwatorską i ich otoczenia.

5. POŁOŻENIE MIASTA W UKŁADZIE POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH I FUNKCJONALNYCH

5.1. Usytuowanie przestrzenne

Miasto Kobyłka leży w województwie mazowieckim w jego centralnej części, w powiecie wołomińskim. Miasto 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.

5.2. Powiązania przyrodnicze

Doliny rzek Czarnej, Długiej i licznych kanałów stanowią powiązanie przyrodnicze środowiskiem wodnym z kanałem Żerańskim i dalej z Zalewem Zegrzyńskim. Powierzchnie leśne otaczające miasto stanowią integralną część kompleksów położonych w otaczających gminach. Kompleksy te są istotnym ogniwem powiązań przyrodniczych środowiska leśnego, między lasami Puszczy Białej, Nieporętu, Strugi, Pasa Otwockiego i lasami Garwolińskimi.

5.3. Powiązania komunikacyjne

Drogowe

Miasto Kobyłka osadzone jest na drodze wojewódzkiej nr 634 łączącej miasto z Warszawą i pasmem wołomińskim. Położone jest w odległości 20 km od Warszawy. Realizacja proj. Via Baltica ułatwi zewnętrzne powiązania komunikacyjne, nawet z krajami nadbałtyckimi.

Kolejowe

Przez miasto przechodzi w kierunku południowy-zachód – północny-wschód linia kolejowa Warszawa-Tłuszcz-Białystok, realizująca przewozy pasażerskie.

5.4. Powiązania infrastruktury technicznej

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

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU NA TLE ANALIZ STANU ISTNIEJĄCEGO

1. ZAGADNIENIA DEMOGRAFICZNE

1.1. Ludność

Wg danych Głównego Urzędu Statystycznego /1990 r.- koniec 1997 r./, Katalogu Województwa Mazowieckiego /na koniec 1998 r./ oraz Zespołu ds. Ewidencji Ludności Urzędu Miasta / 2000 r./ **dane ludnościowe** przedstawiają się następująco:

Rok	Liczba mieszk.	Mężczyźni	Kobiety	Przyrost naturalny	Ruch wędrowkowy		
					Napływ	Odpływ	Saldo
1990x	13555	6610	6945	70	415	273	+142
1994	15314	7511	7803	42	337	277	+60
1996	15842	7729	8113	68	360	266	+94
1997	16043	7804	8239	73	358	239	+111
1998	16270	b.d.	b.d.	50	388	221	+167
2000	16518	7947	8571	36	488	254	+234

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

Z powyższych danych wynika, że ilość mieszkańców w mieście wzrasta równomiernie od wielu lat o ok. 1-1,5 % rocznie. Większy wzrost nastąpił po przyłączeniu terenu Turów-Kobyłak do granic administracyjnych miasta.

Przyrost naturalny oraz ruch wędrowkowy ludności charakteryzuje się stabilnością z niewielkim wzrostem w ostatnich latach i kształtuje się powyżej średniej dla woj. mazowiec. Pod względem liczby ludności Kobyłka zajmuje pozycję miasta średniej wielkości w porównaniu z innymi w dawnym województwie warszawskim.

Struktura wieku ludności /dane z 2000 r., Urząd Miasta/ przedstawia się następująco:

	Liczba mieszkańców	0-6 lat	7-15 lat	16-19 lat	20-65 mę 20-60 kob	Pow. 65m Pow 60 k	Razem %
Mężczyźni	7947	605	1248	543	4914	637	48,1%
Kobiety	8571	608	1135	542	4912	1374	51,9%

Razem	16518	1213	2383	1085	9826	2011	100%
%	100,0%	7,3%	14,4%	6,6%	59,5%	12,2%	

Struktura wieku ludności w 1986 r. /w okresie sporządzania planu ogólnego z 92 r./, dla porównania, przedstawiała się następująco:

0-6 lat	1650 os.	tj.13,1%
7-15 lat	1665 os.	tj.13,2%
16-17 lat	320 os.	tj.2,5%
18-60/64	7576 os.	tj.60,2%
wiek poprodukcyjny	1375 os.	tj.11%

razem	12586 os.	tj.100%
-------	-----------	---------

Tak więc w 1986 r. w wieku przedprodukcyjnym było 28,8% ludności, w wieku produkcyjnym - 60,2% oraz w wieku poprodukcyjnym – 11%, a w 2000 r. odpowiednio 28,3%, 59,5% oraz 12,2%

/uwaga: nastąpiło w tych latach przesunięcie wzwyż granicy wieku przedprodukcyjnego o 2 lata/.

Ludność w wieku produkcyjnym stanowi obecnie ok.60%, co jest wysokim wskaźnikiem w stosunku do innych miast woj.mazowieckiego /przec.55-58%/.

Struktura wieku wskazuje na znaczną przewagę ilości kobiet, szczególnie w wieku poprodukcyjnym; do 20 roku życia istnieje równowaga płci. Ogólnie przewaga kobiet wynosi ok.108 kobiet na 100 mężczyzn.

1.2.Zatrudnienie

Wg GUS /roczniki statystyczne z lat 1991-1998, podające dane z lat 1990-1997/ ilość pracujących w jednostkach powyżej 5 osób /bez rolników indywidualnych/ przedstawiała się następująco:

Rok	Ogółem	W tym kobiety	% kobiet	w tym działalność produkcyj	w tym budowni- ctwo	w tym handel i naprawy	w tym transport łączność, składy
1990	1703	828	48,6	789	b.d.	76	b.d.
1994	2698	971	36,0	1442	266	197	43
1996	2453	1026	41,8	1366	196	177	2
1997	2518	1112	44,2	1433	195	132	54

Wg opracowania GUS „Miasta w liczbach” 1999 r. /dane na koniec 1998 r./ ilość pracujących w jednostkach powyżej 5 osób wynosi 2403 osoby, w tym:

- przemysł i budownictwo	1415	tj.58,9%
- usługi rynkowe	617	tj.25,7%
- usługi nierynkowe	371	tj.15,4%.

Wg opracowania Urzędu Statystycznego m.st.Warszawy „Zmiany strukturalne grup podmiotów gospodarczych – prywatyzacja” z lat 1994-97 zatrudnienie w zakładach prowadzonych przez osoby fizyczne / wg Europejskiej Klasyfikacji Działalności/ przedstawiało się następująco:

Rok	Ogółem	w tym Działal- ność produkc.	w tym Budow- nictwo	w tym Trans- port,łącz ność, składy	w tym Handel, naprawy	w tym Hotele, restaurac	w tym Pośredn finanso- we	w tym Obsługa nierucho mości i firm
-----	--------	---------------------------------------	---------------------------	---	-----------------------------	-------------------------------	------------------------------------	---

1994	2379	1164	375	116	551	19	3	96
1995	2260	1109	354	110	486	24	3	115
1996	2815	1189	423	155	729	31	9	156
1997	2733	1217	431	193	703	16	13	160

Powyższe dane dotyczące działów gospodarki w latach 1990-97 oraz 1998r. nie są porównywalne ze względu na zróżnicowaną klasyfikację działalności.

Wg „Diagnozy stanu zagospodarowania przestrzennego woj.warszawskiego”, 1998 r. w mieście w 1995 r. było 4286 miejsc pracy /łącznie z małymi firmami/, przy ilości pracujących w jednostkach powyżej 5 osób wynoszącej 2559.

Wynika z powyższego, że ilość pracujących w małych firmach wynosiła ok.40% w stosunku do wszystkich miejsc pracy. Należy przypuszczać, że obecnie ogólna liczba pracujących wynosi ok.4400, przyjmując większy udział pracowników w firmach poniżej 5 osób /ok.45%/.

Ilość podmiotów gospodarczych w mieście wg danych Urzędu Statystycznego m.st.Warszawy, /opracowanie jak wyżej/ wynosiła:
/rejestracja w systemie REGON, zakłady w sektorze prywatnym, prowadzone przez osoby fizyczne/

Rok	Podmiot ogółem	sektor publicz.	sektor prywatn	w tym spółki prywat. krajowe	w tym spółki z udziałem zagran.	w tym spółdzielnie	w tym fundacje	w tym stowarzyszeni
1994	1159	11	1148	168	2	2	-	-
1995	1061	12	1049	145	3	2	1	1
1996	1647	11	1636	176	3	2	1	3
1997	1725	12	1715	189	3	2	1	4

Z powyższego zestawienia wynika, że rozwija się, choć w niewielkim stopniu, sektor prywatny.

Dane z ostatnich lat podają zróżnicowane liczby dotyczące ilości podmiotów gospodarczych w mieście:

- a) wg GUS „Miasta w liczbach 1999 r.”, dane na koniec 1998 r. 1854
/ w tym: przemysł - 473, budownictwo - 262, handel i naprawy - 624, transport, łączność, składy – 178/,
- b) wg „Katalogu woj.Mazowieckiego, dane z 1999 r. 1680
- c) wg Informatora m.Kobyłka, dane z marca 1998 r. 1779
- d) wg danych z Urzędu Miasta, lipiec 2000 r. 1620.

Analizując powyższe dane można przypuszczać, że w ostatnim czasie zmniejszyła się ilość podmiotów gospodarczych w mieście, natomiast ludność w wieku aktywizacji zawodowej poszukuje pracy poza miejscem zamieszkania /Wołomin, Warszawa/. Już w latach 80-tych saldo wyjazdów do pracy wynosiło ok.2000 osób.

Ilość bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Wołominie wynosi 725 osób / w tym 402 kobiety tj.ok.55%/, dane czerwiec 2000 r. W końcu 1999 r. zarejestrowanych było 569 osób / w tym 358 kobiet tj.63%/.

2. ANALIZA STANU UŻYTKOWANIA TERENÓW I ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA

2.1. Mieszkalnictwo

Rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta określają dane statystyczne GUS

Zasoby mieszkaniowe

rok	mieszkania	izby	pu w tys. m2	m2pu/os.	il.os./miesz- kanie	il.os./izbę
1990	3854	14438	251,2	18,5	3,52	0,94
1994	4328	16345	288,2	18,8	3,54	0,94
1996	4427	16858	299,7	18,9	3,58	0,94
1997	4486	17142	306,0	19,1	3,58	0,94
1998	4531	17400	312,0	19,2	3,59	0,93

W tym okresie zauważa się niewielką poprawę warunków mieszkaniowych, choć w porównaniu ze średnią w dawnym województwie warszawskim /2,77 osób/mieszkanie i 0.89 osób/izbę w 1997 r./ sytuacja mieszkaniowa jest gorsza.

Niewielka jest też dynamika wzrostu ilości mieszkań i izb w mieście / w latach 1994-1998 wzrost o ok.200 mieszkań tj.4,5% wzrostu.

W mieście przeważa zabudowa jednorodzinna, istnieją też 4 małe osiedla zabudowy wielorodzinnej tj.Ręczajska, Nasz Dom, Zanten i komunalne os.Rumuńska.

Stan techniczny ok.65% zasobów mieszkaniowych jest dobry, pozostałe są w średnim stanie.

Występują nieliczne budynki przedwojenne, drewniane, w złym stanie technicznym.

2.2. Administracja i usługi

a) administracja

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

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

b) oświata i wychowanie

Wg danych GUS / lata 1990-1998/ rozwój szkolnictwa i ilości uczniów przedstawiał się następująco:

	Szkoły podstawow		Przedszkola				Oddz.przedszk. przy szkołach	
	il.obiek- tów	il.ucz- niów	il.obiek- tów	il.miejsc	il.dzieci	il.nau- czycieli	il.obiek- tów	il.dzieci
1990	2	1911	2	275	266	21	2	187
1994	2	2096	2	225	370	20	-	-
1996	3	2204	2	225	344	19	1	68
1997	3	2206	2	225	358	18	1	59
1998	3	2210	3	382 łącznie z przedszkolami przy szkołach				

Obecnie wg danych Urzędu Miasta w mieście działają 3 szkoły:

Nr 1 - szkoła podstawowa z gimnazjum dla 850 uczniów / zatrudnienie 73 etaty/, w tym gimnazjum 108 uczniów,

Nr 2 - zespół szkół: podstawowa, gimnazjum i przedszkole /również klasy integracyjne/ dla 587 uczniów, / zatrudnienie 60 etatów, bez przedszkola/, w tym 75 w gimnazjum, oraz 115 dzieci w przedszkolu/ zatrudnienie 9 etatów/

Nr 3 – szkoła podstawowa z gimnazjum dla 822 uczniów / zatrudnienie 76 etatów/, w tym 93 w gimnazjum oraz „zerówka” 3 etaty.

Poza tym w mieście znajduje się 1 przedszkole dla 200 dzieci, 8 oddziałów /zatrudnienie 14 etatów/.

c) zdrowie i opieka społeczna

W mieście nie ma żłobków.

Działa 5 obiektów służby zdrowia, w tym dawna poradnia rejonowa ZOZ, poza tym prywatne gabinety lekarskie i stomatologiczne. W mieście są 2 apteki z tego jedna przy poradni rejonowej.

d) kultura

W mieście działa Miejski Ośrodek Kultury z licznymi klubami i sekcjami tematycznymi. Projektowana jest rozbudowa obiektu do ok. 1920 m² p.u.z projektowanym amfiteatrem, placem zabaw i terenami zieleni /pow.terenu 0,72 ha/.

Istnieje też 1 biblioteka o księgozbiorze 16 tys.woluminów / 1990 r. -22 tys./.

Ilość czytelników wzrosła z 1130 w 1990 r. do 1630 w 1997 r. Brak jest kina.

Miasto obejmują dwie parafie: Kobyłka, powstała przed 1415 r./ z której wydzielono wszystkie późniejsze okoliczne parafie/ z zabytkowym kościołem św.Trójcy i Kobyłka-Stefanówka, utworzona w 1988 r., w której wybudowano kościół św.Kazimierza.

e) handel, gastronomia

Na terenie miasta jest 161 sklepów, głównie z artykułami spożywczymi, odzieżowymi i chemią gospodarczą.

Z zakładów gastronomicznych w mieście działają 3 obiekty oraz kilka pubów i kawiarni.

f) sport i rekreacja

Przy Miejskim Ośrodku Kultury istnieje sekcja „Fitness”, aerobiku i Jujitsu.

Poza tym przy szkole nr 2 nową realizacją jest sala sportowa o pow. użytkowej 1200 m² z zapleczem i widownią na 180 msc.

Trwa urządzenie terenów sportowych wraz ze stadionem przy ul.Napoleona. Koncepcja inwestycji zakłada urządzenie boisk piłkarskich, do siatkówki i koszykówki, kortów tenisowych a także niewielkiego hotelu z zapleczem.

Lesiste tereny wokół miasta sprzyjają rekreacji ;wytyczono ścieżki rowerowe wyprowadzające ruch rowerowy z terenów mieszkaniowych.

g) usługi inne

Pozostałe usługi w mieście to:

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

2.3. Przemysł i drobna wytwórczość

Z ważniejszych Instytucji należy wymienić:

-Przemysłowy Instytut Telekomunikacji.

-Zakład Produkcji Anten „ZANTEN”,

-Przemysłowy Instytut Maszyn Budowlanych,

-Zakłady Wytwórcze Sprzętu Teleelektronicznego TELKOM-TELCENT,

W mieście istnieje wiele firm i zakładów rzemieślniczych i drobnej wytwórczości głównie w branżach: budowlanej /zakłady remontowo-budowlane, betoniarskie, cegielnie/, samochodowej /mechanika pojazdowa, blacharstwo, lakiernictwo/, ślusarskiej, transportu i

spedycji, wyposażenia wnętrz, stolarskie a także piekarnie, masarnie, wyroby z tworzyw sztucznych i in.

2.4 Rolnictwo

W mieście niewiele jest gleb wysokich klas. Obserwuje się stopniowe wycofywanie funkcji rolniczej z miasta, uprawy na słabych glebach są nieopłacalne. W północnej części miasta istnieje niewielki teren ogrodów działkowych. Grunty rolne stanowią jeszcze ok. 35% powierzchni miasta, ale znaczne obszary zostały przeznaczone pod zabudowę w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta z 1992 r. i grunty te stanowią rezerwę pod tę funkcję, do czasu przygotowania terenów pod inwestycje.

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

2.5 Własności terenu

Na terenie miasta występują znaczne obszary własności skarbu państwa /lasy, drogi, zakłady produkcyjne, wody/, ponadto tereny własności kościelnej, PKP- stanowiące ok. 26% powierzchni miasta.

Własność komunalna obejmuje drogi gminne, urzędy, usługi publiczne, nieliczne pojedyncze działki i stanowi ok. 1% powierzchni miasta. Obszar ten wzrośnie po dokończeniu procesu przejęcia działek przez zasiedzenie.

Pozostałe tereny, ok. 73% są w posiadaniu właścicieli prywatnych /grunty rolne, lasy w pld-zach. i pld-wsch. części miasta, zabudowa jednorodzinna oraz zakłady produkcyjne i usługowe/.

3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OPRACOWAŃ WYŻSZEGO RZĘDU

Uwarunkowania wynikające z „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju

- strategiczne problemy rozwoju i zagospodarowania przestrzennego makroregionu stołecznego” /obejmuje w przybliżeniu obszar obecnego woj. mazowieckiego bez d. woj. plockiego, należącego do makroregionu środkowego/ - oprac. Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, 98 r.

Szansą rozwoju jest:

- potencjał polityczny, organizacyjny i instytucjonalny skupiony w Warszawie
- koncentracja wykwalifikowanych kadr, instytucji naukowych, szkół wyższych
- potencjał gospodarczy i kapitałowy
- tranzytowe położenie w krajowym i międzynarodowym układzie komunikacyjnym
- specjalizacja produkcji rolniczej
- walory przyrodnicze
- duży stopień atrakcyjności lokalizacyjnej dla inwestorów, szczególnie na obszarze aglomeracji warszawskiej i w jej otoczeniu

Słabością i zagrożeniem rozwoju jest:

- duża dysproporcja w poziomie rozwoju gospodarczego i zagospodarowania przestrzennego między aglomeracją warszawską a pozostałymi obszarami
- braki w zagospodarowaniu infrastrukturalnym
- obszary problemowe / słabe gleby-woj. ostrołęckie i pñ. woj. siedleckie, wysokie bezrobocie-woj. radomskie i ciechanowskie, depopulacja-woj. siedleckie i dalej w regionie północno-wschodnim/
- szczególne problemy związane z kształtowaniem Warszawy jako metropolii o znaczeniu europejskim / zagrożenia/.

Celem nadrzędnym rozwoju jest zapewnienie harmonijnego rozwoju aglomeracji warszawskiej i jej otoczenia.

Kierunki działań w zakresie przestrzennego zagospodarowania:

- zdynamizowanie funkcji stołecznych / w tym modernizacja strefy podmiejskiej/
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej Warszawy i pośrednio całego makroregionu w układzie europejskim / w tym budowa drogi ekspresowej Via Baltica /
- wzmocnienie roli ośrodków regionalnych
- zapewnienie odpowiedniego poziomu dostępności komunikacyjnej ośrodków regionalnych i lokalnych makroregionu
- podniesienie poziomu wyposażenia w infrastrukturę komunalną
- aktywizacja terenów słabych ekonomicznie
- złagodzenie deficytu wody
- ochrona najcenniejszych walorów przyrodniczych i wartości kulturowych.

Uwarunkowania wynikające z „Diagnozy stanu zagospodarowania przestrzennego województwa warszawskiego” – opracowanej przez Urząd wojewódzki w Warszawie i BPRW. 1998 r.

W związku z reformą administracyjną kraju w 1999 r. nie opracowano jeszcze planu zagospodarowania przestrzennego dla województwa mazowieckiego, nie ma też programów zadań rządowych i samorządu województwa służących realizacji celów publicznych /ponadlokalne inwestycje przyjmuje się wg dotychczas obowiązujących planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego/. W tej sytuacji wytyczne dla miasta stanowić może opracowana w/w „Diagnoza”, która w rozdziale 3 określa predyspozycje rozwojowe gmin i wyróżnionych obszarów.

Miasto Kobylka należy do rejonu północno-wschodniego byłego województwa, obejmującego ponadto gminy Żąbki, Zielonka, Marki, Wołomin oraz południową część Radzyna.

Ich wspólną cechą jest wysoki udział działalności produkcyjnej i budownictwa w strukturze miejsc pracy. Rejon ten, historycznie silnie uzależniony od możliwości zatrudnienia w Warszawie, głównie w jej prawobrzeżnych zakładach przemysłowych, wykazuje w latach 1989-96 tendencję do szybkiego rozwoju własnej bazy ekonomicznej. Jest to jednak nadal rejon o znacznej nadwyżce zasobów pracy nad lokalną ofertą miejsc pracy, który miał ponadto w latach dziewięćdziesiątych, na ogół niespotykany w miastach województwa, wzrost zaludnienia i w którym struktura wieku cechuje się wysokim jak na województwo warszawskie udziałem młodszych grup ludności.

Obciążeniem dla tego wysoce zurbanizowanego rejonu jest będąca spuścizną historyczną niska jakość urbanizacji i zabudowy oraz słabe wyposażenie w infrastrukturę komunalną, mimo znaczących wysiłków włożonych w ostatnich latach w jej rozbudowę.

Gorsza jest też jakość powiązań transportowych z centrum Warszawy, niż szeregu innych obszarów województwa.

Rejon ten uważa się za predestynowany do dalszego rozwoju funkcji przemysłowych, drobnej wytwórczości i rzemiosła, a także funkcji handlu hurtowego, zwłaszcza w gminach Wołomin i Radzyna. Można też oczekiwać zainteresowania możliwościami budownictwa mieszkaniowego dla osób pracujących w Warszawie.

Szczególne miejsce w rozwoju rejonu powinien spełniać Wołomin jako ponadlokalny ośrodek usługowy i centrum edukacyjne o zasięgu przekraczającym granice rejonu, a dysponujący też bazą przemysłową.

Rozwój instytucji edukacyjnych jest jednak niezbędny także w innych miastach rejonu wobec ich wyraźnego dziś niedostatku.

Warunkiem rozwoju jest intensywna rozbudowa infrastruktury gospodarki wodno-ściekowej oraz konsekwentnie prowadzona sanacja zagospodarowania przestrzennego podnosząca walory urbanistyczne i architektoniczne obszaru.

Niezbędna jest rozbudowa układu drogowego, w tym stworzenie alternatywy dla drogi 634. Istotne jest zapewnienie powiązań między pasmem wołomińskim a Wesołą i Sulejówkiem poprzez obszar poligonu w Zielonce.

Polityka przestrzenna powinna dążyć do utrzymania regionalnego ciągu leśnych powiązań w pasie między Ząbkami i Markami a Zielonką i Kobyłką. Wymaga to szczególnie umiejętnego przeprowadzenia wschodniej obwodnicy Warszawy i obejścia Marek w ciągu drogi ekspresowej w kierunku Białegostoku.

Uwarunkowania wynikające ze „Strategii rozwoju województwa mazowieckiego” – opracowanej przez Sejmik województwa mazowieckiego, 2001r.

Dokument ten w rozdziale IV określa cele i priorytety strategiczne rozwoju województwa mazowieckiego:

Cele długookresowe

- zwiększenie konkurencyjności metropolii warszawskiej i regionu w układzie europejskim i globalnym,
- przeciwdziałanie nadmiernym, społecznie nieakceptowanym dysproporcjom w poziomie rozwoju gospodarczego i warunkach życia ludności w województwie,
- poprawa jakości środowiska przyrodniczego Mazowsza,
- wydłużanie trwania życia mieszkańców województwa poprzez zmianę stylu życia oraz poprzez zmniejszenie rozpowszechniania chorób, szczególnie chorób cywilizacyjnych i uzależnień,
- ukształtowanie tożsamości kulturowej regionu,
- bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni.

Cele średniookresowe i operacyjne

- wzmocnienie mechanizmów dyfuzji procesów rozwojowych z aglomeracji warszawskiej na otoczenie regionalne,
- przyspieszenie procesów rozwoju społeczno-gospodarczego opartego na wiedzy i innowacjach,
- wzmocnienie istniejących i stymulowanie rozwoju nowych funkcji metropolitalnych Warszawy,
- aktywizacja i modernizacja obszarów poza metropolitalnych,
- przeciwdziałanie degradacji i rewaloryzacja środowiska przyrodniczego,
- poprawa stanu zdrowia mieszkańców województwa,
- wzmocnienie regionalnych więzi kulturowo-społecznych mieszkańców województwa,
- zahamowanie narastania chaosu w przestrzennym zagospodarowaniu Warszawy i województwa / poprzez m.in. zwiększenie skuteczności planowania przestrzennego i egzekwowania postanowień planu/.

Priorytety

- ochrona środowiska,
- transport i łączność,
- czynszowe budownictwo komunalne,
- bezpieczeństwo,
- edukacja,
- rozwój obszarów pozametropolitalnych,
- kultura.

4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

4.1 Położenie na tle wielkoprzestrzennych jednostek

Według podziału fizycznogeograficznego Polski wykonanego przez J. Kondrackiego, miasto Kobyłka leży w zasięgu jednostki o nazwie Równina Wołomińska w jej części zachodniej. Równina ta wchodzi w skład makroregionu Nizina Środkowomazowiecka. Obszar równiny wznosi się łagodnie w kierunku południowo – wschodnim ku Wysoczyźnie Kałuszyńskiej, z której spływają Struga, Czarna, Rządza, Osownica, Liwiec. W podłożu równiny, w jej części zachodniej, występują ropy węgłowe stanowiące surowiec dla cegielni.

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

4.2 Rzeźba terenu

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

Występujące na terenie miasta doliny charakteryzują się stosunkowo małym wcięciem. Płynące nimi rzeczki mają charakter rowów. Dwa podstawowe rowy wraz z dopływami odprowadzają wody do rzeki Czarnej (poza granicami miasta), zabezpieczając odpływ wód powierzchniowych z północnej części miasta. Z południowej części miasta

wody powierzchniowe odprowadzane są poprzez rów do rzeki Długiej, której fragment występuje w granicznej części miasta.

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

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

4.3 Grunty

Obszar miasta znajduje się w zasięgu jednostki geologicznej zwanej Niecką Mazowiecką. Podłoże budują tu utwory czwartorzędowe, w przewadze pleistoceńskie i w mniejszym stopniu holocène.

Występujące tu utwory pleistoceńskie to:

- osady zastoiskowe głównie gliny pylaste, ily i ily pylaste zwane iłami warwowymi, których zasięg obejmuje pas szer. od paru do kilkunastu kilometrów od Kawęczyna poprzez Ząbki Zielonkę, Kobyłkę, Marki, Radzymin i dalej na wschód. Na obszarze miasta Kobyłka utwory te występują w zachodniej i południowej części, na głębokości od 0,2 do 2,0m, w stropie przykryte warstwą piasków gliniastych w zachodniej części, oraz piasków luźnych w południowej części. Iły warwowe eksploatowane są do produkcji cegły; w zachodniej i centralnej części miasta udokumentowano złoża iłów o dość znacznym zasięgu przestrzennym.
- gliny piaszczyste, gliny, gliny pylaste. Występują w północnej i południowo- wschodniej części miasta, głębokość występowania od powierzchni do około 2m. w warstwie stropowej przykryte piaskami luźnymi
- piaski drobne, lokalnie średnie lub gliniaste. Występują w zachodniej części miasta, a miąższość ich wynosi 1 – 2m.
- Piaski drobne z domieszką piasków średnich pochodzenia eolicznego, występują w północnej, wschodniej i południowej części. Piaski te lokalnie eksploatowane są dla celów budowlanych.

Pod względem przydatności budowlanej wyżej wymienione grunty są na ogół nośne. Nośność ta może ulec obniżeniu co uwarunkowane jest wzrostem ich zawilgocenia czy zawodnienia.

Utwory holocène to piaski drobne i średnie często z domieszką części organicznych oraz torfy i namuły organiczne w dolinach i obniżeniach o miąższości 1 – 2m. Grunty te charakteryzują się dużą zmiennością własności fizyczno – mechanicznych i obniżoną nośnością, co decyduje o niekorzystnych warunkach budowlanych.

Na terenie miasta występują grunty nasypowe o zróżnicowanej miąższości – rejon stacji kolejowej i ulicy Napoleona.

4.4 Wody

- Wody powierzchniowe

Teren miasta leży w zlewni rzek Czarnej i Długiej znajdujących się poza granicami opracowania, oprócz fragmentu rzeki Długiej w południowej części miasta. Do rzek tych wody z terenu miasta odprowadzane są rowami; z części północnej do rzeki Czarnej, z części południowej do rzeki Długiej. Szerokość rowów jest zróżnicowana przeciętnie 1,5 – 2,0m, a głębokość lustra wody około 1,0 – 2,0m, w rowach bocznych przeciętnie 0,5 – 1,0m.

Na terenie miasta występuje szereg stawów i oczek wodnych w wyrobiskach poeksploatacyjnych; są to duże kompleksy wodne o głębokości 2 – 3m.

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

- Wody gruntowe

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

4.5 Gleby

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

Lepsze gleby o średniej przydatności dla rolnictwa zajmują niewielkie powierzchnie, zgrupowane są w północnej części miasta w rejonie ulicy Radzymińskiej i Żałuskiego oraz fragmentarycznie przy zachodniej granicy miasta i w części południowej. Są to gleby zaliczane do kompleksu piątego – żytmi dobry i łąki kompleksu drugiego. Gleby o wyższych wartościach od wymienionych na terenie miasta nie występują.

4.6 Roślinność

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

Duże powierzchnie leśne występują w północnej i południowej części miasta oraz o nieco mniejszym zasięgu w zachodniej części w rejonie ul. Sewituckiej. Są to w przewadze fragmenty borów sosnowych lub lasów mieszanych w wieku 30 – 60 lat z egzemplarzami drzew o bardzo dużych walorach przyrodniczo – krajobrazowych, występujących w sąsiedztwie terenów leśnych. Mniejsze powierzchnie leśne zgrupowane są przy wschodniej granicy miasta (w rejonie ul. Dojazdowej i dalej na południe). Są to fragmenty lasów sosnowych, mieszanych i liściastych z pojedynczymi drzewami o bardzo dużych walorach przyrodniczo – krajobrazowych. Część terenów leśnych zajęta została pod zabudowę. Jest to rejon Stefanówki i ulicy Dojazdowej.

Na północny zachód od ulicy Mareckiej występuje zgrupowanie cennych zadrzewień, a w centralnej części miasta zabytkowy park oraz wartościowa zieleń cmentarna.

Pozostałą zieleń stanowią pojedyncze zadrzewienia o zróżnicowanych walorach, obsadzenia uliczne, zieleń ogrodów przydomowych oraz łąki i pastwiska. Te ostatnie w większości reprezentują stosunkowo małe wartości.

4.7. Walory przyrodniczo – krajobrazowe; tereny prawnie chronione

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

Tereny i obiekty prawnie chronione:

- obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny lasów na północy i południu miast oraz pas terenów z południa na północny zachód między Maciołkami i obszarem zurbanizowanym.
- rezerwat faunistyczny „Grabicz” w południowo – wschodniej części miasta wewnątrz kompleksu leśnego.
- teren zabytkowego, poklasztorowego założenia parkowego. Występuje tu cenny starodrzew liściasty: 4 graby oraz lipa, modrzew i jesion. Ponadto w zasięgu założenia znajdują się 3 aleje: grabowa klonowa i jesionowa. Najstarsze drzewa osiągają wiek ponad 150 lat.
- Pomniki przyrody:
- 7 pomników w założeniu parkowym
- lipa drobnolistna – ul. Chałubińskiego róg Zagończyka
- dąb szypułkowy - ul. Grecka 5
- 6 lip drobnolistnych – ul. Kościelna 35
- 3 dęby szypułkowe - osiedle Zalasek dz. nr 39
- 2 dęby szypułkowe - „ „ nr 40
- dąb szypułkowy - „ „ nr 45
- brzoza czarna – ul. Warszawska 26
- grupa 4 dębów w os. Kobylak
- gład narzutowy amfibolit – w pobliżu leśniczówki Grabicz

4.8 Degradacje środowiska

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

Z uciążliwości komunikacyjnych należy wymienić kolej jako liniowe źródło uciążliwości hałasowej oraz drogi ponad lokalne – liniowe źródła zanieczyszczeń powietrza i uciążliwości hałasowej.

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

5. WARTOŚCI KULTUROWE

5.1. Analiza faz rozwoju historycznego i przestrzennego miasta

wg opracowania arch. B. Chmiel dla potrzeb „Mapy rozwoju historycznego i zasobu kulturowego Obszaru Metropolitalnego Warszawy, 1994 r. i „Historii miast polskich”, 1966 r. i in. źródeł.

Początki miasta-do I wojny światowej

W wieku XIV - XVI okolice Kobyłki były terenem puszczańskim, mało zasiedlonym.

1415 r. - wieś rycerska Kobyłka wymieniona jest w źródłach jako ośrodek parafii,

XVI-XVIII w. - wieś ma wielu zmieniających się właścicieli: na początku XVIII wieku należy do wojewody ruskiego A. Załuskiego i przejściowo nazywa się Załuszczyn,

1755 r. - syn A. Załuskiego, biskup M. Załuski darowuje wieś na własność oo. Jezuitom, którzy zakładają tu drukarnię,

1741-54 – powstaje kościół barokowy pw św. Trójcy, fundacji biskupa M. Załuskiego,

1774 r. - po kasacie zakonu Kobyłka przechodzi w ręce starosty Unruga, który otwiera tu fabrykę pasów jedwabnych i złotolitych /pasy kontuszowe i dla gwardii honorowej/, fabrykę mydła i pończoch, uprawę morwy oraz szkołę rolniczą,

w czasie zaborów Kobyłka graniczy z zaborem rosyjskim i austriackim,

1794 r. persjarnia / fabryka/ ulega zniszczeniu w czasie Powstania Kościuszkowskiego,

1817-1881 r. - kolejne zmiany właścicieli / w 1881 r. nabył ją J. Orszagh/,

w 1825 r. liczyła 28 domów i 350 mieszkańców,

1862 r. – przeprowadzenie linii kolejowej petersburskiej nie wywiera większego wpływu na rozwój osiedla,

/ stan z II poł. XVIII w. przedstawia mapa z 1777 r., źródło: „Perła baroku”, Gutmejer,

/ stan z I poł. XIX w. przedstawia mapa kwatermistrzostwa z 1839 r., skala 1:126000/.

Okres międzywojenny

1917-1939 r. – następuje rozwój, dzięki dobrej komunikacji i zdrowemu klimatowi Kobyłka nabiera charakteru ośrodka wypoczynkowego dla stolicy,

w 1921 r. liczyła 85 domów i 535 mieszkańców,

/stan w okresie międzywojennym przedstawia mapa z 1934 r., skala 1:25000/.

Okres powojenny

po II wojnie światowej w 1950 r. liczyła 5.212 mieszkańców

1957 r. – uzyskuje prawa osiedla,

w 1961 r. liczyła 8.592 mieszkańców

1962 r. – realizacja drogi Warszawa-Wołomin

1969 r. – uzyskuje prawa miejskie.

1986 r. liczyła 12.586 mieszkańców

2000 r. - 16.518 mieszkańców

/stan z końca lat 50-tych przedstawia mapa w skali 1:25000-brak zasadniczych zmian w rozplanowaniu miasta w stosunku do okresu przedwojennego,

stan z końca lat 70-tych przedstawia mapa w skali 1:25000-nowym elementem w mieście jest droga Warszawa-Wołomin i realizacja instytutów przemysłowych PIT ,PIMB i in./

5.2.Obiekty objęte ochroną konserwatorską

Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

Wg: Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską, 1998 r. i materiały archiwum WKZ

- kościół pojezuicki św.Trójcy /ul.Kościelna/
data powstania lata 1741-54, późnobarokowy, autor G.A.Longhi i J.Fontana, nr rej.1047/23, data wpisu 1.12.1953 r
jeden z najcenniejszych zabytków architektury sakralnej XVIII w. Polsce,
- cmentarz parafialny, ul.Pieniążka,
- założony w 1803 r., powiększony w 1881 i 1901 r., nr rej.1466,
data wpisu 20.02.1991 r., w zespole pod ochroną brama, ogrodzenie, zieleń.
Układ przestrzenny cmentarza powiązany ul.ks.Marmo z kościołem i rynkiem,
w północnej części – starszej- zachowała się kaplica św.Filomeny rodu Topór-
Matuszewskich z 1837 r.i kaplica rodziny Orszaghów z 1927 r., wiele cennych nagrobków
i cenny drzewostan.
Na terenie cmentarza znajduje się też pomnik żołnierzy z czasu bitwy w1920 r., która
stoczona została w okolicach miasta.

Obiekty w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

źródła j.w.tj. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską, 1998 r. i materiały archiwum WKZ

- kaplica cmentarna św.Filomeny , ul.Pieniążka
data powstania 1837 r.,
- park podworski z końca XIX w.,ul.Wygonowa,
na miejscu założonego przez jezuitów w powiązaniu z kościołem, zachowane wiele
cennych drzew i aleja grabowo-lipowa oraz staw, własność rodziny Orszaghów,
- plebania, ul.Kościelna 2,
- budynki mieszkalne, głównie z okresu międzywojennego:
ul.Albańska 2, ul.Cicha 8, ul.Kościuszki 8, ul.Poprzeczna 5, ul.Reymonta 12, ul.Rynek 1
ul.Słowackiego 16, ul.Warszawska 8, ul.Wspólna 6, ul.Wspólna 8, ul.Załuskiego 102,
ul.Żymirskiego 28/30, ul.Żymirskiego 44, ul.Żymirskiego 45, ul.Żymirskiego 57 oraz
kapliczka – ul.Wspólna 6

Na terenie miasta występują stanowiska archeologiczne oraz konserwatorskie strefy obserwacji archeologicznej.

5.3.Analiza stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego

Rozplanowanie historyczne ma charakter promienisty, centralnym punktem jest kościół, skąd rozchodzą się drogi w kilku kierunkach, niektóre jeszcze z XV w.Utrwalone w planie są dziś ulicami między częściami współczesnego osiedla, są to obecnie ulice: Kościelna, Kraszewska, Radzymińska, Wygonowa, Kontuszowa, ks.T.Zagańczyka, Paschalisa, Napoleona, Graniczna, Źródnik, Belgijska, ks.F.Marmo i Kolejowa.

Najstarsza część miasta to regularny prostokąt w pobliżu kościoła po stronie północno-wschodniej. Jest to dawne osiedle targowe. Środek prostokąta wypełniał plac wydłużony /widoczny w kartografii z I połowy XIX w./, który zastąpiła ulica Kościelna, uregulowana zapewne w XX w. Wzdłuż w/w ulicy brak zabudowy o wartościach historycznych. Trójkątny rynek powstał między rozwidlającymi się drogami w kierunku Ząbek i Pragi oraz Okuniewa. Układ ten, łącznie z dzisiejszą ul. Napoleona, to kierunki dawnej komunikacji przechodzące przez środek osiedla. Wartością szczególną jest dominacja bryły kościoła nad otoczeniem.

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

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

-

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

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

Niezbędne jest wyznaczenie w mieście strefy konserwatorskiej obejmującej historyczne centrum i strefy ochrony ekspozycji wg „Studium historyczno-konserwatorskiego m. Kobyłka”, T. Zagrodzki, w której zabudowa powinna być podporządkowana dominacji bryły kościoła. Dotychczasowa zabudowa miasta oraz ustalenie w planie ogólnym z 92 r. wysokości zabudowy jednorodzinnej na 2,5 kondygnacji, bez zabudowy wielorodzinnej, pozwoliły zachować właściwe gabaryty zabudowy w proponowanych strefach.

6. KOMUNIKACJA

6.1.Opis stanu istniejącego

6.1.1.Powiązania komunikacyjne, kategoryzacja dróg

Układ drogowy

Podstawowy układ drogowo-uliczny miasta, umożliwiający powiązania z sąsiednimi gminami i miastami tworzą:

- droga wojewódzka (dawnej droga krajowa)
 - ul. Nadarzyńska – droga nr 634, powiązania: Warszawa-Zielonka-Kobyłka-Wołomin-Tuszczy- Wólka Kozłowska,
- drogi powiatowe (dawne wojewódzkie)
 - Chrobrego, Jeżynowa, Kościelna, Radzyńska, Poniatowskiego, Napoleona, Marecka, Ręczajska, Szeroka, K. Wielkiego, Wołomińska, ks. Zagańczyka, Załuskiego.

Na schemacie przedstawiono istniejący oraz projektowany układ drogowo-uliczny wg planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Kobyłka z 92 r.oraz nowoprojektowaną Via Baltica.

Układ komunikacji zbiorowej

Przewozy pasażerskie na terenie miasta i w powiązaniach zewnętrznych odbywają się poprzez kolej i autobusy.

Kolej

Przez miasto na kierunku południowy-zachód, północny-wschód przeprowadzona jest linia kolejowa Warszawa – Tuszczy - Białystok.

Na ww. linii kolejowej w obrębie miasta znajdują się dwa przystanki kolejowe: „Kobyłka” i „Ossów” (44 pociągi na dobę do stacji Warszawa Wileńska, 8 pociągów na dobę do stacji Warszawa Zachodnia).

Autobusy

Rejon miasta obsługują prywatne linie autobusowe relacji Warszawa Centrum – Kobyłka – Wołomin (oznaczone literami A, S, W, Z). Linie te prowadzone są po południowej i północnej stronie linii kolejowej wzdłuż następujących ulic: Nadarzyńskiej, Szerokiej, Mareckiej, Ks. T. Zagańczyka, F. Żymirskiego, Wołomińskiej

6.1.2.Stan istniejący nawierzchni dróg i ulic

Wszystkie drogi wojewódzkie i powiatowe przebiegające przez miasto Kobyłka mają nawierzchnie bitumiczne.

6.1.3. Obsługa komunikacyjna miasta

Istniejący układ komunikacyjny miasta w dostatecznym stopniu zapewnia obsługę istniejącego zagospodarowania. Występują jednak pewne niedomagania, które w miarę rozwoju miasta oraz szybkiego wzrostu motoryzacji będą pogłębiać się.

Podstawowymi problemami, do których należy ustosunkować się są:

- brak bezkolizyjnych powiązań drogowych terenów położonych po półn. i połudn. stronie linii kolejowej Warszawa – Tłuszcz – Białystok, co utrudnia komunikację między nimi;
- niewystarczająca przepustowość istniejącej drogi wojewódzkiej nr 634, którą prowadzone są powiązania zewnętrzne, przede wszystkim z Warszawą;
- brak dostatecznej ilości ulic o nawierzchni utwardzonej w północnej i południowej części miasta (rejon os. Mareta, Żalasek, Piotrówek, Stefanówka, Nadarzyn, Turów, Kobylak);
- dla transportu ciężarowego wyznaczenie tras i parkingów;
- w większym stopniu niż dotychczas należy uwzględnić problem parkingowy (np. nakazywać zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie lokalizacji własnej poszczególnych inwestorów);
- w większym stopniu niż dotychczas należy uwzględniać problem ruchu rowerowego (celowe wydaje się opracowanie sieci ścieżek rowerowych).

6.2. Informacja o opracowaniach

Dla obszaru Kobylak-Turów opracowany został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym szczegółowo przeanalizowano przebieg ul. Światowida na odcinku: tereny PKP – ul. Nadarzyńska.

6.3. Pomiary i prognozy ruchu

Na podstawie pomiarów ruchu z 1995 r. określono prognozowany ruch dla roku 2000, 2005, 2010, 2015 (oprac. BP „Transprojekt”).

Wyniki pomiaru i prognoz ruchu przedstawiono w tabeli – średnio dobowy ruch pojazdów.

Numer drogi	Odcinek pomiaru	Okres czasowy				
		1995	2000	2005	2010	2015
634	Warszawa – Tłuszcz (rejon Kobylki) pkt.. 124147	12263	16575	20937	25302	29676

6.4. Identyfikacja podstawowych problemów i możliwości dalszego rozwoju komunikacyjnego

Podstawowe problemy komunikacyjne w istniejącej obsłudze miasta zostały omówione w pkt. 6.1.3.

Proponuje się następujące kierunki działania, które pozwolą na prawidłowy rozwój miasta:

- usprawnienie powiązań komunikacyjnych pomiędzy terenami po obu stronach linii kolejowej:
 - bezkolizyjne przejście drogowe nad torami PKP w ciągu projektowanej ul. Światowida i ul. Orszagha
 - bezpieczne przeprowadzenie ruchu pieszego w rejonie przystanków kolejowych Ossów Kobyłka,
- poprawę przepustowości ul. Nadarzyńskiej (droga wojewódzka nr 634 Warszawa – Tuszcz poprzez rozbudowę przekroju ulicy i ograniczenie ilości wlotów ulic poprzecznych, budowę ciągów lokalnych dla obsługi przyległego zagospodarowania
- przeprowadzenie ciągu lokalnego po południowej stronie terenów kolejowych na odcinku od rejonu Zielonki do Wołomina usprawniającego obsługę istniejącego i projektowanego zagospodarowania w tym rejonie
- przeanalizowanie możliwości przeprowadzenia ruchu tranzytowego ciężarowego po północnej stronie terenów kolejowych poza centrum miasta
- uwzględnienie w układzie drogowym miasta przebiegu trasy VIA BALTICA, drogi ekspresowej umożliwiającej powiązania Warszawy z krajami nadbałtyckimi
- wybudowanie nowych odcinków dróg (np. Ks. Kordeckiego, Lipowa, Orląt Lwowskich, Broniewskiego, Ossowską, Turowską – na wschód od ul. Ossowskiej, lokalnych powiązań z układem drogowym Wołomina – głównie po północnej stronie terenów PKP
- bezwzględne przestrzeganie rygorów urządzania parkingów dla powstających inwestycji
- realizacja systemu dróg rowerowych.

7. PROBLEMATYKA INŻYNIERYJNA

7.1 Zaopatrzenie w wodę

Miasto Kobyłka nie posiada zorganizowanego, jednolitego zaopatrzenia w wodę.

Zaspokajanie potrzeb wodnych miasta odbywa się z kilku źródeł, a mianowicie:

- z wodociągu komunalnego, obsługującego środkowo-wschodnią i północno-wschodnią część miasta i czerpiącego wodę z ujęć wodociągu miejskiego w Wołominie,

- z własnych ujęć wód podziemnych czwartorzędowych miejscowych zakładów przemysłowych, obsługujących te zakłady oraz sąsiadujące osiedla mieszkaniowe,
- z własnych ujęć wód podziemnych w zespołach budownictwa mieszkaniowego,
- z płytkich przydomowych studni kopanych, ujmujących wody pierwszego horyzontu.

Wodociąg komunalny obejmuje magistralę wodociągową w układzie pierścieniowym o średnicy Dn 315, 250 i 150 mm, przebiegającą w ulicach Zielonej, Szpotańskiego, Asnyka, Ogrodowej, Żwirki i Wigury, Królewskiej, Orzeszkowej, Nadarzyńskiej, Napoleona i Załuskiego oraz rozdzielczą sieć wodociągową Dn 110 w dzielnicy Piotrówek i Antolek.

Łączna długość sieci wodociągowej wynosi ok. 30,0 km. Sieć ta wyposażona jest w 722 przyłącza wodociągowe do odbiorców domowych oraz 5 źródeł ulicznych. Liczbę korzystających z wodociągu szacuje się na 3000 osób, co stanowi ok. 18% ogólnej liczby mieszkańców miasta. /dane 99 r./, sieć jest sukcesywnie rozbudowywana.

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

- studnia nr 1 o głębokości $H=56,0$ m,
- studnia nr 2 o głębokości $H=60,0$ m
- o zasobach wodnych, zatwierdzonych w kat. "B" w ilości:
 $Q = 200,0$ m³/godz. przy depresji $s=4,0$ m.

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

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

Własne zakładowe ujęcia wód podziemnych posiada:

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

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

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

Średniodobowy pobór z tego ujęcia wynosi:

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

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

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

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

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

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

Dozwolony pozwoleniem wodnoprawnym pobór wody z tego ujęcia wynosi:

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

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

Ujęcie to obsługuje również sąsiadujący Przemysłowy Instytut Telekomunikacji PIT.

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

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

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

7.2 Odprowadzenie ścieków

7.2.1. Ścieki sanitarne

W mieście brak jest sieci kanalizacji komunalnej. Lokalne, miejscowe układy kanalizacji sanitarnej, względnie ogólnospławnej, znajdują się na terenie zakładów przemysłowych, bądź osiedli mieszkaniowych. Te fragmentaryczne układy kanalizacyjne wyposażone są w lokalne oczyszczalnie ścieków. Są to:

- a) mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków typu „Bioblok” na terenie Przemysłowego Instytutu Maszyn Budowlanych o przepustowości:
 $Q_{\text{śr.dob.}} = 500 \text{ m}^3/\text{d.}$

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

- b) osadnik „Imhoffa” na terenie Zakładu Produkcji Anten ZANTEN, z którego zrzut podczyszczonych ścieków/ sanitarne, technologiczne i wody popłuczne/ w ilości:
 $Q_{\text{śr.dob.}} = 210,0 \text{ m}^3/\text{d.}$

odbywa się również do rowu A.

Oczyszczalnia obsługuje też sąsiadujący Przemysłowy Instytut Telekomunikacji PIT.

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

W skład tej oczyszczalni wchodzi:

- osadnik „Imhoffa”,
- przepompownia ścieków,
- 3 zespoły kontenerowe oczyszczalni typu „Kos”. przepustowość oczyszczalni:
 $Q_{\text{śr.dob.}} = 140,0 \text{ m}^3/\text{d.}$

Oczyszczone ścieki odprowadzane są do rowu melioracyjnego D, będącego dopływem rz. Długiej.

7.2.2. Ścieki deszczowe

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

Niewielki fragment rurowej kanalizacji deszczowej został wykonany jedynie w obrębie pl.15 sierpnia i ul.Kościuszki o łącznej długości ok.900 m. Brak jest jednak podczyszczalni ścieków deszczowych odprowadzanych tą kanalizacją do rowu A.

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

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

-długość	L=4.380 m,
-szerokość dna	b=0,60 m,
-nachylenie skarp	1:n=1:1,5,
-spadek	i=0,8-0,5promili,
-głębokość	h=1,20-1,80 m,

-umocnienie skarp na terenie zabudowy płytami PA na włókninie pasem szer.0,90 m, powyżej obsiew, zaś na terenach rolnych – opaską z kieszki faszynowej oraz darnią do wysokości 0,50 m, powyżej obsiew.

Również rów D będący odbiornikiem ścieków deszczowych z m.Wołomina oraz oczyszczonych ścieków z miejskiej oczyszczalni ścieków „Krym” w Wołominie nie jest przystosowany w obecnym stanie do przyjęcia ścieków deszczowych z m.Kobyłka i wymaga przebudowy.

7.3 Gazownictwo

Miasto w stanie istniejącym jest zgazyfikowane w ok.85% siecią gazową średniego ciśnienia o średnicach od 32 do 250 mm.

Źródłem dostawy gazu są gazociągi wysokiego ciśnienia:

-„Puławy-Rembelszczyzna,” średnica 500 mm i stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia „Ząbki”

oraz

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

Obie stacje o przepustowości po 25000 Nm³/h.

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

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

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

Na terenie miasta nie przewiduje się budowy osiedlowej sieci ciepłej.

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

Przyjęto możliwość stosowania gazu na pokrycie pełnych potrzeb wszystkich odbiorców.

Ustala się następujące standardy zaopatrzenia w gaz:

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

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

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

7.4. Elektroenergetyka

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

Projektowana w planie ogólnym linia 110 kV nie została zrealizowana i jest w trakcie realizacji zamiana istniejącej linii 110 kV „Ząbki-Wołomin” z jednotorowej na dwutorową.

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

Przyjmuje się, że energia elektryczna będzie dostarczana wszystkim odbiorcom. Przewiduje się pełne pokrycie ich potrzeb w zakresie zużycia energii elektrycznej dla celów tradycyjnych. Nie przewiduje się wykorzystania energii elektrycznej do uzyskiwania ciepłej wody, natomiast zużycie jej dla celów klimatyzacji, wentylacji i elektrycznego ogrzewania pomieszczeń przewiduje się w niewielkim zakresie.

7.5 Usuwanie odpadów

Odpady z terenu miasta Kobyłka wywożone są na wysypisko komunalne w Wołominie.

Działają dwie główne firmy wywożące odpady, z którymi mieszkańcy mają zawarte umowy. Przy wysypisku zrealizowano segregownię odpadów i planowana jest realizacja kompostowni. Wprowadza się stopniowo selektywną zbiórkę odpadów. Dzikie wysypiska są na bieżąco likwidowane i wprowadza się zapory przy wjeździe do lasu, utrudniające wywóz śmieci.

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

Odpady płynne są spławiane w punkcie zlewnym przy oczyszczalni ścieków w Wołominie.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE ROZWOJU MIASTA

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

Cele strategiczne, pozwalające realizować misję to:

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

W zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, sformułowanych w niniejszym studium priorytetowym celem rozwoju jest podniesienie na wyższy poziom struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, położonego w strefie podstołecznej. Poprzez właściwe sterowanie rozwojem miasta i konsekwentną realizację przyjętych kierunków działania istnieje szansa stworzenia dogodnych warunków życia mieszkańcom, minimalizowania zagrożeń i zwiększenia atrakcyjności miasta. W polityce przestrzennej miasta ważne będą długofalowe cele:

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

2. GŁÓWNE FUNKCJE MIASTA

mieszkaniowo-usługowa i przemysłowa /usługi produkcyjne /, koncentracja funkcji usługowych I i II-go stopnia,
funkcja uzupełniająca – rekreacyjna.

3. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA MIASTA

Struktura przestrzenna miasta jest wynikiem nawarstwień z różnych okresów i oparta jest:

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

Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej wyznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego położone są głównie w północnej i północno-zachodniej części miasta oraz na terenie Kobyłaka /włączony do granic miasta w 1992 r./.

Docelowe kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej to część północna /Zalasek/ i zachodnia /Maciołki/, powiązane komunikacyjnie z centrum.

Nowym elementem, ujętym w niniejszym Studium, wpływającym na układ przestrzenny miasta będzie projektowana wzdłuż zachodniego obrzeża miasta droga ekspresowa Via Baltica, która zaktywizuje dotychczas niezagospodarowane tereny w tej części miasta z przeznaczeniem na funkcję usługowo-produkcyjną.

Elementem wzbogacającym układ przestrzenny miasta będą ciągi zielone, zaprojektowane w Studium, prowadzone promieniście z centrum historycznego i z centrum os.Stefanówka-Grabicz, łączące tereny mieszkaniowe z terenami otwartymi – leśnym, zieleni urządzonej oraz obszarami chronionego krajobrazu.

Tereny zaproponowanych w studium, częściowo istniejących ośrodków usługowych dla poszczególnych jednostek strukturalnych zabudowy mieszkaniowej i miasta, jako miejsca przestrzeni publicznej, wymagają atrakcyjnego kształtowania architektonicznego i uzupełnienia częściowo istniejącego programu usługowego.

W historycznym centrum miasta wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej.

Miasto przecięte jest linią kolejową z dwoma przystankami. Projektowane są w ich rejonie dwa wiadukty nad torami, łączące bezkolizyjnie obie części miasta.

3.1.Ludność, zatrudnienie

Kształtowanie się liczby ludności w perspektywie zależy będzie od następujących czynników:

- przyrostu naturalnego
- skali migracji.

Przyrost naturalny w mieście, podobnie jak w regionie warszawskim, jest na niewysokim poziomie i nie odegra dużej roli w rozwoju ludnościowym miasta.

Za to skala migracji osiągała w okresie ostatnich 10 lat poziom powyżej średniej dla miast województwa mazowieckiego ze względu na bliskie położenie w stosunku do Warszawy i dobrą komunikację publiczną /PKP/.

Reasumując, wzrost liczby ludności w ostatnich latach nie przekraczał 1,5 % rocznie.

Zakładając współczynnik wzrostu ludności na poziomie 1,5% rocznie, w perspektywie miasto osiągnęłoby wielkość ok.21.000 mieszkańców.

Jednakże, otwierając nowe tereny pod budownictwo jednorodzinne, prognozuje się szybszy wzrost ludności, związany z większą niż dotychczas skalą migracji.

Nie bez znaczenia będzie również zwiększona dostępność komunikacyjna /modernizacja drogi Warszawa-Wołomin i projektowana Via Baltica, przechodząca przez teren miasta/.

Przewiduje się wzrost ludności do 25.000 mieszkańców w perspektywie oraz docelowo, biorąc pod uwagę chłonność terenów budowlanych – do 30.000 mieszkańców.

Struktura wieku ludności będzie się zmieniać w stosunku do obecnego stanu na korzyść grupy w wieku produkcyjnym, z powodu napływu tej grupy ludności oraz nadejścia roczników wyżu demograficznego a zaznaczy się spadek liczby ludności w wieku poprodukcyjnym.

Ponadto przewiduje się spadek procentowy dzieci w wieku 0-6 lat.

Poniższa tabela przedstawia pomigracyjną strukturę wieku w rozbiciu na poszczególne okresy, w dostosowaniu do obecnie obowiązującego systemu szkolnictwa

/zinterpolowano również dla celów porównawczych strukturę wieku w stanie istniejącym/

	0-2	3-6	7-12	13-15	16-18	19-65m 19-60k	poprod.	razem
2000 r.	500	713	1588	795	824	10087	2011	16.518
%	3,0	4,3	9,6	4,8	5,0	61,1	12,2	100%
perspekt	700	1000	2350	1170	1200	15650	2930	25.000
%	2,8	4,0	9,4	4,7	4,8	62,6	11,7	100%
docelow	810	1200	2790	1410	1440	18900	3450	30.000
%	2,7	4,0	9,3	4,7	4,8	63,0	11,5	100%

Ze względu na obecny charakter zatrudnienia w mieście i dotychczasowe tendencje rozwoju przewiduje się, że zmiany struktury zatrudnienia w przyszłości dotyczyć będą:

- wzrostu liczby pracujących w rzemiośle produkcyjnym i usługowym, które rozwija się ze względu m.in.na bliskość Warszawy,
- wzrostu liczby pracujących w usługach, świadczonych dla mieszkańców, co wynika z ----- obecnie niskiego ich poziomu / oświata, handel, gastronomia, kultura, sport, rekreacja, ----
- służba zdrowia/,
- zmniejszenia zatrudnienia w rolnictwie aż do całkowitego zaniku w miarę przekształcania -- terenów rolnych na funkcję mieszkaniową i usług produkcyjnych.

Nie przewiduje się też powstawania nowych, dużych przedsiębiorstw. Obecne działające większe zakłady pracy nie planują zwiększenia zatrudnienia.

Na podstawie prognozy przekształceń struktury wieku ludności miasta oraz prognozy wzrostu jej liczby, głównie dzięki migracjom, zakłada się tendencję obniżania się poziomu aktywności zawodowej ludności w perspektywie do wielkości ok.40% /w 1986 r. aktywność zawodowa wynosiła 46,4%, w 1995 r. ok.46%/.

W perspektywie w wieku produkcyjnym będzie ok. 15.000 osób, aktywizacja zawodowa wyniesie ok. 6.000 osób, a docelowo, odpowiednio – 19.000 osób i 7.500 osób. Nie należy się spodziewać znaczącego wzrostu zatrudnienia na miejscu, co zwiększy ilość wyjeżdżających do pracy, głównie do Warszawy i Wołomina.

3.2. Mieszkalnictwo

W programie mieszkaniowym przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nowych, wyznaczonych w studium i planach zagospodarowania przestrzennego terenach, uzupełnienie istniejącego zainwestowania na niezabudowanych działkach w ramach wyznaczonych w planach terenów budowlanych oraz adaptację zabudowy wielorodzinnej.

W mieście występuje stopniowy zanik funkcji rolniczej i przekształcenie zabudowy siedliskowej na zabudowę jednorodzinną.

Na terenach zalesionych działek własności prywatnej w południowo-wschodniej części miasta oraz przy ul. Serwituckiej proponuje się zabudowę o wysokim standardzie na dużych działkach leśnych, o ile dokonana zostanie zmiana przeznaczenia terenów leśnych na zabudowę mieszkaniową.

Standard zamieszkiwania podniesie realizacja wyposażenia w ośrodki usługowe, infrastrukturę techniczną oraz kształtowanie układu terenów rekreacyjno-sportowych, zieleni oraz systemu ciągów zielonych ze ścieżkami rowerowymi.

Lokowanie funkcji mieszkaniowych powinno uwzględniać zbiorowe potrzeby wspólnoty samorządowej tj. gminne budownictwo mieszkaniowe.

3.3. Chłonność terenu

Wg obliczeń chłonności terenów mieszkaniowych miasta, na podstawie stanu istniejącego, planów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych osiedli i uzupełnień na terenach nie przewidzianych do zabudowy w planie ogólnym, oraz prognoz demograficznych zakłada się wzrost ilości mieszkańców:

- do 25.000 – perspektywa
- do 30.000 – docelowo, uwzględniając całkowitą chłonność terenów budowlanych miasta

Rozmieszczenie ilości mieszkańców w poszczególnych jednostkach strukturalnych zabudowy mieszkaniowej przewiduje się następująco (perspektywa/docelowo):

Jednostka A - 4000/4500

Jednostka B - 4500/5000

Jednostka C - 4000/4500

Jednostka D - 3000/3500

Jednostka E - 3000/3500

Jednostka F - 2000/3000

Jednostka G - 4000/4500

Jednostka H - 500/1500

Do obliczeń chłonności terenów mieszkaniowych dla nowych realizacji przyjęto dla zabudowy jednorodzinnej wskaźnik brutto – 25-30 osób/ha.

3.4. Usługi

Miasto Kobyłka pełni funkcję ośrodka usługowego I i II stopnia dla mieszkańców miasta. Usługi wyższego rzędu znajdują się w Wołominie – ośrodku ponadlokalnym i mieście powiatowym oraz w Warszawie – ze względu na bliskość stolicy i dobre połączenie komunikacyjne.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców, przy zakładanym programie mieszkaniowym niezbędny jest rozwój usług:

oświata i wychowanie

zapotrzebowanie na obiekty oświaty/ szkoła podstawowa i gimnazjum/ wg przewidywanej struktury wieku dzieci i młodzieży:

-obecnie ok.2150 msc /istnieją 3 szkoły/

-perspektywa ok.3770 msc tj. dodatkowo 2 obiekty szkolne

-docelowo ok.4500 msc tj.dodatkowo 1 obiekt szkolny

/ dla okresu perspektywy przewiduje się realizację 2 szkół stopnia podstawowego z gimnazjum, w osiedlu Nadarzyn i Mareta, docelowo – dodatkowo jednej, w rejonie ul.Mareckiej/

zapotrzebowanie na obiekty oświaty / liceum, szkoła zawodowa/ wg przewidywanej struktury wieku młodzieży:

obecnie ok.820 osób w wieku 16-18 lat

-perspektywa ok.1200

-kierunek ok.1440

- niezbędna jest realizacja szkoły licealnej, część młodzieży będzie dojeżdżać do Wołomina i Warszawy,

należy przewidzieć miejsca w zakresie szkoły specjalnej wg orientacyjnego wskaźnika 5 msc/1000 mieszkańców,

zdrowie i opieka społeczna

do zadań gminy należy zapewnienie podstawowej ochrony zdrowia i opieki społecznej, w miarę potrzeb przewiduje się też powstawanie prywatnych i spółdzielczych obiektów służby zdrowia i opieki społecznej,

nie przewiduje się obiektów leczenia szpitalnego / istnieje szpital w Wołominie/,

należy przewidzieć miejsca w domu rencisty wg orientacyjnego wskaźnika 3 msc/1000 mieszkańców,

kultura

dla wizerunku miasta ważna będzie dalsza ochrona obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem,

ważnym obiektem w mieście będzie rozbudowywany Miejski Dom Kultury,

należy przewidzieć podstawowe obiekty kultury / biblioteki, sale wystawowe, itp./ w tworzonych ośrodkach usługowych,

istnieją 2 kościoły rzymsko –katolickie, przewiduje się budowę obiektu sakralnego w osiedlu Kobylak,

handel, gastronomia

należy przewidzieć rozwój tych funkcji w ośrodkach usługowych i na terenach mieszkaniowych brutto, wg potrzeb;

usługi dla mieszkańców winny być lokalizowane w istniejących oraz utworzonych ośrodkach usługowych, położonych w zasięgu dojścia pieszego z jednostek mieszkaniowych oraz częściowo w ramach terenów mieszkaniowych brutto.

3.5.Przemysł i drobna wytwórczość

Adaptuje się tereny i obiekty przemysłu, rzemiosła i drobnej wytwórczości.

Nie przewiduje się rozwoju istniejących zakładów przemysłowych. Podlegać one będą restrukturyzacji.

Nowe obiekty rzemiosła, wytwórczości, przemysłu nieuciążliwego o zaawansowanych technologiach, zaplecza transportu i infrastruktury technicznej itp. powinny powstawać głównie na terenach wyznaczonych w studium, nie powodując kolizji z funkcją mieszkaniową.

3.6. Rekreacja

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

Istnieją duże możliwości rozwoju terenów rekreacyjnych, wyznaczonych w studium:

- tereny zieleni miejskiej: parki, zieleńce, parki leśne /w oparciu o lasy położone wewnątrz miasta/
- tereny rekreacyjno-sportowe / wykorzystanie istniejących zbiorników wodnych – powyrobiskowych /
- ciągi zieleni nadwodnej i przyulicznej z ciągami pieszymi i rowerowymi
- system ścieżek rowerowych, w tym oznakowana ścieżka „szlak bitwy warszawskiej” prowadząca z Warszawy, przez Ossów, Kobyłkę do Radzymina.

W bilansie terenów zieleni dla poszczególnych jednostek mieszkaniowych należy przyjmować orientacyjny wskaźnik ok. 5-8 m² pow. zieleni/mieszkańca.

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

3.7. Podział strefowy obszaru miasta

Poniższe ustalenia są wytycznymi przy działalności realizacyjnej i sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego.

Ilustrację poniższych zasad zagospodarowania przestrzennego stanowi plansza wynikowa studium w skali 1:5000.

Model funkcjonalno-przestrzenny kierunkowego rozwoju miasta Kobyłka opiera się w swoich założeniach o diagnozę stanu istniejącego zagospodarowania, uwarunkowania rozwoju, realizację planu zagospodarowania przestrzennego miasta i planów poszczególnych osiedli mieszkaniowych, trendy rozwojowe oraz koncepcję kształtowania miasta zaproponowaną w „Studium”.

W mieście wyodrębnia się:

1. obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną-ograniczonego inwestowania lub bez zainwestowania oraz
2. obszary zainwestowane i wskazane do zainwestowania.

3.7.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną

Środowisko przyrodnicze

Ustalenia zawarte są w pkt 4 niniejszego rozdziału III

Środowisko kulturowe

Ustalenia zawarte są w pkt 5 niniejszego rozdziału III

3.7.2. Tereny zainwestowania miejskiego

Zabudowa mieszkaniowa

- rozwój zabudowy mieszkaniowej w wyznaczonych jednostkach strukturalnych,
- funkcja podstawowa – mieszkaniowa,

- typ zabudowy – jednorodzinna we wszystkich formach: wolnostojąca, bliźniacza, a po wprowadzeniu uzbrojenia wodno-kanalizacyjnego dopuszczenie zabudowy szeregowej i małych domów mieszkalnych,
- adaptacja istniejącej zabudowy wielorodzinnej / wysokość zabudowy do 5 kondygnacji /bez rozwoju tej formy zabudowy/,
- wielkość działki ok.500-900 m² ,minimalna dopuszczalna wielkość przy pełnym wyposażeniu w infrastrukturę techniczną – 300 m²,
- wysokość zabudowy maksymalnie 2,5 kondygnacji / 2 kondygnacje naziemne+poddasze użytkowe/,
- dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi nieuciążliwe i nie powodujące kolizji z funkcją mieszkaniową /zakaz m.in.ruchu ciężkich pojazdów dostawczych/,
- ew.uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywoływana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu,
- ustala się likwidację uciążliwości obiektów produkcyjnych i usługowych poprzez modernizację, zmianę technologii lub zmianę profilu produkcji,
- dopuszcza się zabudowę na prywatnych działkach leśnych oraz położonych w strefie ochrony urbanistycznej na obszarze warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia terenu na cele nieleśne, przy nowych parcelacjach wielkość działki powinna wynosić ok.1500 – 2000 m² z utrzymaniem i wzbogaceniem zieleni o charakterze leśnym na działce, zabudowa w formie budynków wolnostojących /dopuszcza się zabudowę bliźniaczą/,
- powierzchnia biologicznie czynna terenu zabudowy mieszkaniowej i usług powinna wynosić min.40-50% powierzchni działki w zależności od formy zabudowy,a na działkach leśnych i w strefie ochrony urbanistycznej – min.70% powierzchni działki,
- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową towarzyszącą funkcji usługowo-produkcyjnej na wyznaczonych w rysunku terenach /w rejonie ul.ul.:Nadarzyńskiej i Dworkowej/
- ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych,
- kształtowanie zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej wg ustaleń pkt 5 niniejszego rozdziału III.

Centra usługowe miejskie i ośrodki usługowe w zespołach mieszkaniowych

- skupienie wielofunkcyjnych usług w dwóch centrach : w rejonie historycznym miasta /funkcje kulturowe/ i w rejonie przystanku PKP Kobyłka / funkcje administracyjne i głównych usług publicznych/
- utworzenie sieci ośrodków usługowych w zespołach mieszkaniowych /handel, gastronomia, zdrowie, kultura/
- dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej
- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji
- kształtowanie architektoniczne w formie pierzei zabudowy wyznaczających przestrzeń publiczną z placzkami, skwerami, zieleńcami
- ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych,
- kształtowanie zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej wg ustaleń pkt 5 niniejszego rozdziału III.

Tereny usług na wydzielonych działkach

/oświata, sakralne, kultura/

- adaptacja usług infrastruktury społecznej i rozwój wg bilansu potrzeb w dostosowaniu do przewidywanej ilości mieszkańców,

- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji /dopuszcza się większą wysokość dla obiektów sakralnych/,
- rozmieszczenie szkół zgodnie z izochroną dojść pieszych / ok. 1 km/.
- ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych,

Tereny usługowo-produkcyjne

- lokowanie tej funkcji, o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, na terenach wskazanych do rozwoju działalności gospodarczej,
- restrukturyzacja istniejących zakładów z wykorzystaniem rezerw terenu w ramach istn.zakładów,
- zachowanie min.40% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce, maksymalna ochrona istniejących powierzchni leśnych na terenie istn.zakładów,
- ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych,
- uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza wyznaczony teren usługowo-produkcyjny, ścieki technologiczne i deszczowe powinny być oczyszczone w granicach działki przed odprowadzeniem do wód lub kanalizacji,
- nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
- rezerwa terenu w rejonie węzła na trasie Via Baltica pod obsługę transportu, postój TIRów itp.z zapleczem hotelowo-gastronomicznym.

Tereny o funkcjach ekologicznych na obszarach zainwestowania miejskiego

- lokalny ciąg przyrodniczy, łączący północne tereny leśne z rezerwatem, prowadzony na granicy miasta Wołomin, oddzielający i wyodrębniający przestrzennie oba miasta
/.zachowanie istniejących terenów leśnych i wód otwartych,
.ew.zabudowa mieszkaniowa na dużych działkach ok.1500-2000 m² z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej min.70% działki/.
- ciągi zieleni nadwodnej
/.zachowanie istniejącego układu wodnego z towarzyszącą zielenią lub uzupełnienie zieleni zgodnie z warunkami siedliska/
.zakaz zabudowy 20 m od linii brzegowej,
.zaleca się naturalne umocnienia brzegów,
.zaleca się prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych/
- układ zieleni przyulicznej /drzewa, krzewy, trawniki/
/.wyprowadzenie układu zieleni promieniście z centrum historycznego i z ośrodka usługowego w osiedlu Stefanówka – łączącego w/w centrum i ośrodek usługowy z terenami leśnymi, parkami i terenami sportowo-rekreacyjnymi,
.zaleca się prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych/
- tereny zieleni miejskiej i rekreacyjno-sportowe
/.ochrona istn.i utworzenie nowych terenów parkowych, skwerów, zieleni,
.promowanie różnych form zagospodarowania rekreacyjno-sportowego w dostosowaniu do walorów przyrodniczych terenu z wykorzystaniem zbiorników wodnych w tym poeksploatacyjnych
.ochrona i wzbogacenie istniejących zadrzewień/
- cmentarze
/.ochrona istn.zabytkowego cmentarza i jego zadrzewień,
.dostosowanie wielkości cmentarza komunalnego do potrzeb rozwijającego się miasta/
- doliny i lokalne obniżenia terenu

/obszary predestynowane do zagospodarowania zielenią nadwodną, miejską i jako tereny rekreacyjno-sportowe; występujące na terenach zabudowy powodują ograniczenia możliwości podpiwniczenia budynków/

- wzniesienia wydmowe - lokalne
- /ochrona ukształtowania terenu/.

Tereny inne

Uzupełnieniem układu przyrodniczego miasta będą tereny rolne. Wskazane jest utrzymanie funkcji rolniczej w obszarze krajobrazu chronionego i ciągu powiązań przyrodniczych o znaczeniu ponadregionalnym. Pozostałe tereny rolne wobec występowania słabych gleb będą sukcesywnie przeznaczane pod zabudowę na wyznaczonych w miejscowych planach terenach i stanowić będą rezerwy terenowe do czasu przygotowania terenów rozwojowych pod inwestycje. W obszarze miasta występują złoża kopalin, które po wyeksploatowaniu będą zrekultywowane lub przeznaczone na funkcję usługowo-produkcyjną. Złoże „Zielonki” proponuje się przeznaczyć docelowo na funkcję rekreacyjno-sportową.

3.8 Strefy ochronne i uciążliwości

Strefy ochronne ujęcia wody i proj. oczyszczalni ścieków
wg pktu 7.1. niniejszego rozdziału III

Strefy uciążliwości od dróg i kolei wynoszą:

- od dróg ekspresowych S ok.100 m
- od dróg głównych ruchu przyspieszonego GP ok.50 m
- od dróg głównych ok.50 m
- od dróg zbiorczych ok.30 m
- od dróg lokalnych ok.15 m
- od kolei 120 m
- ustala się zakaz lokalizacji obiektów służby zdrowia i oświaty w strefach,
- -obowiązuje nakaz informowania w wydawanych decyzjach dotyczących lokalizacji zabudowy o zagrożeniach występujących w strefach uciążliwości komunikacyjnych,
- -w zasięgu strefy zakłada się ograniczenie uciążliwości poprzez stosowanie zabezpieczeń przeciwhałasowych oraz ekranowanie zabudowy mieszkaniowej funkcjami usługowymi w rejonie w/w dróg i kolei.

Strefy uciążliwości linii wysokiego napięcia 110 kV

- wynoszą 19 m od osi linii w obie strony
- możliwości zagospodarowania terenu w w/w strefach należy uzgadniać z właścicielem linii tj.z Zakładem Energetycznym Warszawa-Teren S.A.

Strefa sanitarna wokół cmentarza

- zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza
- zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych nie podłączonych do miejskiej sieci wodociągowej w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza.

4. KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Przyjęto następujące zasady kształtowania środowiska przyrodniczego:

- Zachowanie przyrodniczego układu miasta jest warunkiem jego zrównoważonego rozwoju.
- W strukturze przestrzennej miasta ustalony został zasięg terenów otwartych, tworzących system przyrodniczy. Układ ten budują zieleń, głównie leśna i nadwodna, uzupełniona zielenią miejską oraz doliny niewielkich cieków, najczęściej o uregulowanym korycie.
- Ustala się, że doliny cieków i obszary zieleni tworzą system nawietrzania (doliny – naturalne rynny spływu powietrza) i regeneracji powietrza w mieście (zieleń leśna, nadwodna i miejska).
- Ustala się zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych poprzez doliny, istniejące obszary zieleni oraz nowoprojektowane wewnątrz struktury miejskiej.
- Przyjmuje się, że zadrzewienia o charakterze leśnym na terenach zainwestowania, zieleń urządzona, obsadzenia uliczne, zadrzewienia śródpolne wzdłuż dróg i cieków, stanowią element wspomagający podstawowy układ przyrodniczy (ustalenia w punkcie 3.7.2 niniejszego rozdziału III).

Na terenie miasta występują następujące obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną:

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – obowiązują ustalenia wprowadzone Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 16.09.1997 r.-Dz.Urz.woj.warsz. nr 43 z 1997 r.oraz jego zmianą wg Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 08. 2000 r. Dz. Urz woj.maz.nr 93 z 2000 r. poz. 911.
- Strefa ochrony urbanistycznej – dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów leśnych pod warunkiem uzyskania zgody na wyżej wymienioną zmianę.
- Ciąg ekologiczny – ustala się utrzymanie ciągłości układu. Jest to ciąg ponad lokalny, nawiązujący do układu ciągu międzyregionalnego, wiążącego lasy Garwolińskie, pasa Otwockiego, Rembertowa, Strugi, Nieporętu, Popowa i Puszczy Białej.
- Rezerwat przyrody "Grabicz" – faunistyczno – florystyczny, obowiązują ustalenia wprowadzone Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 16.01.78 r.
- Pomniki przyrody – obowiązuje strefa ochrony w promieniu 15m, występują pojedynczo i jako zgrupowania drzew oraz jeden głąz narzutowy.

- Tereny leśne –ustawa o lasach Dz. U. 101 z 1991 r., obowiązuje tu :
 - zakaz zmiany użytkowania terenu w tym zakaz zabudowy
 - zakaz zmiany warunków siedliska
 - zakaz poboru piasku
 - ochrona przed wysypiskami i wylewiskami
 - obowiązuje plan urządzenia lasu z 1947r. z późniejszymi zmianami, na terenach lasów państwowych, znajdujących się w administracji nadleśnictwa „Drewnica” oraz plan urządzenia lasów niepaństwowych.
- Zgrupowania cennych drzew – ustala się maksymalną ochronę zadrzewień i ich warunków siedliska.
- Wody otwarte – obowiązuje ochrona istniejącego układu wodnego przed likwidacją, zanieczyszczeniem i kanalizowaniem. Zaleca się stosowanie naturalnego umacniania brzegów.
- Doliny i obniżenia – w zasięgu terenów otwartych wyklucza się wszelkiego rodzaju zainwestowanie utrudniające spływ powietrza. Zaleca się utrzymanie zieleni zgodnej z warunkami siedliska.
- Wydmy – obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu i poboru piasku.

Zagospodarowanie złóż kopalin występujących na terenie miasta przyjmuje się zgodnie z opracowaniem „Inwentaryzacja złóż kopalin województwa warszawskiego z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska przyrodniczego – miasto Kobyłka”. – Przedsiębiorstwo Geologiczne POLGEOL, W-wa, 1995 r. oraz „Bilans zasobów kopalin i wód podziemnych. w Polsce” – Ministerstwo Środowiska, PIG, W-wa, 2000 r.

5. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Ustala się ochronę wartości kulturowych miasta Kobyłka w formie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej / w oparciu o ustawę o ochronie dóbr kultury i o muzeach z dnia 15.02.1962 r., Dz.U.Nr 10, poz.48, z późniejszymi zmianami/.

Strefa ochrony konserwatorskiej

Obszar:

ok.200 m po obu stronach ul.Kościelnej, park podworski w granicach obecnych z sąsiednią działką obejmującą część stawu /dawna granica/, od zachodu granicą jest ul.Rejtana , dalej - granice rynku ,do ul.Kościelnej.

Przedmiot ochrony:

Układ urbanistyczny miasta z dawnym osiedlem Targowa Wola, trójkątnym rynkiem, otoczenie kościoła św.Trójcy i park podworski.

Cel ochrony:

Utrzymanie i rewaloryzacja historycznego układu przestrzennego.

Rodzaj działań:

- zachowanie układu ulic i placów, historycznego przebiegu ulic, ich przekroju, szerokości i dawnych linii zabudowy,
- ścisła ochrona otoczenia kościoła św.Trójcy,
- rewaloryzacja i modernizacja techniczna zabudowy zabytkowej i o lokalnej wartości kulturowej ew. rekonstrukcja fragmentów historycznej architektury,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, zachowanie podziałów parcelacyjnych działek oraz nawiązanie form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
- usunięcie elementów dysharmonizujących /zmiana elewacji, nadbudowa dachów płaskich spadzistymi itp./,
- porządkowanie przestrzeni, biorąc pod uwagę w szczególności:
 - nawierzchnie /wyraziste rozdzielania pomiędzy poszczególnymi typami posadzki urbanistycznej/,
 - oświetlenie /wybór i instalacja lamp harmonizujących z architekturą/,
 - stopniową eliminację napowietrznych linii energetycznych, telefonicznych i słupów,
 - eliminację reklam, dopuszczenie jedynie tablic informacyjnych w uzgodnieniu z WKZ
- dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu poprzez lokowanie głównie programu usług kultury, eliminacja funkcji uciążliwych,
- ograniczenie ruchu kołowego w strefie poprzez nowe rozwiązania komunikacyjne w mieście odciążające historyczne centrum od ruchu przelotowego, dostosowanie przebiegu ulic do historycznego układu rynku, zagospodarowanie rynku zielenią,
- utrzymanie powiązań przestrzennych historycznego centrum z otaczającymi zespołami zabudowy poprzez osie perspektywiczne,

- podkreślenie promienistego układu dawnych ulic poprzez wprowadzenie ciągów zieleni przyulicznej,
- utrzymanie widoku na przyległy do kościoła park podworski z placu przed kościołem.

Formy ochrony:

- zaleca się objęcie obszaru strefy miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytycznych do w/w planu,
- uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymogów konserwatorskich do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i uzgodnienia projektu tych decyzji,
- akceptacja przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków projektów koncepcyjnych obiektów i zagospodarowania terenu,
- uzgodnienie projektu przez WKZ,
- Wojewódzki Konserwator Zabytków wydaje zgodę na wyburzenia,
- Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgadnia projekty zmian wystroju przestrzeni publicznej /dotyczy napowietrznych linii instalacyjnych, elementów "małej architektury" i posadzki urbanistycznej itp./.

Strefa ochrony ekspozycji

Obszar:

zawarty między ulicami: Orszagha od Załuskiego do torów PKP, wzdłuż torów do muru zakładów przemysłowych, dalej do skrzyżowania Napoleona i Chopina, wzdłuż Chopina, Szymanowskiego, Ejtnera do załamania ok. 600 m od kościoła i dalej linią półkolistą do przecięcia z Radzywińskiej i Kraszewską do rogu Orszagha i Załuskiego.

Przedmiot ochrony:

Tereny w promieniu 600-1000 m od kościoła św. Trójcy.

Cele ochrony:

Zachowanie ekspozycji zabytkowego kościoła

Rodzaj działań:

- podporządkowanie zabudowy w strefie dominacji bryły kościoła, wysokość zabudowy max. 2,5-3 kondygnacje, zakaz wznoszenia zabudowy blokowej,
- lokalizacja wszelkich wyższych obiektów / maszty, kominy itp./ wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Konserwatorskie strefy obserwacji archeologicznej i stanowiska archeologiczne

W granicach miasta zinwentaryzowano 7 konserwatorskich stref archeologicznych i 13 stanowisk archeologicznych.

Konserwatorskie strefy archeologiczne obejmują obszary niedostępne do przeprowadzenia szczegółowej inwentaryzacji śladów pradziejowego i średniowiecznego osadnictwa /tereny zalesione, częściowo zabudowane/, które ze względu na ukształtowanie terenu i kontekst kulturowy były lub mogły być zasiedlane w starożytności.

Stanowiska archeologiczne to zachowane w ziemi / pod gruntem ornym lub współczesną warstwą użytkową/ ślady dawnych obozowisk, osad i cmentarzysk – datowane od 8 tysiąclecia przed naszą erą do XVII wieku naszej ery.

Wśród stanowisk dominują obozowiska i osady z okresu neolitu /3500-1800 p.n.e./, epoki brązu /1800-600 p.n.e./ oraz epoki żelaza /200p.n.e.-400 n.e./.

Stanowisko nr 54-68/29 wytypowane jest do wpisu do rejestru zabytków. W/w stanowisko należy wyłączyć z wszelkich zmian w zagospodarowaniu terenu i pozostawić jak najdłużej w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

Na pozostałych stanowiskach archeologicznych i na obszarach konserwatorskich stref archeologicznych wszelkie planowane zmiany w dotychczasowym użytkowaniu oraz zamierzone działania inwestycyjne /kubaturowe, komunikacyjne, związane z eksploatacją złóż kopalin, uzbrojeniem terenu oraz innymi robotami ziemnymi/ naruszające strukturę gruntu poniżej warstwy użytkowanej rolniczo lub współczesnej warstwy użytkowej muszą być uzgadniane przez organa samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków / na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu/ zaś ich realizację uzależnia się od:

- a) przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych –wyprzedzających planowane zmiany w użytkowaniu terenu lub
- b) zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego.

W zakresie ochrony poszczególnych obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską niezbędne jest uzyskanie zezwolenia WKZ na wszelkie zmiany dotyczące obiektu i jego otoczenia, wydawanego na podstawie projektu koncepcyjnego; WKZ ma prawo do akceptacji projektu budowlanego.

6. ZASADY ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

6.1 Rozwój układu komunikacyjnego w świetle dotychczasowych ustaleń

Przeprowadzone analizy dla zakładanego kierunku rozwoju miasta potwierdziły celowość rozbudowy układu komunikacyjnego miasta według dotychczasowych ustaleń i opracowań ponadlokalnych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego podstawowego powinna obejmować realizację nowych odcinków i modernizację istniejących między innymi:

- ciągu ulic Światowida – Orląt Lwowskich,
- ciągu ulic Orszagha – Kazimierza Wielkiego – Bolesława Chrobrego,
- ulicy po północnej stronie terenów PKP na przedłużeniu ul. Wołomińskiej,
- ciągu ulic Wesoła – ks. Kordeckiego,
- ul. Nadarzyńskiej (modernizacja).

W opracowaniu wyznaczono tylko niektóre, ważniejsze lokalne ciągi komunikacyjne:

- połączenia z podstawowym układem drogowym,
- połączenia z miastem i gminami sąsiednimi,
- obsługujące duże obszary,
- nowe ciągi komunikacyjne obsługujące obszar wzdłuż tras głównych komunikacyjnych oraz torów kolejowych.

Ponadto na terenie miasta przewiduje się prowadzenie ścieżek rowerowych wzdłuż następujących ulic:

Nadarzyńskiej, Światowida, Orląt Lwowskich, projektowanej po północnej stronie terenów PKP i ul. Wołomińskiej lub alternatywnie ul. Nowej, Orszagha, Poniatowskiego, Napoleona, Kościelnej, Kraszewskiej, Kazimierza Wielkiego, B. Chrobrego, ks. Kordeckiego, ks. Zagańczyka, F. Marmo, K. Pieniążka, J. Słowackiego.

Komunikacja publiczna

W zakresie komunikacji publicznej obsługa miasta nadal opierać się będzie o kolej i system linii autobusowych.

Zakłada się większe wykorzystanie kolei w dojazdach do Warszawy i sąsiadujących miast i gmin położonych wzdłuż istniejącej linii kolejowej.

Przewiduje się utrzymanie dotychczasowych powiązań autobusowych z Warszawą i sąsiednimi miejscowościami.

Przekształceniom ulegną przebiegi linii autobusowych (w miarę rozwoju układu komunikacyjnego) oraz ich częstotliwość związana głównie z potrzebami mieszkańców. Zakłada się lepsze powiązanie obszarów obrzeżnych z rejonami centralnymi miasta, szkołami, przystankami kolejowymi i przewidywanymi centrami drobnej wytwórczości.

6.2 Uwarunkowania komunikacyjne przekształceń przestrzennych

W ramach niniejszego opracowania wyznaczono rejon do dalszych przekształceń zainwestowania.

Są to przede wszystkim:

- rejon ulic Dworkowej i Wrzosowej,
- rejon ulic Gospodarczej, Przyjacielskiej, Barbary,
- rejon ulic B. Chrobrego i Kazimierza Wielkiego,
- rejon ulic Napoleona i Granicznej.

Zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej analizowanych obszarów wymagać będzie przekształceń i rozbudowy istniejącego układu komunikacyjnego, zarówno w zakresie rozwiązań technicznych jak i sposobu obsługi przyległego zagospodarowania.

Zakres przekształceń i uzupełnień układu drogowego powyższych obszarów zostanie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

6.3 Wnioski do planów zagospodarowania

6.3.1 Dla umożliwienia dalszego rozwoju miasta niezbędne jest utrzymanie w układzie drogowym dotychczasowych rezerw terenowych dla części ulic głównych układu podstawowego wyznaczonych w „Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Kobyłka” tj.: Światowida, Dworkowej, Orszagha, Kazimierza Wielkiego, B. Chrobrego, Wołomińskiej, ks. Kordeckiego, Napoleona, Poniatowskiego, Orląt Lwowskich oraz większości ulic zbiorczych.

Uściślenia wymagają prezentowane rezerwy terenowe dla nowych fragmentów podstawowego układu komunikacyjnego między innymi: przedłużenia ul. ks. Kordeckiego w kierunku zachodnim, projektowanej ulicy po północnej i południowej stronie terenów PKP, powiązań z Wołominem.

6.3.2 W opracowaniu prezentowane są warianty przebiegu trasy VIA BALTICA przez teren miasta Kobyłka (wariant I, III i IV) projektowane w ramach „Studium przebiegu nowego wylotu z Warszawy drogi Warszawa – Białystok o parametrach trasy ekspresowej” przez DHV Polska Spółka z o.o.

Według wariantu I i III powiązanie układu komunikacyjnego miasta z ww. trasą przewiduje się przez węzeł „Nadma” (rejon ul. B. Chrobrego) i ewentualnie przez węzeł „Dworkowa” (rejon ul. Dworkowej).

Przyjęcie wariantu IV jest mało realne.

Prognozowane na rok 2015 średniodobowe roczne natężenie ruchu drogowego SDR 2015 (p/d) wyniesie w rejonie miasta Kobyłka - 32700.

6.3.3 Dla poprawy bezpieczeństwa oraz usprawnienia powiązań pieszych pomiędzy obszarami po obu stronach torów kolejowych w rejonie przystanków kolejowych zaproponowano bezkolizyjne przejścia piesze (które również powinny być wykorzystywane dla potrzeb ruchu rowerowego).

6.3.4 Dla miasta nie ma opracowanego systemu koncepcji komunikacji rowerowej co powoduje, że rowerzyści pojawiają się wszędzie.
W zakresie komunikacji rowerowej postuluje się wytworzenie ciągów rowerowych w liniach rozgraniczających ulic wymienionych pkt. 6.3.1./ uwaga: prowadzenie ścieżki wzdłuż ul. Wołomińskiej jest mało realne, propozycja zamienna – wzdłuż ul. Nowej/.

6.3.5 W celu ograniczenia ruchu ciężarowego przez obszar centrum miasta w rejonie projektowanej trasy VIA BALTICA zaproponowano teren na parking dla samochodów ciężarowych.

Natomiast trasy samochodów ciężarowych powinny być prowadzone nowymi ciągami komunikacyjnymi omijając centrum miasta np. w ciągu ulicy ks. Kordeckiego z przedłużeniem w kierunku wschodnim i zachodnim.

6.3.6 W zakresie komunikacji publicznej autobusowej postuluje się prowadzenie linii autobusowych między innymi ulicami: Światowida, ks. Kordeckiego, Szeroką, Marecką, Zagańczyka, Kraszewską, Kazimierza Wielkiego, B. Chrobrego, Radzyمیńską, Orszagh, Żymirskiego, Napoleona, Poniatowskiego, Orłąt Lwowskich, Nadarzyńską. Celowe wydaje się docelowo wprowadzenie komunikacji miejskiej z pętlą np. w rejonie p.o. Ossów lub p.o. Kobyłka umożliwiającą powiązanie w ramach miasta głównie na kierunku północ – południe.

6.3.7 Na terenie miasta parkowanie pojazdów osobowych nie stwarza dużych problemów chociaż istnieją miejsca gdzie niedobór miejsc parkingowych jest widoczny np. w rejonie Urzędu Miasta Kobyłka.

Modernizacja ulic z jednoczesną realizacją miejsc parkingowych głównie w rejonie: centrum miasta, osiedli wielorodzinnych, centrów usługowo-handlowych, przystanków kolejowych powinna zminimalizować problemy parkowania samochodów osobowych na terenie miasta.

Realizacja nowych obiektów handlowych, oświatowych, administracyjnych, usługowych, zabudowy mieszkaniowej powinna również uwzględniać realizację parkingów dla potrzeb ww. obiektów na terenie lokalizacji własnych.

6.3.8 Zgodnie z „Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej” z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie – Dziennik Ustaw nr 43 z dnia 14.05.1999 r. poz. 430, istniejące i projektowane ulice powinny posiadać minimum następujące szerokości w liniach rozgraniczających:

- ekspresowa - S – projektowana wg studium przebiegu Via Baltica - 60 m
- główna ruchu przyspieszonego – GP – 40 m
- główne – G – 25 m

- zbiorcze – Z – 20 m
- lokalne – L – 12 m.

W szczególnych przypadkach istnieje możliwość zawężenia ww.linii rozgraniczających.

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

7.1. Gospodarka wodna i ściekowa

7.1.1. Gospodarka wodna (zaopatrzenie w wodę)

Wielkość potrzeb wodnych m. Kobyłki, zarówno w okresie perspektywicznym, jak i docelowym została ustalona osobno dla każdej jednostki strukturalnej budownictwa mieszkaniowego i osobno dla terenów przemysłowych, oraz sumarycznie dla całego miasta.

Potrzeby wodne w każdej jednostce strukturalnej budownictwa mieszkaniowego obejmowały:

- zapotrzebowanie wody dla mieszkalnictwa jedno- i wielorodzinnego,
- zapotrzebowanie wody dla usług,
- zapotrzebowanie wody na cele ogólnokomunalne,
- zapotrzebowanie wody na pokrycie strat w sieci wodociągowej,
- zapotrzebowanie wody na pokrycie potrzeb własnych stacji wodociągowej.

Przyjęta liczba mieszkańców dla miasta w okresie perspektywicznym — 25.000 osób, zaś w okresie docelowym — 30.000 osób.

Wielkość terenów przemysłowych i drobnych usług w okresie perspektywicznym — 56 ha, zaś w okresie docelowym — 84 ha.

Wielkość potrzeb wodnych dla obu okresów ustalono w oparciu o następujące założenia:

Grupa odbiorców	% korzystających z wodociągu		wskaźnik zapotrzebowania l/d/M	
	perspektywa	docelowo	perspektywa	docelowo
– Mieszkalnictwo	80	95	170	200
– Usługi	100	100	20	20
– Cele ogólnokomunal.	100	100	7	7
– Tereny przemysłowe	100	100	0,5 l/sek./ha	
– Straty w sieci wodociągowej	10% średniego zapotrzebowania dobowego			
– Potrzeby własne stacji wodociągowej	5% średniego zapotrzebowania dobowego			

Współczynniki nierównomierności rozbioru wody dobowy N_d i godzinowy N_g — wg obowiązujących normatywów.

Czas pracy na terenach przemysłowych — 8 godz./dobę.

Obliczona w oparciu o powyższe założenia wielkość potrzeb wodnych wynosi:

— dla okresu perspektywicznego

Grupa odbiorców	$Q_{\text{śr. dob.}}$ m^3/d	$Q_{\text{max. dob.}}$ m^3/d	$Q_{\text{max. godz.}}$
-----------------	--	---	-------------------------

			m ³ /godz.
– Mieszkalnictwo, usługi, cele ogólnokomunalne	4.707	6.402	392
– Przemysł	932	1.012	78
Razem	5.639	7.414	470

— dla okresu docelowego

Grupa odbiorców	Q _{śr. dob.} m ³ /d	Q _{max. dob.} m ³ /d	Q _{max. godz.} m ³ /godz.
– Mieszkalnictwo, usługi, cele ogólnokomunalne	7.519	10.039	618
– Przemysł	1.398	1.519	117
Razem	8.917	11.558	735

Szczegółowe obliczenia podano w tab. 1 i 2 załączonych na końcu opracowania.

Zorganizowane pokrycie ustalonych tak potrzeb wodnych może być rozwiązane z wykorzystaniem:

- a) ujęć wodociągu komunalnego m. Wołomina przy dalszej rozbudowie miejscowej sieci wodociągowej z uwzględnieniem istniejącej już magistrali wodociągowej o średnicy Ø 315, 250 i 150 mm przebiegającej w ulicach Zielonej, Szpotańskiego, Asnyka, Ogrodowej, Żwirki i Wigury, Królewskiej, Orzeszkowej, Nadarzyn, Napoleona i Załuskiego.

- b) własnego ujęcia wody, zlokalizowanego przy ul. Wygonowej 2 (pod lasem), składającego się z 2-ch studni czwartorzędowych o zasobach wodnych, zatwierdzonych w kat. „B” w ilości:

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

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

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

- c) własnych zakładowych ujęć wody (czwartorzędowe studnie wiercone):

- Państwowego Instytutu Maszyn Budowlanych przy ul. Napoleona 2 z 2-ch studni o zatwierdzonych w kat. „B” zasobach wodnych w ilości:

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

- Zakładów Wytwórczych Sprzętu Teleelektronicznego „TELECOM-TELCENT” przy ul. Napoleona 4 z 2-ch studni o zatwierdzonych w kat. „B” zasobach wodnych w ilości:

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

- Zakładu Produkcji Anten „ZANTEN” przy ul. Nadmieńskiej 14 z 2-ch studni o zatwierdzonych w kat. „B” zasobach wodnych w ilości:

$$Q = 111,0 \text{ m}^3/\text{godz.}$$

Przewiduje się, że z wodociągu miejskiego zostaną pokryte potrzeby wodne mieszkalnictwa, usług i ogólnokomunalne.

Natomiast potrzeby wodne przemysłu zostaną pokryte z własnych ujęć zakładowych.

Uzgodniony obecnie limit wody z wodociągu wołomińskiego dla potrzeb m.Kobyłki wynosi:

$$q = 22 + 45 = 67 \text{ l/sek.}$$

$$Q_{\text{godz.}} = 241,0 \text{ m}^3/\text{godz.}$$

i jest niewystarczający dla pełnego pokrycia przewidywanych potrzeb, zarówno w okresie perspektywicznym, jak i kierunkowym.

Występujące niedobory wody wynoszą odpowiednio

- dla okresu perspektywicznego:

$$\Delta Q_1 = 392 - 241 = 151 \text{ m}^3/\text{godz.}$$

- dla okresu docelowego:

$$\Delta Q_2 = 618 - 241 = 377 \text{ m}^3/\text{godz.}$$

Niedobory te będą mogły być pokryte dopiero po rozbudowie stacji wodociągowej „Graniczna” zasilającej wodociąg miejski w Wołominie, w szczególności stacji uzdatniania ujmowanej wody.

Przewiduje się, że ujęcie wody przy ul. Wygonowej 2 w Kobyłce stanowić będzie rezerwowe źródło wody, zasilające wspólny układ wodociągowy dla m. Kobyłki i Wołomina.

Uruchomienie omawianego ujęcia wymagać będzie w obu przypadkach wyznaczenia odpowiedniej strefy ochrony sanitarnej, a mianowicie:

- strefy ochrony bezpośredniej wokół każdej studni w formie wygroźzonego terenu o wymiarach $20 \times 30 \text{ m}$ o zastrzonym reżimie użytkowania.
- strefy ochrony pośredniej wewnętrznej w formie koła o promieniu $r = 50 \text{ m}$ i powierzchni około $0,785 \text{ ha}$ wokół każdej studni.
- strefy ochrony pośredniej zewnętrznej wokół całego ujęcia, usytuowanego centralnie, w formie nieregularnej elipsy o średnicach

$d_1 = 2400 \text{ m}$ $d_2 = 3150 \text{ m}$ i powierzchni około $5,9 \text{ km}^2$, wydłużonej w kierunku południowym aż do torów kolejowych PKP.

Na obszarach, położonych w obrębie strefy ochrony pośredniej dopuszcza się jedynie ograniczone procesy rozwojowe i użytkowania terenu ze szczególnym zakazem wprowadzania do ziemi lub wód ścieków, składowania i przechowywania odpadów, stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych, stosowania nawozów sztucznych oraz prowadzenia robót, mogących mieć wpływ na zmianę istniejących warunków hydrogeologicznych (studnie, głębokie wykopy).

Dla właściwej osłony ujęcia tereny strefy ochrony pośredniej winny zostać skanalizowane w pierwszej kolejności (dotyczy to budowy kanalizacji sanitarnej).

7.1.2. Gospodarka ściekowa

7.1.2.1. Ścieki sanitarne i przemysłowe

Ilość ścieków odprowadzanych z m. Kobyłki kanalizacją miejską, zarówno w okresie perspektywicznym, jak i docelowym została ustalona analogicznie, osobno dla każdej jednostki strukturalnej budownictwa mieszkaniowego i osobno dla terenów przemysłowych oraz sumarycznie, dla całego miasta.

Ilość ścieków sanitarnych z każdej jednostki strukturalnej budownictwa mieszkaniowego obejmowała:

- ścieki z mieszkalnictwa jedno- i wielorodzinnego,
- ścieki z usług podstawowych dla ludności,
- ścieki ogólnokomunalne.

Ilość ścieków przyjęto równą ilości wody pobieranej na poszczególne cele.

Ilość ścieków dla obu okresów ustalono w oparciu o następujące założenia:

Pochodzenie ścieków	% korzystających z kanalizacji		wskaźnik jednostkowy l/d/M	
	perspektywa	docelowo	perspektywa	docelowo
– Mieszkalnictwo	50	80	170	200
– Usługi	100	100	20	20
– Cele ogólnokomunal.	100	100	7	7
– Tereny przemysłowe	50	80	0,5 l/sek./ha	

Współczynniki nierównomierności rozbioru wody dobowy N_d i godzinowy N_g — wg obowiązujących normatywów.

Czas pracy na terenach przemysłowych — 8 godz./dobę.

Obliczona w oparciu o powyższe założenia ilość ścieków odprowadzanych kanalizacją miejską wynosi:

- dla okresu perspektywicznego

Pochodzenie ścieków	$Q_{\text{śr. dob.}}$ m^3/d	$Q_{\text{max. dob.}}$ m^3/d	$Q_{\text{max. godz.}}$ $\text{m}^3/\text{godz.}$
– Mieszkalnictwo, usługi, cele ogólnokomunalne	2.800	4.113	265
– Przemysł	404	444	38
Razem	3.204	4.557	303

— dla okresu docelowego

Pochodzenie ścieków	$Q_{\text{śr. dob.}}$ m^3/d	$Q_{\text{max. dob.}}$ m^3/d	$Q_{\text{max. godz.}}$ $\text{m}^3/\text{godz.}$
– Mieszkalnictwo, usługi, cele ogólnokomunalne	5.610	7.860	468
– Przemysł	968	1.065	89
Razem	6.578	8.925	557

Szczegółowe obliczenia podano w tab. 3 i 4 załączonych na końcu opracowania.

W myśl dotychczasowych poglądów zorganizowane odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych z terenu m. Kobyłki odbywać się będzie w systemie kanalizacji podciśnieniowej QUA–VAC, wyposażonej w 9 przepompowni próżniowo-tłocznych PPT i 4 rejonowe przepompownie tłoczne PS oraz poprzez przewody tłoczne do istniejącego kanału sanitarnego $\varnothing$ 0,60 m i dalej do centralnej miejskiej oczyszczalni ścieków „Krym” obsługującej m. Wołomin, zlokalizowanej w pld. części gminy Wołomin.

Dalsze odprowadzenie oczyszczonych ścieków z miasta Kobyłki i m. Wołomina (tj. z wymienionej oczyszczalni „Krym”) odbywać się będzie nowo przekopanym rowem do rz. Długiej, z pominięciem dotychczasowego odbiornika tych ścieków — rowu „D”.

Ilość ścieków, kierowanych z miasta Kobyłki na oczyszczalnię „Krym” w Wołominie, uzgodniona dla II-go etapu rozbudowy tej oczyszczalni wynosi:

$$Q_{\text{śc.}}^1 = 1.400 \text{ m}^3/\text{d}$$

zaś dla docelowego okresu rozbudowy

$$Q_{\text{śc.}}^2 = 8.000 \text{ m}^3/\text{d}$$

Przy zachowaniu równoległego tempa rozbudowy oczyszczalni ścieków „Krym” w Wołominie oraz budowy kanalizacji sanitarnej w m. Kobyłce, wielkości te są wystarczające z zastrzeżeniem konieczności budowy odpowiednich zbiorników akumulacyjnych dla okresowego przechwycenia nadwyżki ścieków z miasta Kobyłki w wysokości $925 \text{ m}^3/\text{d}$ w okresie spływów $Q_{\text{max. dob.}}$.

Alternatywnym rozwiązaniem odprowadzenia ścieków sanitarnych i przemysłowych z terenu m. Kobyłki będzie budowa kanalizacji sanitarnej oraz własnej miejskiej centralnej oczyszczalni mechaniczno-biologicznej, obsługującej wyłącznie m. Kobyłkę. Wstępna lokalizacja tej oczyszczalni na terenach Państwowego Instytutu Maszyn Budowlanych przy ul. Napoleona 2.

Rozważane są również inne lokalizacje tej oczyszczalni ścieków na terenach peryferyjnych miasta, w większej odległości od terenów mieszkalnych.

Wokół oczyszczalni niezbędne jest wyznaczenie odpowiedniej strefy ochronnej (izolacyjnej), wielkość której uwarunkowana będzie od zastosowanej technologii oczyszczania ścieków oraz funkcji terenów przyległych.

Zrzut oczyszczonych ścieków z tej oczyszczalni do rowu „D” i dalej do rz. Długiej.

Realizacja tego wariantu wymagałaby dodatkowo odpowiedniego przystosowania obu rowów do odbioru oczyszczonych ścieków z miasta, tj. zmiany ich parametrów hydraulicznych dla zapewnienia odpowiedniej ich przepustowości oraz niezbędnych umocnień skarp i dna, ewentualnie przykrycia.

7.1.2.2. Kanalizacja deszczowa

Odprowadzenie ścieków deszczowych przewiduje się przy pomocy odrębnego systemu kanalizacji deszczowej w formie odparowywalnych rowów otwartych, wyposażonych w osadniki.

Usytuowanie tych rowów wzdłuż ciągów komunikacyjnych na ich poboczu.

W przypadku budowy rurowej kanalizacji deszczowej niezbędne będzie zainstalowanie odpowiednich urządzeń podczyszczających odprowadzane ścieki deszczowe, tj. separatorów produktów ropopochodnych wraz z osadnikami.

Odprowadzenie ścieków deszczowych z płn.-wsch. i płn. części miasta do rowu „A” i dalej do rz. Czarnej, natomiast z części pld. — do rowu „D” i dalej do rz. Długiej.

Oba rowy wymagają odpowiedniego przystosowania hydraulicznego do odbioru ścieków deszczowych, odprowadzanych z terenu miasta.

Kanalizacja deszczowa, w formie rowów otwartych, będzie miała wpływ drenazowy na przyległe tereny (obniżenie wysokiego poziomu wód gruntowych), w wyniku czego wzrośnie ich atrakcyjność w ramach przewidywanych funkcji.

7.1.3. Melioracje

Melioracje wodne na terenie miasta obejmować winny utrzymanie (eksploatację i konserwację) rowu „D” i rowu „A” wraz z jego pomniejszymi dopływami oraz ich adaptację dla przyjęcia i bezkolizyjnego odprowadzenia ścieków deszczowych i ewentualnie sanitarno-przemysłowych z terenu miasta.

Lokalne fragmentaryczne zabiegi melioracyjne sprowadzać się będą do odwodnienia podmokłych terenów peryferyjnych, przede wszystkim terenów przewidywanych jako rozwojowe dla przemysłu i rzemiosła.

W ramach regulacji stosunków wodnych winny zostać zlikwidowane niewielkie zarastające i zamulane „oczka wodne”, zaś obiekty o większej powierzchni lustra wody winny zostać odpowiednio zagospodarowane i przystosowane do planowego wykorzystania (rekreacja, sporty wodne).

7.2 Gazownictwo

Dla potrzeb gazyfikacji miejscowości usytuowanych w paśmie wołomińskim Biuro Projektów CEWOK na zlecenie Mazowieckiego Okręgowego Zakładu Gazownictwa opracowało koncepcje gazyfikacji poszczególnych miejscowości. Wg koncepcji dla potrzeb miasta i gminy Wołomin, miasta i gminy Radzymiń i miasta Kobyłka przewidziano budowę nowej stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Rzyska”. W I etapie będzie miała przepustowość 6000 m³/h, docelowo – 25 tys.m³/h. Ze stacji została zaprojektowana w kierunku Wołomina i Kobyłki magistrala średniego ciśnienia o 250 mm, a następnie już tylko do Kobyłki – o 150 mm.

Obliczenie wielkości potrzeb dla miasta Kobyłka:

Do obliczeń zastosowano jednostkowe wskaźniki zapotrzebowania gazu, zalecane do stosowania przez MOZG:

- przygotowanie posiłków	0,03 Nm ³ /h na mieszkańca
- przygotowanie ciepłej wody	0,077 Nm ³ /h - „ -
- ogrzewanie pomieszczeń	0,375 Nm ³ /h - „ -
- usługi, rzemiosło	0,012 Nm ³ .h m ² pow.uz.

Ogółem potrzeby dla miasta w perspektywie /25000 mieszkańców/:

Potrzeby bytowe ok.10.000 Nm³/h

Usługi, rzemiosło ok.2.000 Nm³/h

Obliczenia nie uwzględniają docelowych potrzeb rozwojowych terenów usługowo-produkcyjnych, trudnych do zdefiniowania w studium.

Obecnie występuje rezerwa w przepustowości gazociągów zasilających miasto oraz stacji redukcyjno-pomiarowych I st. „Ząbki” i Grabie Stare”.

W miarę wzrostu zapotrzebowania gazu przewiduje się rozbudowę sieci gazowniczej i zasilanie z nowej stacji gazowej w Rżyskach, która pracować będzie dla poprawy zasilania całego pasma wołomińskiego.

Dla potrzeb pełnej gazyfikacji miasta należy opracować koncepcję gazyfikacji.

Ciepłownictwo

Na terenie miasta nie przewiduje się budowy scentralizowanej sieci ciepłej, poza istniejącymi kotłowniami zakładowymi, zaopatrującymi niewielkie zespoły zabudowy wielorodzinnej.

Preferowane czynniki grzewcze to: gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, elektryczność lub odnawialne źródła energii.

7.3.Elektroenergetyka

Wg dotychczasowych opracowań, wg „Koncepcji generalnej rozwoju systemu elektroenergetycznego województwa warszawskiego” BPRW, 93 r., dla zaopatrzenia w energię elektryczną miasta Kobyłka przewidywano w rejonie osiedla Kobyłak lokalizację stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „Kobyłka” wraz z liniami napowietrznymi 110 kV zasilającymi tę stację.

Jedna z tych linii, relacji „Zielonki-Wołomin” miała przebiegać wzdłuż projektowanej Trasy Toruńskiej, środkiem północnej części miasta.

Wg nowych koncepcji przebieg w/w trasy ma zastąpić projektowana przy zachodniej granicy miasta Via Baltica.

Dla właściwego zasilania w energię elektryczną miasta Kobyłka:

- należy rozważyć przeniesienie lokalizacji stacji 110/15 kV wraz z zasilającą linią 110kV
- z rejonu południowego miasta /os.Kobyłak/ w rejon zachodni,
- w tym celu należy opracować „Program zaopatrzenia w energię elektryczną miasta Kobyłka” uwzględniający powiązania z sąsiednimi miastami,
- w programie należy przewidzieć rozwój sieci 15 kV wraz z urządzeniami zasilającymi 110 kV.

Energia elektryczna dostarczana będzie do 100% odbiorców.

Planowana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV wymaga rezerwacji działki o wymiarach 100 x 80 m. Planowane linie zasilające wymagają rezerwacji pasa terenu o szerokości 38 m.

Określenie wielkości zapotrzebowania mocy

Odbiorca	Char.wielkość odbiorcy		Wskaźnik zapotrzeb.mocy		Współcz jedno-czesności	Moc kV
Zabudowa mieszkaniowa	25000	Mk	1,5	kV/Mk	0,37	13875
Drobna wytwórczość i przemysł	56	ha	40	kV/ha	1	2240
Oświetlenie ulic głównych	5	km	0,7	kV/km	1	4
Oświetlenie ulic lokalnych	20	km	0,7	kV/km	1	14
Razem						16119

7.4. Usuwanie odpadów

W perspektywie organizacja systemu utylizacji odpadów i budowa nowego zakładu utylizacji wymaga działań w sferze ponadlokalnej, w skali powiatu.

W mieście Kobyłka nie przewiduje się lokalizacji wysypiska odpadów.

Problem usuwania odpadów może być złagodzony poprzez selektywną zbiórkę odpadów w miejscu ich powstawania tj. na każdej działce i segregacji zbiorowej zorganizowanej na poziomie gminy.

Usuwanie odpadów w mieście będzie realizowane wg "Programu ochrony środowiska w mieście Kobyłka".

7.5. Telekomunikacja

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

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

8.OBSZARY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W obszarze administracyjnym miasta zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r.o zagospodarowaniu przestrzennym /D.U.nr 15 z 1999 r., poz 139, z późn.zm./ obowiązują następujące akty prawa miejscowego:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Kobyłka z 1992 r., który wg w/w ustawy straci ważność po 1.01.2002 r.,
- plany szczegółowe osiedli sporządzone przed 1995 r. /os.Brzozowka i Nadarzyn/, które wg w/w ustawy stracą ważność po 1.01.2002 r.,
- mpzp osiedla Kobyłak, z 1999 r.i Piotrówek zachodni, z 2000 r.

-
Obecnie opracowywane są projekty planów wg w/w ustawy / Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz/.

W wyniku studium ustala się konieczność sporządzenia mpzp dla:

- inwestycji ponadlokalnych celów publicznych,
- dla terenów wymagających porządkowania zabudowy bądź nowych,rozwojowych: /zmiana przeznaczenia terenów rolnych i ew.leśnych na zabudowę dokonywana jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wg ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych/
są to tereny zabudowy mieszkaniowej:
 - północna część osiedla Piotrówek
 - osiedle Zalasek
 - osiedle Mareta
 - osiedle Maciołki
 oraz teren zabudowy usługowo-produkcyjnej w rejonie Via Baltica.

- ze względu na istniejące uwarunkowania lokalne wskazane jest opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego terenu centrum historycznego w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej, ze względu na znaczenie obszaru w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej miasta i uwarunkowania konserwatorskie,

W miarę potrzeby należy opracować mpzp dla terenów uzupełnień zabudowy lub pod urządzenia infrastruktury i inne inwestycje trudne do zdefiniowania w studium.

IV.POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA

Opierając się o analizy stanu istniejącego, uwarunkowań i możliwości rozwoju miasta celem polityki przestrzennej Władz Miasta są przekształcenia ekonomiczne, społeczne i przestrzenne zmierzające do:

- wzrostu poziomu życia mieszkańców,
- tworzenia sprzyjających warunków dla rozwoju przedsiębiorczości,
- ochrony i wzbogacenia środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- racjonalnej gospodarki zasobami miasta.

Wyznacza się kierunki działań dla osiągnięcia powyższych celów, które konsekwentnie realizowane zapewnią kształtowanie ładu przestrzennego miasta:

w z a k r e s i e b u d o w n i c t w a m i e s z k a n i o w e g o

- rozwój terenów budownictwa mieszkaniowego ograniczony wymogami ochrony środowiska /lasy, obszar chronionego krajobrazu, doliny cieków wodnych, lokalny ciąg przyrodniczy na granicy z miastem Wołomin/,
- na terenach przewidzianych do rozwoju budownictwa mieszkaniowego koncentracja zabudowy w oparciu o istniejącą zabudowę w celu bardziej ekonomicznego wykorzystania urządzeń wyposażenia w infrastrukturę techniczną /przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy /,
- wyznaczenie terenów mieszkaniowych dla realizacji programu samorządu lokalnego,
- dopuszczenie budownictwa mieszkaniowego na dużych działkach z zielenią typu leśnego, w południowo-wschodniej części miasta i w rejonie ul.Serwituckiej,

w z a k r e s i e r o z w o j u t e r e n ó w u s ł u g o w y c h

- podniesienie poziomu usług infrastruktury społecznej /z wykorzystaniem działek własności komunalnej/,
- kształtowanie sieci centrów i ośrodków usługowych ważnych dla wizerunku miasta /uzupełnienie usług bytowych z wykorzystaniem wolnych działek, tworzenie

poprzez decyzje lokalizacyjne przestrzeni publicznej, jak: place, zieleńce, skwery-
wyznaczonej pierzejami zabudowy/,

w zakresie przemysłu i drobnej wytwórczości

- wzrost poziomu rozwoju gospodarczego przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, tworzenie warunków dla działalności gospodarczej produkcyjnej,
- restrukturyzacja terenów przemysłowych / lepsze wykorzystanie terenu/,
- przygotowanie terenu aktywizacji gospodarczej w rejonie Via Baltica pod inwestycje/ produkcja, handel hurtowy, zaplecze transportu i in./,

w zakresie terenów zieleni, rekreacji i sportu

- wykorzystanie walorów przyrodniczych cieków i zbiorników wodnych z zielenią towarzyszącą dla realizacji terenów i obiektów sportowo-rekreacyjnych,
- ograniczone wykorzystanie terenów leśnych dla rekreacji,
- utworzenie układu zieleni przyulicznej z ciągami pieszymi i rowerowymi na terenach zainwestowania miejskiego,

w zakresie wartości kulturowych

- zachowanie i eksponowanie dóbr dziedzictwa kulturowego,
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej i ochrona obiektów zabytkowych,
- kształtowanie harmonijnego krajobrazu współczesnego miasta,

w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

- zapewnienie odpowiedniej jakości środowiska przyrodniczego w mieście,
- ochrona wartości przyrodniczo-krajobrazowych przed zagrożeniami / m.in. poprzez utrzymanie strefy obszaru chronionego krajobrazu /,
- kształtowanie środowiska i krajobrazu w oparciu o istniejące walory,

w zakresie infrastruktury technicznej

- sukcesywne obejmowanie infrastrukturą techniczną wszystkich terenów przeznaczonych do zainwestowania miejskiego,
- realizacja komunalnego ujęcia wody wraz z siecią wodociągową,
- budowa komunalnej oczyszczalni ścieków wraz z siecią kanalizacyjną,
- współdziałanie z miastem Wołomin w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
- działania w skali ponadlokalnej /powiatu/ w celu organizacji systemu utylizacji odpadów,

w zakresie komunikacji

- budowa, rozbudowa i modernizacja usprawniająca układ komunikacyjny,
- zmniejszenie rangi dróg przebiegających przez historyczne centrum miasta do klasy ulic lokalnych ew. zbiorczych poprzez budowę układu odciążającego ulic zbiorczych i głównych,
- wzmocnienie powiązań komunikacyjnych z projektowaną drogą ekspresową Via Baltica,
- rozwój komunikacji zbiorowej zwłaszcza wobec zmniejszania się rangi transportu kolejowego,

w z a k r e s i e p r a w n y m

sukcesywne sporządzanie planów zagospodarowania przestrzennego.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

autor kierujący - arch.Barbara Złotowska
nr uprawnień do planowania przestrzennego 499/88

zagadnienia przestrzenne, programowe i
kulturowe - arch.Krystyna Konopkowa
nr uprawnień do planowania przestrzennego 438/88
arch.krajobr. Monika Sawicka-Górska

komunikacja - inż.Marek Samoder

ochrona środowiska - mgr Urszula Richling

infrastruktura techniczna:
gospodarka wodno-ściekowa - inż.Józef Koch
elektroenergetyka - inż.K.Nowakowski
 tech.A.Gumiński
gazownictwo - tech.H.Ostrowska

