

**Uchwała Nr XVII/145/08**  
**Rady Miasta Zielonka**  
**z dnia 7 lutego 2008 r.**

w sprawie: uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.), art. 7 ust.1 pkt 1 oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.) oraz w związku z Uchwałą Rady Miasta Zielonka Nr XLVI/551/06 z dnia 23 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka, Rada Miasta Zielonka uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Tekst Studium, stanowiący załącznik nr 1,
  - 2) Rysunki Studium w skali 1:10000 (nr 1, nr 2), stanowiące załącznik nr 2,
  - 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2

Traci moc uchwała Nr IV/22/02 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 grudnia 2002r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka.

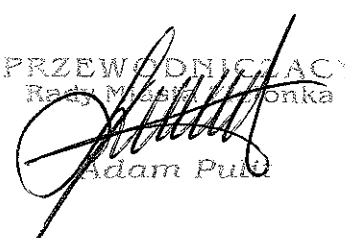
§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Zielonka



Adam Puł



# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA**

**TEKST**



**SPORZĄDZIŁ:  
BURMISTRZ MIASTA ZIELONKA  
UL. LIPOWA 5  
05-220 ZIELONKA**

**OPRACOWANIE:  
KANON mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki  
Ul. Nadarzyńska 56  
05-805 Otrębusy**

**LUTY 2008r.**

## ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki  
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA - 026  
**- kierownik zespołu**

mgr inż. arch. kraj. Jolanta Fiszczyk – Wiktorowicz  
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA - 372  
**- gospodarka przestrzenna, środowisko kulturowe**

mgr inż. Inga Hutkowska  
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA - 366  
**- gospodarka przestrzenna**

mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk  
**- komunikacja**

mgr inż. arch. Krzysztof Matysiak  
**- infrastruktura techniczna**

mgr Adam Wiliński  
**- demografia**

mgr Agnieszka Samsel  
**- środowisko przyrodnicze**

## SPIS TREŚCI:

<b>WSTĘP</b>	<b>4</b>
<b>METODA I ZAKRES OPRACOWANIA</b>	<b>4</b>
<b>UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE</b>	<b>5</b>
<b>POŁOŻENIE MIASTA W UKŁADZIE POWIĄZAŃ FUNKCJONALNYCH I PRZYRODNICZYCH</b>	<b>5</b>
<b>UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM</b>	<b>5</b>
<b>CZĘŚĆ 1</b>	
<b>UWARUNKOWANIA</b>	
<b>Rozdział 1</b> <b>DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU</b>	<b>7</b>
<b>Rozdział 2</b> <b>STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY</b>	<b>10</b>
<b>Rozdział 3</b> <b>STAN ŚRODOWISKA W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</b>	<b>11</b>
<b>Rozdział 4</b> <b>STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b>	<b>17</b>
<b>Rozdział 5</b> <b>WARUNKI I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA</b>	<b>20</b>
<b>Rozdział 6</b> <b>ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA</b>	<b>25</b>
<b>Rozdział 7</b> <b>POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA</b>	<b>27</b>
<b>Rozdział 8</b> <b>STAN PRAWNY GRUNTÓW</b>	<b>31</b>
<b>Rozdział 9</b> <b>WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH</b>	<b>34</b>
<b>Rozdział 10</b> <b>WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH</b>	<b>35</b>
<b>Rozdział 11</b> <b>WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH</b>	<b>35</b>
<b>Rozdział 12</b> <b>WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH</b>	<b>35</b>
<b>Rozdział 13</b> <b>STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI</b>	<b>36</b>
<b>Rozdział 14</b> <b>ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH</b>	<b>46</b>

## **CZĘŚĆ 2 KIERUNKI**

Rozdział 1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	48
Rozdział 2 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	52
Rozdział 3 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	57
Rozdział 4 OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	60
Rozdział 5 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	62
Rozdział 6 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	69
Rozdział 7 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003R. (DZ. U. NR 80, POZ. 717 Z PÓŹN. ZM.)	69
Rozdział 8 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2.000 m <sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	70
Rozdział 9 OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	70
Rozdział 10 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	71
Rozdział 11 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	71
Rozdział 12 OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	71
Rozdział 13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)	71
Rozdział 14 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	72
Rozdział 15 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	73

## WSTĘP

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku rozdział 2, art. 9, oraz na podstawie Uchwały nr XLVI/551/06 Rady Miasta Zielonka z dnia 23 października 2006r., Burmistrz Miasta Zielonka przystąpił do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka.

W oparciu o powyższe przepisy ustawy i „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zielonka” sporządzane jest studium.

Zakres koniecznych zmian określonych w w/w Analizie uwzględnia:

- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po sierpniu 2002r.;
- wydane w okresie od 2002 do kwietnia 2006 roku pozwolenia na budowę;
- wnioski ludności zgłoszone do opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których uwzględnienie nie było możliwe bez zmiany studium.

Niniejsze opracowanie stanowi zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Zielonka Nr IV/22/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.

Opracowanie, sporządzone zgodnie z art. 10, 11, 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz.U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.) 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 oraz wymogów ładu przestrzennego, z uwzględnieniem polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa mazowieckiego. Ponadto studium ma wskazać obszary, dla których potrzeby realizacji w/w celów uzasadniają konieczność sporządzenia planów miejscowych.

Głównym celem studium jest określenie polityki przestrzennej miasta poprzez ustalenie kierunków rozwoju oraz lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego miasta na podstawie rozpoznanych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych. Studium nie jest przepisem gminnym, a jedynie aktem kierownictwa wewnętrznego gminy. Studium jest swoistym narzędziem koordynacji czasowej i przestrzennej podejmowanych przez samorząd decyzji w sprawie sporządzania planów miejscowych i działalności inwestycyjnej, płaszczyzną wprowadzania zadań rządowych i samorządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleń programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 w/w ustawy.

Opracowanie obejmuje obszar miasta w granicach administracyjnych o powierzchni 7 921 ha. Liczba ludności zamieszkującej obszar miasta – ok. 16 500 osób.

## METODA I ZAKRES OPRACOWANIA

Studium sporządzono w następujących etapach:

1. rozpoznanie uwarunkowań rozwoju miasta – część I - UWARUNKOWANIA,
2. określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego i sformułowanie polityki przestrzennej miasta – część II – KIERUNKI.

Etap pierwszy został opracowany w pierwszym półroczu 2007 r. na podstawie dostępnych wówczas danych w tematycznych rocznikach statystycznych opublikowanych przez Urząd Statystyczny. Dane statystyczne obrazują skalę miasta i są materiałem pomocniczym przy tworzeniu Studium, nie są natomiast jego ustaleniami.

Źródłem danych statystycznych były również informacje zawarte w zestawieniach wykonanych przez pracowników Urzędu Miasta.

Podstawą opracowania była baza poznawcza oparta na analizie stanu środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz uwarunkowań społeczno-gospodarczych. Zakresem opracowania objęto obszar miasta Zielonka w jego granicach administracyjnych.

Elaborat Studium składa się z dwóch zasadniczych części:

1. CZĘŚĆ I (uwarunkowania) i CZĘŚĆ II (kierunki) zawierające dokumentację merytoryczną obejmującą część opisową oraz graficzną, które podlegają uchwaleniu,
2. Formalno-prawnej, dokumentującej tryb sporządzania i uchwalania Studium.

## UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka, uwzględniono ustalenia zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zatwierdzonym Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 65 /2004 w dniu 7 czerwca 2004r, zgodnie z art.10 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

W wyżej wymienionym dokumencie określono zasady organizacji struktury przestrzennej, a co za tym idzie, podstawowe elementy sieci osadniczej, rozmieszczenie infrastruktury społecznej, technicznej oraz wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

## POŁOŻENIE MIASTA W UKŁADZIE POWIĄZAŃ FUNKCJONALNYCH I PRZYRODNICZYCH

### Usytuowanie przestrzenne

Miasto Zielonka położone jest w województwie mazowieckim w jego centralnej części, w powiecie wołomińskim. Obszar miasta składa się z terenów zurbanizowanych położonych w zachodniej części miasta oraz terenów niezurbanizowanych położonych we wschodniej części miasta.

Miasto graniczy:

- zachodnia zurbanizowana część miasta – od południa z miastem Warszawą, od zachodu z miastami Ząbki i Marki, od wschodu z miastem Kobyłka i gminą Wołomin,
- wschodnia prawie niezurbanizowana część miasta – od północy z gminami Wołomin i Poświętne, od wschodu z gminą Stanisławów, od południa z gminami Dębe Wielkie i Halinów oraz miastami Sulejówek i Wesola.

### Powiązania przyrodnicze

Dolina rzeki Długiej stanowi powiązanie przyrodnicze środowiskiem wodnym z Kanalem Żerańskim i dalej z zalewem Zegrzyńskim. Powierzchnie leśne otaczające miasto stanowią integralną część kompleksów leśnych położonych w sąsiednich gminach. Kompleksy te są istotnym ogniwem powiązań przyrodniczych środowiska leśnego między lasami Puszczy Białej, Nieporętu, Strugi, Pasa Otwockiego i lasami Garwolińskimi.

### Drogowe powiązania komunikacyjne

Miasto Zielonka położone jest w odległości 11 km od centrum Warszawy przy drodze wojewódzkiej nr 634 łączącej miasto z Warszawą i pasmem wołomińskim. Droga wojewódzka nr 631 przechodzi przez zachodnią część miasta. Łączy ona miasto od południa z Warszawą i od północy z Nieporętem.

Realizacja projektowanych tras ekspresowych Via Baltica i Wschodniej Obwodnicy Warszawy ułatwi zewnętrzne powiązania komunikacyjne.

### Kolejowe powiązania komunikacyjne

Przez miasto na kierunku południowy-zachód i północny-wschód przechodzi linia kolejowa Warszawa – Tłuszcz – Białystok, ze stacją w centrum miasta oraz łącznica kolejowa Zielonka – Rembertów, umożliwiająca relację Białystok – Warszawa Centralna, z przystankiem w rejonie ul. Bankowej.

### Powiązania infrastruktury technicznej

Powiązania infrastruktury technicznej występują w zakresie dostaw energii elektrycznej i gazu oraz odprowadzenia ścieków.

Miasto jest zaopatrywane w energię elektryczną ze stacji rozdzielczej 110/15 kV „Ząbki” zlokalizowanej w Ząbkach oraz w gaz przewodowy średniego ciśnienia CN 0,4 MPa ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Ząbki”.

Odprowadzenie ścieków z terenu miasta odbywa się poprzez istniejący kolektor do układu kanalizacji miasta Ząbki, połączonego z systemem kanalizacji warszawskiej, odprowadzającego ścieki do oczyszczalni ścieków „Czajka”.

## UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTezę USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

W oparciu o analizy stanu istniejącego, uwarunkowania i możliwości rozwoju miasta przyjmuje się, że celem polityki przestrzennej Władz Miasta winny być przekształcenia ekonomiczne, społeczne i przestrzenne zmierzające do:

- wzrostu poziomu życia mieszkańców,
- tworzenia sprzyjających warunków dla rozwoju przedsiębiorczości,
- ochrony i wzbogacania 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 zakresie budownictwa mieszkaniowego:

- rozwój terenów budownictwa mieszkaniowego ograniczony wymogami ochrony środowiska (obszar lasów, obszar chronionego krajobrazu, rzeka Długa, ponadlokalny ciąg przyrodniczy na granicy z miastem Kobyłka),
- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej koncentracja zabudowy w celu bardziej ekonomicznego wykorzystania urządzeń infrastruktury,
- wyznaczenie terenów dla realizacji programu samorządu lokalnego w zakresie budownictwa komunalnego,
- dopuszczenie budownictwa mieszkaniowego na dużych działkach z zielenią leśną w południowej części obszaru zurbanizowanego miasta (w rejonie ul. Wilsona i linii kolejowej),
- poszerzenie granic zurbanizowanej części miasta Zielonka o przyległe tereny wojskowe przeznaczone głównie pod zabudowę wielorodzinną;

w zakresie rozwoju terenów usług:

- podniesienie poziomu usług infrastruktury społecznej,
- kształtowanie terenów centrum miasta,
- tworzenie przestrzeni publicznej jak: place, zieleńce, skwery;

w zakresie przemysłu i działalności gospodarczej:

- restrukturyzacja terenów przemysłowych,
- tworzenie warunków dla rozwoju działalności gospodarczej;

w zakresie terenów sportu i rekreacji:

- wykorzystanie walorów przyrodniczych cieków i zbiorników wodnych 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
- rozwój sieci regionalnych tras rowerowych;

w zakresie wartości kulturowych:

- ochrona i eksponowanie dóbr dziedzictwa kulturowego,
- kształtowanie harmonijnego krajobrazu miasta;

w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- zapewnienie odpowiedniej jakości środowiska przyrodniczego w mieście,
- ochrona wartości przyrodniczo-krajobrazowych przed zagrożeniami,
- kształtowanie środowiska i krajobrazu w oparciu o istniejące walory;

w zakresie infrastruktury technicznej:

- sukcesywna rozbudowa infrastruktury technicznej na terenach częściowo zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania,
- działania w celu realizacji systemu utylizacji odpadów;

w zakresie komunikacji:

- budowa, rozbudowa i modernizacja usprawniająca układ komunikacji,
- dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic do zróżnicowanych funkcji pełnionych przez nie w obsłudze ruchu i poszczególnych obszarów, wymagań ruchu i jego bezpieczeństwa oraz różnego charakteru obszarów,
- rozwiązanie problemu bezkolizyjnych połączeń drogowych i pieszo-rowerowych łączących północną i południową część miasta,
- przeprowadzenie drogi lokalnej po południowej stronie terenów kolejowych na odcinku od ul. Dziennikarskiej w stronę Kobyłki;

w zakresie prawnym:

- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

# CZĘŚĆ 1 UWARUNKOWANIA

## Rozdział 1

### DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

#### OBECNE PRZEZNACZENIE TERENU

Od 1 stycznia 2004 roku na obszarze Zielonki, tak jak i w całej Polsce, zaistniała zupełnie nowa sytuacja planistyczna. Od tego dnia zgodnie z nową ustawą z dnia 27 marca 2003r. „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), na podstawie art. 87 ust.3, obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995r. utraciły ważność. Ważność zachowały jednak zgodnie z Art. 87 ust.1. studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995r. Niniejszym w mieście Zielonce od dnia wejścia w życie w/w ustawy to jest 11 lipca 2004 roku obowiązują:

1. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonki” przyjęte Uchwałą Nr IV/22/02 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonki.
2. Plany miejscowe:
  - „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnego obszaru miasta Zielonka”, zatwierdzony Uchwałą Nr LVI/325/98 Rady Miasta Zielonka z dnia 16 czerwca 1998 r., który został zmieniony we fragmentach następującymi uchwałami:
    - Uchwałą Nr XXVI/136/2000 Rady Miasta Zielonka z dnia 23 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Miasta Zielonka;
    - Uchwałą Nr XXIII/240/04 Rady Miasta Zielonka z dnia 17 września 2004 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka w rejonie ulic: Mareckiej, Jagiellowicza, Prusa, Zaułek i Kwiatowej;
    - Uchwałą Nr XXXI/365/05 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka w obszarze skrzyżowania ulic: Mareckiej, Lipowej i Kolejowej;
    - Uchwałą Nr XLVI/552/06 Rady Miasta Zielonka z dnia 23 października 2006 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla działki nr ew. 52 obręb 5-00-01, położonej przy ul. Kolejowej 8.

Plan obejmuje centralny obszar miasta ograniczony ulicami: Inżynierską, Cichą, Marecką, Kościuszki, rz. Długą, Dziennikarską, Północną, Słoneczną, Rencistów, Poniatowskiego, Sienkiewicza, Literacką, Mickiewicza, Wyszyńskiego, Kopernika i Rowem Magenta. Plan ustala przede wszystkim:

- preferencję dla funkcji usługowo-mieszkaniowej w centrum i mieszkaniowej na obrzeżach,
  - zakaz lokalizacji funkcji przemysłowych i składowych,
  - zakaz lokalizacji usług uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice własnej działki,
  - wysokość projektowanej zabudowy różną na różnych terenach, intensywność zabudowy – 100% dla terenu usług, 50% dla terenu usługowo-mieszkaniowego, 33% dla terenu mieszkaniowego,
  - zakaz wtórnych podziałów działek.
- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Ceglana”, zatwierdzony Uchwałą Nr LIII/287/02 Rady Miasta Zielonka z dnia 12 września w 2002 r.  
Plan obejmuje tereny w północnej części miasta, położone po obu stronach ul. Ceglanej na północ od projektowanej trasy Via Baltica. Plan ustala przeznaczenie terenów dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.
  - „Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy Zielonka w obszarze składowisk odpadów paleniskowych E.C. Kawęczyn poszerzony o zakład unieszkodliwiania stałych odpadów komunalnych i przemysłowych” zatwierdzony Uchwałą Nr XL/249/97 z dnia 12 czerwca 1997 r.  
Plan obejmuje tereny położone na północ od wsi Michałów w gminie Halinów. Realizacja planu została przerwana.
  - „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka” zatwierdzony Uchwałą Nr XVII/168/04 Rady Miasta Zielonka z dnia 17 lutego 2004 r.  
Zmieniony :

- Uchwałą Nr XXXVI/417/05 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 listopada 2005r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka w rejonie ulic Polnej i Piłsudskiego dla działek z obręb 4-90-07 numery ewidencyjne: 3, 4, 40, 41 i 38;
  - Uchwałą Nr XXXVI/418/05 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 listopada 2005r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla działek nr ew. 75, 76 i 77 obręb 4-90-07 w rejonie ul. Mazowieckiej;
  - Uchwałą Nr XLV/527/06 Rady Miasta Zielonka z dnia 25 września 2006r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla ulicy Bema na odcinku od ul. Długiej do południowej granicy działki nr ew. 8 obręb 4-90-03;
  - Uchwałą Nr XI/83/07 z dnia 27 sierpnia 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla działek nr ew. 34, 35 i 36 obręb 4-80-07, położonych przy ul. Mareckiej i Piłsudskiego;
- oraz aktualnie zmieniany
- Uchwałą Nr XXVI/284/04 z dnia 3 grudnia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka w rejonie ul. Wyszyńskiego, na odcinku od ul. Paderewskiego do ul. Literackiej;
  - Uchwałą Nr XLIII/496/06 z dnia 26 czerwca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla działek nr ew. 92 i 93 obręb 4-90-06, położonych przy ul. Mareckiej;
  - Uchwałą Nr XLIII/498/06 z dnia 26 czerwca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla działek położonych przy ul. Poniatowskiego i ul. Wąskiej.

Powyższe dokumenty zachowują ważność do dziś, jednak ze względu na konieczność ich aktualizacji do dynamicznie zmieniających się potrzeb, wymagają przynajmniej częściowych zmian.

Niniejsze opracowanie ma za zadanie dostosować obowiązujące studium do nowej sytuacji formalno-prawnej oraz umożliwić stosowanie go jako wytycznych do planowania miejscowego. Takiego ścisłego związku z planami studium uchwalane w świetle wcześniejszych przepisów nie miało, w związku z tym brak zmiany studium mógłby spowodować sytuację, w której nadanie mu odgórnej rangi wiążącej wobec planów uniemożliwiłoby racjonalne dostosowywanie planów miejscowych do nowych potrzeb. Obecnie obowiązujące na obszarze miasta Zielonka plany miejscowe obejmują swoimi granicami obszary odpowiadające strukturze zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonki. Każdy z nich obejmuje różne rodzaje terenów zainwestowania miejskiego, różniące się stopniem zainwestowania i intensywnością zaludnienia.

Obecnie 82 % gminy w granicach administracyjnych, (tj. około 6 500 ha) obszaru nie posiada planu miejscowego. Są to tereny na dzień dzisiejszy posiadające status terenów zamkniętych, w tym tereny już urządzone zajmują powierzchnię około 68 ha reszta to tereny otwarte: łąki nieużytki i lasy.

Nie wykluczona jest jednak możliwość inwestowania na terenie, na którym nie ma planu. Zgodnie z ustawą nowe inwestycje celu publicznego mogą być lokalizowane w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Natomiast inne inwestycje związane ze zmianą zagospodarowania terenu, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, odbywa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Większość terenów nie posiadających planu jest terenami zamkniętymi, przez co wyłączone z możliwości wpływania władz miasta na ich przekształcenia. Jednak w obecnej sytuacji należy przewidzieć możliwość zmiany tego stanu rzeczy.

Wyznaczone w obecnie obowiązujących planach oraz podtrzymane i uzupełnione kierunki rozwoju miasta można uznać za optymalne na najbliższe kilkanaście lat, jednak należy umożliwić ich modyfikację w celu umożliwienia racjonalnego reagowania na zmieniającą się sytuację rynkową i formalnoprawną.

## OBECNE ZAGOSPODAROWANIE MIASTA

Strukturę zagospodarowania miasta przedstawiono na planszy uwarunkowań. Na planszy przedstawiono obecną sytuację planistyczną Zielonki. Przedstawione zagospodarowanie terenów jest uogólnione i oznaczone wspólnymi symbolami, które mogą różnić się od właściwych oznaczeń użytych w poszczególnych planach. Przeznaczenia terenów na obszarze nie posiadającym obecnie planu określono na podstawie stanu istniejącego, co uznano za zasadne z powodu dalszego jego oddziaływania szczególnie w zakresie terenów specjalnych.

Struktura przestrzenna terenów mieszkaniowych na obszarze miasta jest zróżnicowana. Można w niej wyróżnić:

- zabudowę centrum usługowego z terenami mieszkaniowo – usługowymi zlokalizowaną w okolicach stacji kolejowej,
- zabudowę o przewodzie terenów usługowych wzdłuż głównych wlotowych do miasta ciągów komunikacyjnych,
- zorganizowane przestrzennie zespoły zabudowy jednorodzinnej, w części jeszcze się wypełniające,
- skupiska zabudowy jednorodzinnej powstałe w wyniku narastania tej zabudowy,
- osiedla i zespoły zabudowy wielorodzinnej, o architekturze i zagospodarowaniu charakterystycznym dla okresu swego powstania,

Rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne są charakterystyczne dla okresu powstania poszczególnych zespołów zabudowy i osiedli, można jednak przytoczyć również ich wspólne cechy. Osiedla budownictwa wielorodzinnego, cierpią na niedostatek miejsc postojowych dla samochodów. Szereg osiedli i zespołów mieszkaniowych, głównie jednorodzinnych, pozostających w trakcie realizacji posiada jeszcze braki w zagospodarowaniu w zakresie infrastruktury społecznej, uzbrojenia terenu oraz ogólnodostępnych terenów zieleni.

Tereny zamknięte, czyli związane z obronnością Państwa, obejmują część wschodniego obszaru gminy, stanowiącego kompleks leśny oraz teren kolei. Są to tereny utworzone na podstawie decyzji nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych oraz tereny wojskowe. Tereny wojskowe otrzymały status terenów zamkniętych zgodnie z decyzją Nr 011/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Natomiast tereny kolejowe stały się terenami zamkniętymi zgodnie z decyzją Nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. Ministra Infrastruktury z dnia 14 października 2005r.Nr 11, poz. 72).

Obecne zagospodarowanie miasta Zielonki jest w znacznym stopniu podporządkowane jego położeniu geograficznemu. Czynnikiem determinującym terytorialny rozwój Zielonki jest pasmo lasów otaczające miasto od strony wschodniej, zachodniej i północnej.

Czynnikiem warunkującym i kształtującym rozwój przestrzenny są także linia kolejowa, układ drogowy obwodnic miasta oraz ukształtowanie terenu.

Strukturę zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonki można podzielić na kilka zasadniczych rodzajów obszarów zainwestowania miejskiego o jednorodnych cechach funkcjonalnych, różniących się stopniem zainwestowania i intensywnością zaludnienia:

1) tereny zainwestowane:

- tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- tereny o przewadze zabudowy usługowej,
- tereny o przewadze zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
- tereny infrastruktury technicznej;

2) tereny komunikacji

- tereny komunikacji kołowej,
- tereny komunikacji kolejowej;

3) tereny otwarte

- tereny zieleni urządzonej,
- tereny zieleni naturalnej,
- tereny cmentarzy,
- tereny zieleni leśnej,
- tereny wód powierzchniowych.

W zakresie powiązań strukturalnych zagospodarowania przestrzennego główną barierą dzielącą miasto jest linia PKP, krzyżująca się w jednym poziomie z komunikacją kołową i pieszą.

Na strukturę zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonki mają również wpływ lokalne uwarunkowania takie jak:

- tereny zamknięte (utworzone w oparciu o przepisy odrębne), które wyraźnie rozgraniczają przestrzeń miasta;
- strefy ograniczeń w sposobie użytkowania terenów wokół obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacji drogowej i kolejowej – to strefy, w których oddziaływanie infrastruktury wyraźnie kształtuje sposób zagospodarowania, strefy te nie wynikają wprost z przepisów odrębnych jednak zwyczajowo są przestrzegane, przez co w krajobrazie miasta powodują trwałe zmiany;
- granice stref ochronnych od cmentarza, ustanowione w oparciu o przepisy odrębne, mają duży wpływ na kształt otaczających je terenów - w strefie pierwszej (50 m) nie mogą pojawiać się funkcje mieszkaniowe, w strefie drugiej (150 m) nie może pojawiać się funkcje mieszkaniowe jeśli niema odpowiedniej infrastruktury wodociągowej;
- tereny zwartej zabudowy widoczne w krajobrazie miasta, gdzie charakter już istniejącej zabudowy często wpływa na nowe zainwestowanie albo wymuszając podporządkowanie się nowej zabudowie zabudowie starszej, albo wymuszając bardzo intensywne formy zagospodarowania.

## Rozdział 2 STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Na stan obecnego zagospodarowania Zielonki składa się wiele czynników. Za najważniejsze należy uznać uwarunkowania historyczne oraz obecne przemiany społeczno - gospodarcze. Ponieważ strukturę zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonki można podzielić na kilka zasadniczych rodzajów obszarów zainwestowania, również stan ładu przestrzennego jest zróżnicowany w różnych częściach miasta. Ład przestrzenny jest wypadkową wielu aspektów między innymi takich jak:

- 1) obowiązujące akty prawa i ich egzekwowanie,
- 2) uwarunkowania społeczne, w tym poziom świadomości estetycznej,
- 3) uwarunkowania ekonomiczno - gospodarcze,
- 4) bariery techniczne wynikające z możliwości infrastrukturalnych,
- 5) bariery środowiskowe.

Obecnie w ogólnym wyglądzie Miasta najistotniejszymi obszarami problemowymi wpływającymi na odbiór jakości i kształtu przestrzeni są:

- 1) zagospodarowanie terenów centrum - do grupy problemów tu występujących należą bariery techniczne i sposób gospodarowania zielenią,
- 2) stan techniczny i stopień dekapitalizacji zabudowy, powstałej od czasu pierwszej wojny światowej,
- 3) tereny wytwórcze, ulegające obecnie przekształceniom - potencjał ich nie jest efektywnie wykorzystywany,
- 4) jakość usług projektowych świadczonych dla indywidualnych inwestorów.

### Rozdział 3

## STAN ŚRODOWISKA W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### OCENA WARUNKÓW FIZJOGRAFICZNYCH

#### Geomorfologia

Gmina leży na granicy dwu mezoregionów fizycznogeograficznych (J. Kondracki): Równiny Wołomińskiej i Kotliny Warszawskiej. Głównymi elementami rzeźby są doliny rzeczne - dolina rzeki Długiej i mniejszych cieków wodnych.

Tereny zurbanizowane miasta charakteryzują się stosunkowo mało urozmaiconą rzeźbą - różnice wysokości bezwzględnych wynoszą niewiele ponad 6,0 m. W centrum miasta zachowało się lokalne wzniesienie zwane kiedyś Wierchowiskiem.

Tereny niezurbanizowane miasta wznoszą się stopniowo ku wschodowi do wysokości ponad 130,0 m. n.p.m i charakteryzują się urozmaiconą rzeźbą, w której zaznaczają się wyraźnie wielokilometrowe ciągi wydmy. Są to wydmy łukowe i paraboliczne występujące albo w formie ciągów, lub rzadziej jako izolowane pagórki. Między pasami wydmy tworzą się charakterystyczne obniżenia terenu, na ogół płytkie o zróżnicowanej powierzchni. Większe zagłębienia odwadniane są rowami do rzeki Długiej, mniejsze pozostają zagłębieniami bezodpływowymi. Występują tu tereny bagienne: Kozłowe Bagno, Bagno Lisie, Bagno Śmiardki, Bagno Kozie, Krzaki Kruka.

#### Geologia

Obszar na którym leży gmina Zielonka położony jest w obrębie Kotliny Warszawskiej uformowanej pod wpływem procesów geomorfologicznych działających w czwartorzędzie.

Na powierzchni terenu odsłaniają się osady czwartorzędowe kształtowane głównie w okresach zlodowaceń i przedzielających je interglacjalów. Miąższość tych osadów jest znaczna i waha się w szerokich granicach, największą (136 m) zanotowano w wierceniach w Ossowie blisko północnej granicy gminy Zielonka.

W utworach czwartorzędowych wyróżnia się trzy kompleksy litologiczno-surowcowe: ilów warwowych, torfów i piasków eolicznych. W kompleksie ilów warwowych, w najbliższej okolicy Zielonki, udokumentowano i zarejestrowano szereg złóż, eksploatowanych na skalę przemysłową. Z piasków eolicznych zbudowane są rozległe pola wydmy, na których rozwinięte są wydmy paraboliczne do 20 m wysokości. Piaski budujące wydmy nie powinny być eksploatowane z uwagi na ochronę krajobrazu i przyrody. Torfy występujące w zagłębieniach bezodpływowych nie stanowią potencjalnej bazy zasobowej tego surowca.

#### Wody powierzchniowe

Sieć hydrologiczna całego powiatu wołomińskiego jest dobrze rozwinięta. W gminie Zielonka podstawowym elementem hydrograficznym jest częściowo uregulowana rzeka Długa. Przepływa ona równoleżnikowo (ze wschodu na zachód) przez obszar całej gminy. Dno koryta rzeki po wielokrotnych przebudowach ma szerokość ok. 2,0 – 7,0 m, a głębokość wody w czasie średniego stanu nie przekracza 0,5 m. Na terenach silnie zurbanizowanych rzeka Długa jest częściowo obwałowana przez wały przeciwpowodziowe o wysokości 2,0 m. npt.

Rzeka spełnia rolę drenażu dla przyległych terenów. Jest również odbiornikiem ścieków sanitarnych i przemysłowych z nieskanalizowanych obszarów zlewni, co przyczynia się do złego stanu czystości prowadzonych przez nią wód.

Na części obszarów gminy (np. obszar Kobylak, tereny zamknięte) występuje gęsta sieć rowów melioracyjnych. Obszary niezurbanizowane charakteryzują liczne obniżenia terenu z bogatą siecią naturalnych cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych, z których znaczna ilość tworzy systemy bezodpływowe. Dla tarasu ilowego znamienne są również liczne naturalne zbiorniki bezodpływowe oraz sztuczne, powstałe w miejscach eksploatacji ilów tzw. glinianki. Największy i atrakcyjny krajobrazowo jest zespół zbiorników położonych w północno - wschodniej części miasta. Zbiorniki wodne w gliniankach są bardzo różne zarówno pod względem wielkości, kształtu oraz głębokości. W głębszych został otwarty II poziom wodonośny (podilowy), w płytszych wyrobiskach wody zasilane są głównie przez opady.

#### Wody podziemne

Na terenie gminy występują dwa główne poziomy wodonośne: trzeciorzędowy i czwartorzędowy. Wody podziemne w trzeciorzędowych utworach miocenijskich i oligocenijskich są dobrze izolowane łami pliocenijskimi, co w zasadzie eliminuje zagrożenia czynnikami antropogenicznymi. W Zielonce jednak dominuje czwartorzędowe piętro wodonośne, w którym można wyodrębnić dwa poziomy o największym znaczeniu praktycznym:

- pierwszy występuje w utworach piaszczystych i piaszczysto-pyłastych na głębokości 0,0 - 7,0 m p.p.t., jest zasilany bezpośrednio z opadów atmosferycznych, a okresowo przez wody powierzchniowe, ma zwierciadło swobodne,
- drugi o miąższości 20 - 30 m, charakteryzuje się zwierciadłem wody na głębokości 12 - 15 m p.p.t.

Poziom drugi jest powszechnie wykorzystywany do ujmowania wód pitnych, jego intensywne użytkowanie doprowadziło do powstania lejów depresyjnych o promieniach dochodzących nawet do 1 km. Poziom ten występuje w gruntach piaszczystych pod łami izolującymi go od powierzchniowych zanieczyszczeń. Niestety wyeksploatowanie ilów w części glinianek, spowodowało powstanie dróg migracji substancji z powierzchni i w wypadku zanieczyszczenia glinianek wody podziemne mogą ulec szybkiemu skażeniu.

W warunkach naturalnych wody w utworach czwartorzędowych są nisko zmineralizowane, średnietwarde, rzadko twarde (150 - 300 mgCaCO<sub>3</sub>/dm<sup>3</sup>). Charakteryzują się odczynem obojętnym (pH 6,7 - 7,3), podwyższoną barwą, dużą zawartością związków żelaza (3,4 - 6,6 mg/dm<sup>3</sup>), zróżnicowaną ilością związków manganu (0,2 - 1,2 mg/dm<sup>3</sup>). Występują w nich podwyższone stężenia związków azotowych. Wody te wymagają prostego uzdatniania.

### Gleby

Na terenie gminy brakuje gleb wysokich klas przydatności rolniczej, na obszarze zurbanizowanym występują gleby klas V i VI. Generalnie można wydzielić cztery typy gleb:

- brunatne wylugowane i kwaśne (obszary lekko wyniesione w N-E i E części Zielonki),
- bielicowe i pseudobielicowe (występujące fragmentarycznie w N części gminy),
- murszowo-mineralne i murszowate (na terenach obniżonych, w sąsiedztwie mad towarzyszących rzece Długiej),
- mady.

Wskutek działalności człowieka wiele gleb zostało znacznie przekształconych. Jednym z istotnych czynników, który doprowadził do zmian było odwodnienie terenu. W wyniku tego występujące uprzednio płytkie torfy niskie przekształcone zostały w gleby murszowo-glejowe.

### Warunki budowlane

Warunki budowlane na terenie miasta są zróżnicowane, wahając się jednak od średnio korzystnych do złych. W rejonie tarasu radzywińskiego na 2,0 m głębokości występują piaski średnie, drobne i pylaste oraz iły pylaste miękkoplastyczne i plastyczne. Grunty te w stanie suchym można ocenić jako średnio korzystne dla posadzenia obiektów budowlanych, nośność ich może jednak ulec obniżeniu w wyniku wzrostu wilgotności lub zawodnienia.

Na dużych obszarach, zwłaszcza w dolinie rzek i w zagłębieniach terenowych występuje wysoki poziom wód gruntowych decydujący o niekorzystnych warunkach budowlanych. Generalnie woda gruntowa na terenie miasta zalega dość płytko. Przeważają tereny z wodą gruntową na głębokości 0,5 - 1,5 m. ppt., jednak część gminy to tereny podmokłe o zwierciadle wody sięgającym powyżej 0,5 m ppt (rejon glinianek, tereny leśne na obszarach bezodpływowych).

### Warunki klimatyczne

Obszar gminy Zielonka należy do klimatu "Krainy Wielkich Dolin". Średni opad roczny wynosi 500 - 600 mm. Najmniejsze opady występują w lutym i marcu (średni opad miesięczny wynosi wtedy 27 - 28 mm), miesiącami o największej liczbie opadów są czerwiec i lipiec (74 - 80 mm). Średnia temperatura roczna wynosi 7 - 8°C, pokrywa śnieżna zalega przez 50 - 60 dni w roku. Nasłonecznienie jest większe niż dla Warszawy i wynosi 1600 - 1650 godzin.

Na lokalny klimat miasta silnie wpływa wysoki poziom wód gruntowych, rzeźba terenu oraz położenie w otoczeniu terenów leśnych. Wysoki poziom wód gruntowych wpływa na wysoką wilgotność powietrza z predyspozycją do zamglenia.

Niekorzystne warunki bioklimatyczne charakterystyczne są dla terenów doliny rzeki Długiej oraz terenów glinianek wypełnionych wodą, które cechuje duża wilgotność, częste zamglenia i poranne opary, a przy pogodzie gorącej notowane są stany parności. Tereny te są narażone na występowanie zastoisk wilgotnego i chłodnego powietrza oraz stagnacji zanieczyszczeń. Niekorzystnymi cechami bioklimatycznymi charakteryzują się także obszar podmokłych lasów. Obszary lasów mieszanych i liściastych porastających wydmy charakteryzują się warunkami bioklimatycznymi tonizującymi, szczególnie korzystnymi dla rekreacji.

## **FLORA I FAUNA**

### Flora

Flora gminy jest dość zróżnicowana. Na terenie zurbanizowanym występują zwarte zadrzewienia wśród zabudowy miejskiej oraz cenny zespół zieleni parkowej. Grupy wartościowych zadrzewień towarzyszą budynkom, pozostałą zieleń stanowią pojedyncze drzewa o zróżnicowanej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, obsadzenia uliczne i ogrody przydomowe. Zieleń na obszarze miasta reprezentowana jest również przez powierzchnie leśne, zadrzewienia o charakterze leśnym na terenach zainwestowanych.

Lasy zajmują bardzo duży obszar o powierzchni 5 497 ha, co stanowi 69,4 % gminy. Przeważający udział ma w nich kontynentalny bór mieszany z drzewostanem dębowo-sosnowym oraz domieszką brzozy, rzadziej grabu i jesionu. W dolinach rzeki Długiej i jej dopływów występują zbiorowiska łęgu jesionowego z domieszką cennych gatunków drzew (wiązu szypułkowego, wiazu pospolitego, dębu szypułkowego).

Na terenach podmokłych gminy występują zespoły roślinności torfowiskowej w postaci szuwarów turzycowych lub trzcinowych oraz małe "oczka" mszarów wysokotorfowych: Kozłowe Bagno, Bagno Kozie, Kolińskie Mosty, Łysa Góra i Mościska.

Wszystkie lasy występujące na obszarze gminy są lasami ochronnymi.

### Fauna

Fauna lasów Zielonki jest bogata i obejmuje zarówno popularne leśne zwierzęta jak i gatunki chronione, przykładowo są to:

- wśród ssaków: sarna, jeleń, wydra, bóbr, dzik, kuna leśna, lis, borsuk,
- wśród ptaków: bocian czarny, żuraw, puchacz, czapla siwa,
- wśród gadów: żmija zygzakowata, zaskroniec, padalec, jaszczurka zwinka, jaszczurka żyworodna

Bardzo cenne są zespoły związane ze środowiskiem wodnym. W stromych brzegach glinianek zakładają gniazda zimorodki, trzcinniki gniazdują w przybrzeżnych trzcinach. Z gatunków przylatujących można zaobserwować cyrankę, rybołowa, nura czarnoszyjnego.

### **WALORY I POWIĄZANIA PRZYRODNICZE**

O walorach przyrodniczo-krajobrazowych gminy Zielonka decydują:

- duże powierzchnie leśne, zadrzewienia o charakterze leśnym na w obszarze zurbanizowanym oraz pojedyncze wartościowe drzewa, w tym znaczna liczba pomnikowych dębów szypułkowych;
- dobrze zachowane formy geomorfologiczne, cenne krajobrazowo i sprzyjające powstawaniu bardzo zróżnicowanych, wręcz kontrastowych siedlisk:
  - zachowane pasy wydym i pojedyncze wzniesienia tworzą doskonałe warunki dla rozwoju zbiorowisk suchych,
  - duże obszary obniżen terenowych, naturalne bezodpływowe zbiorniki wodne pozwalające na tworzenie się zbiorowisk wilgotnych, bagiennych;
- dobrze rozwinięty układ hydrologiczny: rzeka Długa oraz Czarna Struga z dobrze wykształconymi dolinami, płynąc na terenach niezurbanizowanych wśród lasów, łąk i terenów podmokłych tworzą lokalny ciąg przyrodniczy,
- sztuczne powstałe w miejscach eksploatacji łąk zbiorniki wodne, tzw. glinianki, z których największy i najatrakcyjniejszy jest zespół w północno-wschodniej części miasta.

Większość walorów przyrodniczo-krajobrazowych miasta zgrupowana jest poza częścią najsilniej zurbanizowaną, tereny centralne miasta mają stosunkowo małą ilość zieleni i monotonną rzeźbę terenu.

Przez miasto Zielonka w rejonie graniczącym z miastem Kobyłka, przechodzi ciąg powiązań przyrodniczych o znaczeniu ponadregionalnym. Jest to ciąg przyrodniczy wiążący lasy Garwolińskie, Pasa Otwockiego, Rembertowa, Strugi, Nieporętu i Popowa z Puszcą Białą. Ciąg ten w założeniach rozwoju województwa stanowi podstawę układu kształtowania środowiska.

Nie wszystkie obszary wymagające ochrony ze względu na ich walory przyrodnicze lub specyfikę są chronione na podstawie odrębnych przepisów. Do takich form można zaliczyć występujące w Zielonce:

- wydmy,
- tereny podmokłe,
- tereny o wysokim poziomie wód gruntowych,
- ciągi przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym,
- ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym.

### **PRAWNE FORMY OCHRONY PRZYRODY**

Praktycznie cały obszar niezurbanizowany gminy Zielonki leży w obrębie strefy ochrony zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), zaś tereny zurbanizowane bezpośrednio graniczą z tą strefą. WOChK powstał w sierpniu 1997 roku na mocy rozporządzenia Wojewody Warszawskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr.43 poz.149 z 1997 r.). W chwili obecnej jego granice oraz zapisy dotyczące zasad gospodarowania określa rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007r., poz. 870).

Blisko południowej granicy gminy znajduje się zespół przyrodniczo-krajobrazowy pod nazwą „Lisie Bagno”. Jest to teren o powierzchni 120,04 ha, mający chronić cenne obszary bagienne, stanowiące ostoję chronionej fauny. Zespół powołany został na mocy uchwały nr VI/57/07 rady Miasta Zielonka z dnia 26 marca 2007 r.

Na samej południowej granicy gminy, blisko zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, leży rezerwat „Bagno Jacka” utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 września 1981r. (M.P. Nr 26, poz. 231, z dnia 7 października 1981r.). Większość obszaru rezerwatu należy do obrębu leśnego Zielonka, a administracyjnie do miasta Wesola. Celem ochrony jest zachowanie torfowiska przejściowego z charakterystyczną florą i fauną.

Na terenie gminy występuje znaczna liczba drzew objętych ochroną pomnikową.  
Pomniki przyrody (wykaz):

Lp	Lokalizacja	Obiekt	Wysokość [m]	Obwód [cm]	Nr. rejestru Woj. Konserw. Przyrody	Źródło
1.	Ul. Sienkiewicza 30 obecnie 42	dąb szypułkowy Quercus robur L	19	284	170	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 16 poz.244 z dn.10.11.65
2.	Ul. Sienkiewicza 30 obecnie 42	dąb szypułkowy Quercus robur L	18	350	171	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 16 p.245 z dn.10.11.65
3.	Ul. Sienkiewicza 30 obecnie 42	2 dęby szypułkowe Quercus robur L	20 20	230 255	172	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 16 poz.246 z dn.10.11.65
4.	Ul. Warszawska 1	dąb szypułkowy (4 pnie) Quercus robur L	15	86; 132; 170; 175	177	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 1 poz.47 z dn.24.01.72
5.	Ul. Warszawska 1	2 dęby szypułkowe Quercus robur L	17	270 245	178	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 1 poz.47 z dn.24.01.72
6.	Ul. Sienkiewicza 39 obecnie 63	dąb szypułkowy Quercus robur L	25	345	201	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 21 poz.460 z dn.29.12.72
7.	Ul. Sienkiewicza 27 obecnie 55	dąb szypułkowy Quercus robur L	22	335	208	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 2 poz.36 z dn.24.01.73
8.	Ul. Bajkowskiego 4	dąb szypułkowy Quercus robur L	22	325	265	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 1 poz.338 z dn.6.12.74
9.	Ul. Kościuszki 1	dąb szypułkowy Quercus robur L	18	410	453	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 3 poz.25 z dn.31.03.77
10.	Ul. Poniatowskiego 3/5 obecnie 29	dąb szypułkowy Quercus robur L	28	445	576	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 13 poz.86 z dn.29.12.77
11.	Ul. Powstańców 3/5	2 dęby szypułkowe Quercus robur L	18 22	340 255	577	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 13 poz.86 z dn.29.12.77
12.	Ul. Kilińskiego 5 obecnie 13	dąb szypułkowy Quercus robur L	25	250	639	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.63 z dn.26.09.78
13.	Ul. Sienkiewicza 8	dąb szypułkowy Quercus robur L	22	290	640	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.63 z dn.26.09.78
14.	Ul. Literacka obok kawiarni "Błękitna"	dąb szypułkowy Quercus robur L	20	290	641	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.63 z dn.26.09.78
15.	Ul. Wolności 2	3 dęby szypułkowe Quercus robur L	20;22; 20	420; 440; 275	642	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.63 z dn.26.09.78
16.	Ul. A. Ludowej 36 obecnie 42	dąb szypułkowy Quercus robur L	20	270	643	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.63 z dn.26.09.78
17.	Ul. Sienkiewicza 27 obecnie 49	5 dębów szypułk. Quercus robur L	od 20 do 25	300;250;280 390;250	644	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.63 z dn.26.09.78
18.	Ul. Kilińskiego 3 obecnie 9	2 dęby szypułkowe Quercus robur L olsza czarna Alnus glutinosa L	23, 18	265;220  220	645	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.63 z dn.26.09.78
19.	Ul. Łukasińskiego róg Kosynierów	dąb szypułkowy Quercus robur L	22	260	646	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.63 z dn.26.09.78
20.	Ul. Mickiewicza 15 obecnie 23	3 dęby szypułkowe Quercus robur L	22	300; 280; 260	647	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.63 z dn.26.09.78
21.	Ul. Mickiewicza 17 obecnie 27	2 dęby szypułkowe Quercus robur L	20; 23	300; 300	648	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.63 z dn.26.09.78
22.	Ul. Mickiewicza	dąb szypułkowy Quercus robur L	18	280	649	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.63 z dn.26.09.78
23.	Ul. Kolejowa (róg ul. Mickiewicza)	dąb szypułkowy Quercus robur L	18	305	650	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.63 z dn.26.09.78
24.	Ul. Lipowa 3	12 dębów szypułk. Quercus robur L	od 18 do 25	370; 385; 255; 290; 300; 300; 300; 305; 305; 305; 310; 360	686	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 13 poz.72 z dn.14.11.78
25.	Ul. Lipowa 3	5 dębów szypułk. Quercus robur L  Jesion wyniosły Fraxinus excelsior	od 19 do 20  19	440; 340; 340; 310; 300 305	689	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.53 z dn.20.09.81

26.	Ul. Chopina 8 A	dąb szypułkowy Quercus robur L	20	280	869	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.53 z dn.20.09.81
27.	Ul. Chopina 8 B	dąb szypułkowy Quercus robur L	20	270	900	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 6 poz.30 z dn.28.06.828
28.	Ul. Warmińska 12 obecnie 16	dąb szypułkowy Quercus robur L	28	270	1035	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 19 poz.271 z dn.19.12.85
	Ul. Moniuszki 20/22	dąb szypułkowy Quercus robur L	18	295		
29.	Ul. Moniuszki 20/22	2 lipy drobnolistne Tilia cordata Mill	18	290; 270	1064	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 1 poz.18 z dn.2.02.87
30.	Ul. Sienkiewicza 18 obecnie 20	dąb szypułkowy Quercus robur L	20	280	1065	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 1 poz.18z dn.2.02.87
31.	Ul. Lipowa 5	dąb szypułkowy Quercus robur L	18	450	1066	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 1 poz.18 z dn.2.02.87
32.	Pas zieleni vis a vis ul. Lipowa 5	dąb szypułkowy Quercus robur L	15	360	1073	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 1 poz.18 z dn.2.02.87
33.	Na wzniesieniu wydmowym	15 dębów szypułk. Quercus robur L	od 16 do22	od 150 do 275	1074	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 1 poz.18 z dn.2.02.87
34.	Ul. Prusa 4 A	dąb szypułkowy Quercus robur L	23	360	1095	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 23 poz.252 z dn.21.10.88
35.	Przy skrzyżowaniu ul. Wolności i Lipowej	dąb szypułkowy Quercus robur L	20	365	1095	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 23 poz.252 z dn.21.10.88
36.	Przy skrzyżowaniu ul. Wolności i Lipowej	dąb szypułkowy Quercus robur L	20	365	1096	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 23 poz.252 z dn.21.10.88
37.	Ul. Kolejowa 14 (róg Kopernika)	Jesion wyniosły Frixus excelsior L	22	285	1097	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 23 poz.252 z dn.21.10.88
38.	Ul. Kolejowa 14	dąb szypułkowy Quercus robur L	23	325	1098	Dz.Urz.WRN W-wa Nr 23 poz.252 z dn.21.10.88
39.	Ul. Poniatowskiego 22 (na polu ornym)	2 dęby szypułkowe Quercus robur L	25	418; 417	1103	
40.	Ul. Poniatowskiego 22	dąb szypułkowy Quercus robur L	25	380	1104	
41.	Obręb 5-10-02 w pasie zieleni przyulicznej przed posesją nr 1/3	dąb szypułkowy Quercus robur L	20	422	1129	Dz.Urz.Woj.St.Warszawskie go Nr 24 poz. 264 z dn.17.11.1988
42.	Ul. 11 Listopada 38	dąb szypułkowy Quercus robur L	20	342	1487	Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 115 poz. 2796 z dn.28.04.2003
43.	Ul. Literacka 6/8	Sosna pospolita Pinus silvestris	16	220		Dz.Urz.Woj.Maz. Nr 203 poz. 5431 z 2004

## ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA

Obszar miasta jest silnie przekształcony antropogenicznie. Stopień i zasięg tych przekształceń jest zróżnicowany. Degradacja powierzchni terenu spowodowała eksploatacją łań ceramicznych, piasków i żwirów. Niszczeniu uległy wydmy, a przebitcie izolującej od wpływów powierzchniowych warstwy łań w niektórych gliniankach, grozi zanieczyszczeniem głównego poziomu wodonośnego. Problemem jest zły stan cieków wodnych, a przede wszystkim rzeki Długiej. Nieuporządkowana gospodarka odpadami jest główną przyczyną degradacji łań, które stają się miejscem gromadzenia odpadów.

Na terenie miasta nie są prowadzone bezpośrednie pomiary zanieczyszczeń atmosfery. Jakość powietrza oceniana jest przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. Według raportów WIOŚ za rok 2005 dotyczących stanu środowiska i jakości powietrza w województwie mazowieckim, Zielonka leży w strefie „A”, czyli poziomów substancji nie przekraczających poziomów dopuszczalnych.

Generalnie stopień zanieczyszczenia powietrza w mieście zależy od źródeł dalekiego zasięgu, leżących poza granicami opracowania. Jednak na jakość powietrza wpływ ma również duży procent budynków jednorodzinnych oraz obiektów użyteczności publicznej ogrzewanych paliwem węglowym w paleniskach o niskiej sprawności cieplnej, a także spalanie w nich różnych odpadów, w tym materiałów zaliczonych do niebezpiecznych. Do znaczących źródeł zanieczyszczeń w obrębie miasta należy zaliczyć komunikację samochodową.

Trasy komunikacyjne są źródłem hałasu. Najistotniejsza jest trasa Warszawa – Tłuszcz (ciąg ulic Wyszyńskiego – Poniatowskiego). Obliczeniowe wielkości hałasu w punkcie odniesienia tj. na skraju jezdni wynosiły 72,5 dB. Zasięg propagacji hałasu do poziomu 65 dB określono na skraju 90 m. w terenie otwartym i 60 m. przy terenie zadrzewionym.

Ważnym źródłem hałasu jest także linia kolejowa Warszawa – Białystok przecinająca centrum miasta. Według modelowej analizy potencjalnego zagrożenia hałasem kolejowym w sieci głównych tras w kraju, wykonanej przez Instytut Ochrony Środowiska, odcinek trasy Warszawa-Białystok przebiegający przez Zielonkę jest źródłem hałasu w porze dziennej o natężeniu 60 dB w odległości od 50-100 m, a w porze nocnej o natężeniu 50 dB w odległości około 150 m.

Z przekształceniami i degradacją fragmentów środowiska można się liczyć w części wschodniej (niezurbanizowanej) miasta, użytkowanej jako tereny zamknięte. Poważnym problemem jest zaśmiecanie łań najróżniejszymi odpadami i zużytym sprzętem.

## ROLNICTWO

W mieście nie występują gleby wysokich klas i nastąpiła rezygnacja z funkcji rolniczej w związku z nieopłacalnością upraw na słabych glebach. Nieliczne tereny rolne stanowią rezerwę pod rozwój miasta. Zakres terenów rolnych przeznaczonych pod zabudowę został określony w planach zagospodarowania miasta oraz w studium wykonanym w 2002 roku.

## Rozdział 4 STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

### WSTĘP

W niniejszym rozdziale zasoby środowiska kulturowego rozważane są z punktu widzenia ochrony wartościowego dziedzictwa kulturowego (układy przestrzenne, obiekty architektury, budownictwa, techniki, kolejnictwa, założenia zieleni i zabytki archeologiczne) oraz kreacji nowych wartości krajobrazu kulturowego miasta, zespołów zabudowy i przestrzeni publicznych.

Stosownie do wymagań art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) uwzględnione zostały charakterystyczne dla miasta ograniczenia i predyspozycje dotyczące zasobów środowiska kulturowego i krajobrazu wynikające z:

- występowania obiektów zabytkowych,
- obszarów chronionych,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu,
- stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego.

W świetle nowej (wyżej wymienionej) ustawy, postanowienia z dotychczas sporządzonego studium uwarunkowań i kierunków rozwoju środowiska kulturowego dla miasta Zielonki są ważne i aktualne dlatego też stanowią podstawę merytoryczną do niniejszego opracowania.

### ROZWÓJ HISTORYCZNY I PRZESTRZENNY MIASTA

#### Początki miasta – do I wojny światowej

W XIV w. obszar obecnego miasta należał do dóbr królewskich wsi Bródno. Najprawdopodobniej w XVII w. powstał folwark nazywany początkowo Mutka Zielonka, potem częściej Nutka Zielonka, obejmujący tereny położone na północ i południe od obecnej ulicy Wyszyńskiego. Pierwsza wzmianka o tym folwarku pochodzi z 1793r. gdzie w dokumentach zapisano: „Folwark Nutka Zielonka w gminie Bródno zamieszkały przez 40 dusz, mających parafie i cmentarz w Kobylce”. W XIX w. z terenów pobliskich wsi Mamki i Dębe Małe powstał poligon artyleryjski.

Na przełomie XIX i XX w. powstała centralna część obecnego miasta. Jej powstanie i rozwój wiąże się z utworzeniem pod koniec XIX w. przystanku na linii Kolei Warszawsko - Petersbuskiej. Dzięki atrakcyjnemu położeniu pomiędzy wydmami pokrytymi lasem i płynącą zakolami o pięknych brzegach rzeką Długą oraz dogodnemu połączeniu linią kolejową z Warszawą miejscowość zaczęła pełnić rolę miejscowości letniskowej dla mieszkańców Warszawy. Na parcelach budowlanych powstawały budynki mieszkalne i letniskowe.

W 1906r. na terenach wzdłuż obecnej ul. Dziennikarskiej powstał majątek ziemski i folwark „Zosinek”.

#### Okres międzywojenny

Po wyzwoleniu Polski spod zaboru rosyjskiego następuje dalszy rozwój miejscowości w oparciu o jej letniskowy charakter. Miejscowość liczyła wówczas 4 000 mieszkańców a w sezonie letnim ich liczba dochodziła do 10 000.

W 1922 r. nastąpiła likwidacja folwarku Nutka Zielonka i przeprowadzony został podział jego terenów na parcele budowlane. Powstał istniejący do dziś szachownicowy układ urbanistyczny na obszarze którego wydzielono działki o powierzchni 5 000 m i 3 750 m.

W 1926 r. obszar miejscowości wydzielono z gminy Bródno i przyłączono do gminy Marki. Obszar ten wraz ze wsią Siwki stanowił jedną osadę o nazwie Zielonka. Nastąpił szybki wzrost liczby mieszkańców i sprzedaż parceli. Obok letników przybywało stałych mieszkańców m.in. pracowników PKP oraz robotników dwóch cegielni działających na terenie. Powstało wiele nowych budynków mieszkalnych i letniskowych z mieszkaniami do wynajęcia, zakładów rzemieślniczych, dwie piekarnie, 10 sklepów, restauracja i dwie kawiarnie.

W 1925r. na powiększonym poligonie powstał instytut, o obecnej nazwie - Wojskowy Instytut Techniczny Uzbrojenia. W 1931r. zbudowano szkołę powszechną a w 1936r. zawiązano komitet Budowy Kościoła, który zrealizowano w roku 1939.

W 1932r. powstało Towarzystwo Przyjaciół Zielonki, które postawiło sobie za cel wydzielenie Zielonki z gminy Marki i utworzenie własnej gminy, budowę drogi Zielonka – Marki, osuszenie terenu miejscowości oraz podnoszenie poziomu kultury mieszkańców.

#### Okres powojenny

W 1946 r. Zielonka stała się samodzielną gminą.

W latach 1945 – 1970 następuje szybki wzrost liczby ludności związany m.in. z powstaniem dużych zakładów pracy jak Mazowieckie Zakłady Ceramiki Budowlanej czy Kolejowe Zakłady Automatyki.

Nastąpiła zmiana charakteru miejscowości. Przeszła ona pełnić funkcję letniskową stając się miejscem zamieszkania ludzi dojeżdżających do pracy w Warszawie. Powstają również duże osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przy ul. Długiej, osiedle Wolności). Równocześnie powstaje wiele małych prywatnych zakładów przemysłowych i rzemieślniczych.

W 1961r. Zielonka otrzymała prawa miejskie. Powstają kolejne zakłady pracy oraz osiedla mieszkaniowe. Rozwija się budownictwo mieszkaniowe, zarówno indywidualne jak i spółdzielcze, zakładowe i komunalne. Rozwija się również infrastruktura społeczna. Powstały dwie nowe szkoły podstawowe, Zespół Szkół Zawodowych (obecnie z Liceum) a w 2002 r. nowe Gimnazjum. Zrealizowano nowe budynki dla Miejskiego Ośrodka Zdrowia, Urzędu Pocztowego oraz Miejskiego Ośrodka Kultury, rozbudowano Urząd Miasta. Powstają nowe osiedla zabudowy wielorodzinnej i zabudowa mieszkaniowa indywidualna, liczne sklepy, zakłady gastronomiczne, obiekty usługowe i działalności gospodarczej. Rozbudowuje się miejską sieć wodociągową i kanalizacyjną, realizuje, modernizuje i remontuje sieć uliczną.

W I kwartale 2007 roku ludność Zielonki liczyła około 16 500 osób.

## OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

### Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1. willa przy ul. Sienkiewicza 18 wraz z działką (nr 1441, wpis 02.08.1990 r.),
2. cmentarz wojenny i dzwonnica - na południe od miejscowości Ossów (nr 1323, wpis 17.10.1988 r.)

### Obiekty włączone do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  | ul.Jagiellońska 10                              | kościół M.B.Częstochowskiej                          |
| 2.  | ul.Pogonowskiego 3<br>(dawniej Jagiellońska 12) | Budynek  |
| 3.  | ul.Jagiellońska 22 (dawniej 26)                 | Budynek  |
| 4.  | ul.Lipowa 2                                     | Budynek  |
| 5.  | ul.Lipowa 8                                     | Budynek  |
| 6.  | ul.Lipowa 10                                    | Budynek  |
| 7.  | ul.Marecka 17                                   | Budynek  |
| 8.  | ul.Mickiewicza 23                               | budynki I i II                                       |
| 9.  | ul.Piastowska 21 (dawniej 19)                   | budynki I i II                                       |
| 10. | ul.Poniatowskiego 29                            | budynek S. Szyllera, ok.1900 (Dom Pomocy Społecznej) |
| 11. | ul.Prosta 6                                     | Budynek  |
| 12. | ul.Prosta 10                                    | Budynek  |
| 13. | ul.Prosta 14                                    | Budynek  |
| 14. | ul.Ks.Skorupki 4                                | Budynek  |
| 15. | ul.Wolności 1                                   | Budynek  |
| 16. | ul.Wolności 13                                  | Budynek  |

### Stanowiska archeologiczne:

Lp.	nr ewidencyjny stanowiska archeologicznego	Opis
1.	55-67/37	ślady osadnictwa ze starszej epoki kamienia
2.	55-68/16	ślady osadnictwa z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza
3.	55-68/17	ślady osadnictwa z epoki kamienia i epoki brązu, cmentarzysko(?) starożytnie
4.	55-68/18	grodzisko?
5.	55-68/21	ślady osadnictwa z epoki kamienia i epoki brązu
6.	55-68/29	ślad osadnictwa z młodszej epoki kamienia
7.	55-68/31	ślad osadnictwa z epoki kamienia
8.	55-68/32	ślad osadnictwa ze środkowej epoki kamienia
9.	55-68/34	ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza
10.	55-68/35	kopiec ziemny niewidomego pochodzenia
11.	55-68/36	ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia i epoki brązu
12.	55-68/38	ślad osadnictwa starożytnego
13.	55-70/1	ślad osadnictwa z epoki kamienia lub epoki brązu

## OCENA UKŁADU PRZESTRZENNEGO MIASTA POD KĄTEM WARTOŚCI KULTUROWYCH

Miasto Zielonka nie posiada zabytkowego układu przestrzennego. Miasto powstawało w różnych okresach z przekształcenia terenów majątków ziemskich i terenów wiejskich.

Szachownicowy układ działek jest wynikiem regularnych podziałów terenów folwarków na parcele budowlane o różnej powierzchni. Podział taki występuje w obszarze położonym na południe od linii kolejowej.

Tereny położone na północ od linii kolejowej są obszarem przekształceń terenów wiejskich, usytuowanych wzdłuż głównych szlaków drogowych na kierunku wschód – zachód i łączących obszar z sąsiednimi miejscowościami (Marki, Kobyłka).

Zabudowa w północnej części miasta powstała w wyniku podziału i zabudowy terenów leśnych.

Środowisko kulturowe miasta Zielonka tworzą obiekty zabytkowe podlegające ochronie prawnej, wpisane w krajobraz oraz tradycje miejsc stanowiące o tożsamości miasta.

W realizacji ładu przestrzennego w mieście inspiracją dla nowych obiektów powinna być istniejąca drewniana i murowana zabudowa mieszkalna o cechach tradycyjnych, która odpowiednio (zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi) konserwowana może przyczynić się do podniesienia atrakcyjności miasta. Warunkiem osiągnięcia tego stanu będzie ukierunkowanie remontów i modernizacji starych obiektów na przywracanie tradycyjnych form oraz poszanowanie sąsiedztwa obiektów historycznych. Oprócz obiektów widniejących aktualnie w spisie ewidencyjnym WKZ jest w Zielonce kilka zasługujących na zwrócenie uwagi, m.in. dom przy ul. Kolejowej 11, dom przy ul. Inżynierskiej 18, dom przy ul. Zaulek 8, dom przy ul. Poniatowskiego 1, dom przy ul. Mickiewicza 76, dom przy ul. Literackiej 4.

W odniesieniu do zasobów dziedzictwa kulturowego dominującymi sposobami działań architektoniczno-urbanistycznych są konserwacja i rewaloryzacja. Ochroną, zapewniającą zabytkom środki finansowe z budżetu państwa na konserwację i utrzymanie mogą być objęte jedynie najcenniejsze obiekty. W tej sytuacji szansą na pozyskanie alternatywnych, nowych źródeł finansowania ochrony dziedzictwa może być wykorzystanie walorów kulturowych miasta w prowadzonej przez samorząd lokalny polityce gospodarczo- przestrzennej.

Szczegółowe zapisy dotyczące ochrony zabytkowych stanowisk archeologicznych będą określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ilość i zasięg tych stanowisk, na skutek nowych odkryć lub ustaleń, może ulec zmianie.

## Rozdział 5 WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

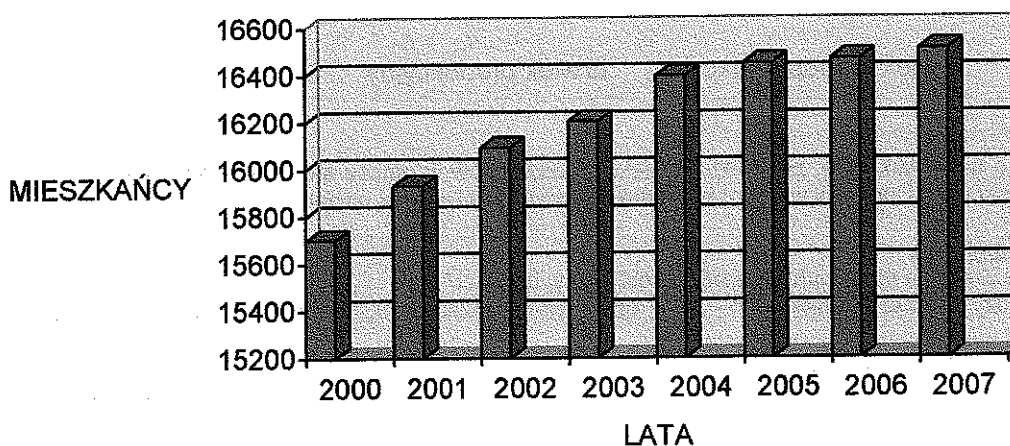
### POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY

#### Ludność

Ludność gminy Zielonka wynosi obecnie 16 509 mieszkańców (I kw. 2007r.), co stanowi 0,33% ludności województwa mazowieckiego i 8,2% ludności powiatu wołomińskiego. Gęstość zaludnienia wynosi około 208 osób/km<sup>2</sup> (dla porównania: kraj 123 osoby/km<sup>2</sup>).

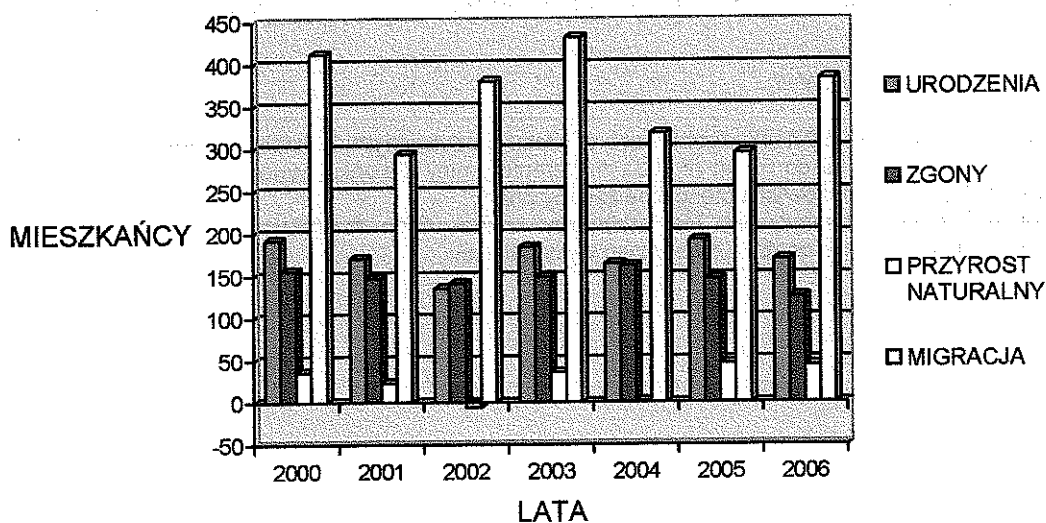
Z ogólnej liczby 16 509 mieszkańców 7 761 to mężczyźni, 8 748 stanowią kobiety (dane na I kw. 2007r.).

### LICZBA LUDNOŚCI GMINY



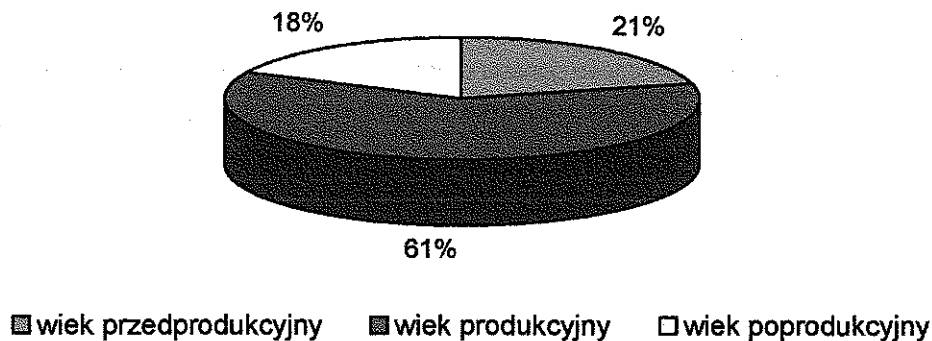
W ciągu ostatnich lat zauważa się stały przyrost liczby mieszkańców w Zielonce. Spowodowane jest to dużym napływem do gminy ludności z zewnątrz tzw. migracją ludności. Natomiast odpływ ludności z gminy - emigracja jest bardzo mała i w skali roku jest to zaledwie wskaźnik jednocyfrowy. Dodatkowo oprócz dużej migracji w Zielonce występuje dodatni przyrost naturalny. Poniżej przedstawiono kształtowanie się przyrostu naturalnego i migracji w gminie Zielonka.

### PRZYROST NATURALNY I MIGRACJA



Struktura wieku mieszkańców

Grupa ludności w wieku przedprodukcyjnym wynosi 3 422 osoby. Liczebność grupy w wieku produkcyjnym wynosi 10 110 osób. Grupa ludności w wieku poprodukcyjnym wynosi 2 977 osób ( I kw. 2007r).

**STRUKTURA WIEKU LUDNOŚCI GMINY**

Powyższe dane wskazują, że struktura wieku mieszkańców w gminie stwarza korzystne warunki do rozwoju – stosunkowo niski udział ludności w wieku poprodukcyjnym (18%) i wysoki udział grupy ludzi młodych (61%).

Procesy demograficzne

W gminie Zielonka obserwuje się stały wzrost liczby ludności.

Według prognozy ludności na lata 1996 - 2020, opracowanej przez GUS, najważniejsze z tendencji ogólnokrajowych to:

- stopniowy wzrost dzietności kobiet,
- stopniowy wzrost długości życia aż do osiągnięcia w 2020 r. poziomu 72 lata dla mężczyzn i 78,5 lat dla kobiet,
- stopniowy wzrost migracji wewnętrznych,
- niezmiennie saldo migracji zagranicznych.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz obecne tendencje przewiduje się zmniejszenie grupy dzieci w wieku 7 - 15 lat, jak również mniej liczne grupy młodzieży 16 - 19 letnich oraz osób wchodzących w wiek produkcyjny. Grupa osób w wieku poprodukcyjnym wykazywać będzie stały wzrost, co rodzić może problemy socjalne.

W Zielonce obserwuje się stały wzrost liczby mieszkańców. Spowodowane jest to:

- dużym napływem osób z zewnątrz,
- dodatnim przyrostem naturalnym,
- bardzo małą liczbą osób emigrujących z gminy.

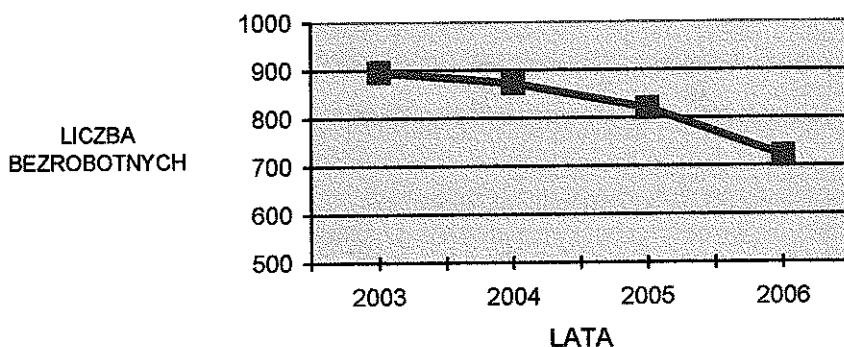
Szacuje się, że w najbliższych latach trend wzrostu liczby mieszkańców w Zielonce będzie zachowany.

**SYTUACJA NA RYNKU PRACY**

W pierwszym kwartale 2007 roku liczba osób w wieku produkcyjnym, tj. kobiet w wieku od 19 do 60 lat (5 107) oraz mężczyzn w wieku od 19 do 65 lat (5 003), na terenie gminy Zielonka wynosiła 10 110 osób, czyli około 61% ogółu ludności całej gminy, stanowiąc potencjalne zasoby pracy.

W gminie Zielonka obserwowany jest stopniowy spadek osób zarejestrowanych jako bezrobotne. Wśród bezrobotnych dominują głównie osoby o najniższym wykształceniu.

### ZAREJESTROWANI BEZROBOTNI



Szacuje się, że stopa bezrobocia w gminie będzie utrzymywać trend spadkowy. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych na dzień 31 grudnia 2006 r. wynosiła w Zielonce 721 osób, w tym z prawem do zasiłku 97 osób. W gminie Zielonka obserwuje się stały spadek liczby osób pozostających bez pracy. W najbliższych latach ilość bezrobotnych na terenie gminy będzie dalej się zmniejszać.

### WYCHOWANIE I EDUKACJA

#### Wychowanie przedszkolne

W Zielonce funkcjonuje 6 placówek wychowania początkowego, w tym trzy placówki niepubliczne.

#### Wychowanie przedszkolne w roku szkolnym 2006/2007

Placówka przedszkolna	Lokalizacja	Liczba dzieci
Przedszkole nr 3	ul. Prosta 24	92
Przedszkole nr 4	ul. Staszica 16	123
Przedszkole nr 5	ul. Wyszyńskiego 7	100
Przedszkole Niepubliczne „Pod Dębami”	ul. Mickiewicza 27	73
Przedszkole Niepubliczne „Słoneczko”	ul. Nauczycielska 2	19
Przedszkole Niepubliczne „Malowany Domek”	ul. Wesoła 5a	19

Przedszkola zlokalizowane są głównie w rejonach koncentracji zabudowy mieszkaniowej.

#### Szkolnictwo

W roku szkolnym 2006/2007 w Zielonce funkcjonują 3 publiczne szkoły podstawowe, 1 gimnazjum, 2 niepubliczne placówki oświatowe oraz zespół szkół średnich.

#### Placówki szkolne w roku szkolnym 2006/2007

Placówka szkolna	Lokalizacja	Liczba uczniów
SP nr 1	ul. Staszica 56	318
SP nr 2	ul. Powstańców 3	643
SP nr 3	ul. Wilsona 34/36	445
Gimnazjum Miejskie	ul. Łukasieńskiego 1/3	657
Niepubliczna Szkoła Podstawowa Aktywności Twórczej	ul. Krzywa 10	67
Niepubliczne Gimnazjum Aktywności Twórczej	ul. Krzywa 10	16
Zespół Szkół w Zielonce im. Ignacego Mościckiego	ul. Inżynierska 1	362
- Liceum Ogólnokształcące		
- Liceum Profilowane		
- Technikum Elektryczne		

Ilość placówek oświatowych w Zielonce jest wystarczająca i zapewnia możliwość pełnego wykształcenia na poziomie podstawowym i gimnazjalnym. W gminie Zielonka dostępność i ilość placówek oświatowych jest dobra.

## KULTURA

Głównym ośrodkiem kultury w gminie jest Ośrodek Kultury w Zielonce przy ulicy Literackiej 26. W Ośrodku działają sekcje zajmujące się: zajęciami plastycznymi, rzemiosłem tkackim, nauką muzyki, nauką języków obcych, stałymi zajęciami dla dzieci w wieku przedszkolnym, tańcem, tenisem stołowym, szachami, zajęciami aerobiku i gimnastyki. Ponadto działają: pracownia ceramiczna, pracownie modelarskie, klub komputerowy, teatr Ośrodka Kultury, Uniwersytet Trzeciego Wieku oraz chór i Klub Seniora.

W Ośrodku Kultury odbywają się również okresowo różne wystawy i galerie.

W Zielonce obecnie zlokalizowane są 3 biblioteki publiczne:

- Miejska Biblioteka Publiczna, czynna 5 dni w tygodniu, ul. Długa 18
  - Filia nr 1 Miejskiej Biblioteki Publicznej, czynna 2 dni w tygodniu, ul. Przemysłowa 4a
  - Filia nr 2 Miejskiej Biblioteki Publicznej, czynna 3 dni w tygodniu, ul. 11 listopada 33
- oraz planowane jest otwarcie Filii nr 3 przy ul. Wyszyńskiego 7.

Ponadto gmina Zielonka dysponuje salą widowiskowo-konferencyjną liczącą 230 miejsc. Sala posiada scenę o wymiarach 12,0 m x 6,0 m x 5,0 m, kabinę reżyserską oraz pełne zaplecze wraz z garderobą dla artystów. Sala zlokalizowana jest w kompleksie budynków Gimnazjum Miejskiego przy ul. Łukasińskiego 1/3.

W gminie funkcjonuje duża ilość organizacji społecznych oraz kilka placówek większych organizacji jak:

- Caritas Diecezji Warszawsko - Praskiej, którego dwie placówki znajdują się w Zielonce: Stacja Opieki Caritas ul. Marecka 7 oraz Dom Samotnej Matki ul. Kilińskiego 63,
- Towarzystwo Przyjaciół Dzieci – Mazowiecki Oddział Wojewódzki, który posiada w Zielonce 2 świetlice socjoterapeutyczne przy ul. Powstańców 3 i ul. Wilsona 34/36,
- T.R.A.D. Szansa – Mazowiecki Oddział Terenowy, posiadający 2 świetlice socjoterapeutyczne przy ul. Staszica 56 i ul. Przemysłowej 4a.

Ilość placówek kulturalnych w Zielonce zapewnia społeczeństwu lokalnemu dobry poziom dostępności do kultury. Szczególną rolę odgrywa tutaj ośrodek kultury oraz biblioteki miejskie. Wskazuje się jednak na brak takich obiektów jak kino czy muzeum, które mogłyby jeszcze bardziej podwyższyć standard poziomu kulturalno-edukacyjnego w gminie. W Zielonce funkcjonuje także wiele organizacji społecznych oraz kilka ma tutaj także swoje placówki. Daje to duże możliwości w wyborze grup zainteresowań, pomocy czy aktywności społecznej.

## SPORT I WYPOCZYNEK

Istniejące w Zielonce obiekty i zespoły obiektów sportowych dają dobre możliwości uprawiania wielu dyscyplin sportowych, w tym sportu kwalifikowanego oraz wypoczynku.

Do najważniejszych obiektów sportu i rekreacji należą:

- Miejska Hala Sportowa w Zielonce zlokalizowana przy Gimnazjum Miejskim na ul. Łukasińskiego 1/3, jest jednym z najnowocześniejszych obiektów tego typu w Polsce - boisko o wymiarach 44,6 m x 25,0 m można podzielić na trzy części za pomocą kurtyn (powstają pełnowymiarowe boiska do koszykówki lub siatkówki), widownia liczy 526 miejsc. Hala posiada pełne zaplecze sanitarne, 7 przebieralni, pokój sędziowski, szatnię główną oraz kabiny komentatorskie. Hala jest również wyposażona w elektroniczną tablicę wyników, opuszczane kosze oraz nowoczesny system elektroakustyczny, umożliwiający profesjonalne nagłośnienie imprez. Oświetlenie płyty boiska oraz widowni spełnia wymogi dla transmisji telewizyjnej kolorowej;
- Stadion Miejski przy ul. Dziennikarskiej;
- Kompleks boisk sportowych przy Szkole Podstawowej nr 1, ul. Staszica 56;
- Boiska sportowe przy Szkole Podstawowej nr 2, ul. Powstańców 3.

Obszar gminy Zielonka oferuje zarówno mieszkańcom jak i odwiedzającym tą gminę atrakcyjne tereny wypoczynkowo-krajobrazowe. Sąsiedztwo dużych kompleksów leśnych oraz dolina rzeki Długiej stanowią dużą atrakcję turystyczno-wypoczynkową. Dodatkowo w północnej części miasta znajduje się zespół glinianek wypełnionych wodą, który wykorzystywany jest jako miejsce rekreacji nadwodnej. W okresie letnim organizowana jest przy gliniankach plaża strzeżona oraz boiska do gry w piłkę siatkową. Polityka miasta zakłada zachowanie jak najbardziej naturalnego środowiska w okolicy glinianek. Planowana jest w ich pobliżu budowa parkingu dla samochodów. Zielonka oferuje atrakcyjną bazę sportowo-wypoczynkową. Lokalizacja w mieście nowoczesnej hali sportowej oraz dobra dostępność do obiektów sportowych na wolnym powietrzu są atutem miasta. Dodatkowo bardzo korzystne położenie gminy w obrębie lasów zapewnia mieszkańcom komfort warunków klimatycznych i krajobrazowych.

## OCHRONA ZDROWIA

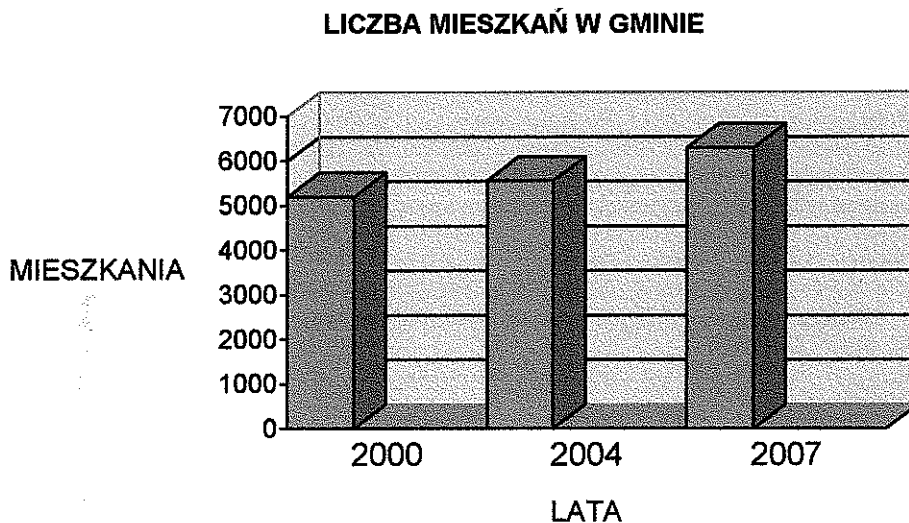
W Zielonce funkcjonują dwa ośrodki zdrowia:

- Miejski Ośrodek Zdrowia przy ul. Mickiewicza,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Centrum Medycyny Rodzinnej i Specjalistycznej Multi-Medica, działające w ramach Narodowego Funduszu Zdrowia.

W Zielonce ilość placówek zdrowia zapewnia mieszkańcom dobrą opiekę i dostępność. Gmina Zielonka obsługiwana jest przez Szpital Powiatowy w Wołominie. Ponadto na terenie gminy funkcjonuje bardzo dużo prywatnych gabinetów lekarskich i stomatologicznych. Zauważa się brak żłobków.

## MIESZKALNICTWO

Obecnie zasoby mieszkaniowe w Zielonce znajdują się w posiadaniu kilku spółdzielni mieszkaniowych, szeregu wspólnot mieszkaniowych oraz niewielką ilość mieszkań stanowią zasoby komunalne.



Obserwuje się wzrost liczby mieszkań w Zielonce. Większy wzrost liczby mieszkań przypada na lata 2004-2007, w których zauważa się niewielkie ożywienie na rynku sprzedaży nowych lokali mieszkalnych.

LATA	LICZBA MIESZKAŃ
2000	5 198
2004	5 554
2005	6 295

W Zielonce zaznacza się coraz większy przyrost ilości mieszkań. Szacuje się, że w najbliższych latach ilość mieszkań w Zielonce będzie dalej wzrastać. Spowodowane jest to:

- dużymi potrzebami mieszkaniowymi w gminie;
- dużą siłą nabywczą ludności w gminie;
- dużym zainteresowaniem firm deweloperskich w budowaniu nowych mieszkań w Zielonce.

## Rozdział 6 ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Wraz z rozwojem miasta, w tym zabudowy jednorodzinnej na obrzeżach, powstają nowe potrzeby w zakresie bezpieczeństwa publicznego i obrony cywilnej. Zaspokojenie tych potrzeb realizowane jest na bieżąco w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego poprzez uwzględnienie w ustaleniach, nakazach i zakazach tych planów wymagań określonych w planach ochrony i obrony służb obrony cywilnej. Plany miejscowe uwzględniać (umożliwiać) powinny realizację zadań obrony cywilnej związanych z bezpieczeństwem publicznym, co najmniej w zakresie: budownictwa ochronnego, zaopatrzenia miasta w wodę w warunkach specjalnych, skutecznego działania systemu alarmowania ostrzegania przed niebezpiecznymi zjawiskami zachodzącymi w atmosferze, hydrosferze oraz szeroko pojętym środowisku geograficznym i wczesnego ostrzegania mieszkańców o zagrożeniach.

W szczególności należy:

- w zakresie infrastruktury społecznej (oświata, zdrowie) dla celów obronnych przewidzieć adaptację i modernizację istniejących obiektów szkół podstawowych i obiektów ochrony zdrowia znajdujących się na terenie miasta, a na potrzeby zabezpieczenia ukryć dla ludności adaptację piwnic,
- na istniejących i projektowanych terenach zielonych (parki, skwery, obszary zalesione) zabezpieczyć ewentualną możliwość wykonania doraźnych budowli obronnych,
- oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne obiektów projektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- istniejące studnie zachować w celu pełnienia roli jako dodatkowe źródła wody w sytuacji zagrożenia, a w koniecznych przypadkach zaplanować budowę nowych studni awaryjnych,
- planować pasy techniczne dróg zapewniające m.in. właściwą przepustowość w razie konieczności ewakuacji, szczególnie na terenach bezpośredniego i pośredniego zagrożenia powodzią.

W mieście znajduje się jeden komisariat: Komisariat Policji w Zielonce, ul. Piastowska 17. W celu zwiększenia bezpieczeństwa w mieście Zielonce zostało wydzielonych umownie 5 rejonów służbowych policji (informacje z oficjalnej strony internetowej miasta Zielonka):

Rejon służbowy nr 1:

- granica Zielonki z miejscowością Kobyłka biegnąca od torów kolejowych do ulicy Wolności wraz z parkingiem i bocznicą kolejową oraz gliniankami,
- ulica Wolności (strona parzystą) od bocznicy kolejowej do ulicy Lipowej,
- ulica Lipowa (strona nieparzystą) od ulicy Wolności do ulicy Kolejowej,
- ulica Kolejowa (strona nieparzystą) od ulicy Lipowej do ul. Mickiewicza,
- ulica Mickiewicza (strona parzystą) od ul. Kolejowej do Poniatowskiego wraz z Domem Pomocy Społecznej,
- rzeka Długa od ulicy Turowskiej do granicy z Kobyłką.

Rejon służbowy nr 2:

- ulica Lipowa (strona nieparzystą) od ulicy Mareckiej do ulicy Wolności,
- ulica Wolności (strona nieparzystą) od ulicy Lipowej do bocznicy kolejowej,
- rejon przyległy do bocznicy kolejowej od ulicy Wolności do granicy z Kobyłką,
- granica z miejscowościami Kobyłka i Marki od bocznicy kolejowej do ulicy Mareckiej,
- ulica Marecka (strona parzystą) od ulicy Lipowej do granicy z Markami.

Rejon służbowy nr 3:

- ulica Marecka (strona nieparzystą) od granicy z Markami do ulicy Lipowej,
- ulica Kolejowa (strona parzystą) od ulicy Lipowej do ulicy Wyszyńskiego,
- ulica Wyszyńskiego (strona parzystą) od ulicy Kolejowej do granicy z Ząbkami tj. od ulicy Piłsudskiego,
- granica z Ząbkami od Wyszyńskiego do ulicy Mareckiej.

Rejon służbowy nr 4:

- ulica Mickiewicza (strona nieparzystą) od ulicy Kolejowej do rzeki Długa,
- granica z Kobyłką od rzeki Długa do ulicy poniatowskiego,
- ulica Poniatowskiego od granicy z Kobyłką do ulicy Wyszyńskiego,
- ulica Wyszyńskiego (strona parzystą + nr 7) od ulicy Poniatowskiego do ulicy Kolejowej,
- ulica Kolejowa (strona nieparzystą) od ulicy Wyszyńskiego do ulicy Mickiewicza.

Rejon służbowy nr 5:

- ulica Poniatowskiego (numery parzyste) od granicy z Kobyłką oraz stanowiąca jej przedłużenie ulica Wyszyńskiego (numery nieparzyste) do granicy z Ząbkami tj. do ulicy Piłsudskiego,
- ulica Piłsudskiego od ulicy Wyszyńskiego do granicy z Rembertowem,
- granica administracyjna Zielonki biegnąca od ulicy Piłsudskiego przez teren poligonu wojskowego do ulicy Poniatowskiego (granica z Kobyłką).

Ponadto mieszkańcy Zielonki narażeni są na wystąpienie następujących zagrożeń, które zależą od sposobu użytkowania i zagospodarowania przestrzeni miejskiej, tj. pożarowego, powodziowego i komunikacyjnego.

Zagrożenie pożarowe może wystąpić głównie w zwartej zabudowie miasta. Potencjalne zagrożenie pożarowe stwarzają duże obiekty handlowe, budynki wysokie i wysokościowe zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej. Należy liczyć się również z zagrożeniami stwarzanymi przez zakłady, posiadające obiekty zagrożone wybuchem lub wtórną emisją toksycznych środków przemysłowych spowodowanych uszkodzeniami rurociągów gazu, zbiorników na stacjach baz paliw, stacjach LPG i punktach dystrybucji gazów propan-butan. Potencjalne zagrożenie pożarowe stwarzają również znajdujące się w granicach miasta kompleksy leśne i parki.

Zielonka posiada sporządzane przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Największe zagrożenie w transporcie samochodowym występuje na drogach, po których odbywa się transport w ruchu tranzytowym. W efekcie dużego i stale rosnącego natężenia przewozów materiałów niebezpiecznych i toksycznych, złego stanu technicznego dróg oraz niejednokrotnie fatalnego stanu technicznego taboru ciężarowego rośnie ryzyko zagrożenia. Potencjalnym niebezpieczeństwem mogą być cysterny samochodowe przewożące niebezpieczne substancje chemiczne. Zagrożenia w transporcie kolejowym wynikają zarówno z ruchu pasażerskiego (jednoczesny przewóz dużej ilości osób) oraz towarowego (przewóz materiałów niebezpiecznych). Przy wyznaczaniu tras, po których mogą być przewożone substancje niebezpieczne duże znaczenie ma stan techniczny torowisk. Dodatkowym zagrożeniem jest szeroko rozpowszechniony przewóz materiałów ropopochodnych, który nie podlega monitorowaniu i może odbywać się nawet po torowiskach o gorszym stanie technicznym.

## Rozdział 7 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA

Potrzeby i możliwości rozwoju miasta można przeprowadzić poprzez ocenę uwarunkowań rozwoju miasta wynikających z analiz stanu istniejącego dotyczących „obszaru zurbanizowanego”. Ocenę dokonano dla następujących elementów:

- zasoby ludnościowe i poziom życia mieszkańców,
- użytkowanie i zainwestowanie terenów, poziom urbanizacji,
- środowisko przyrodnicze,
- komunikacja,
- infrastruktura techniczna.

### ZASOBY LUDNOŚCIOWE I POZIOM ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

- W Zielonce obserwuje się stały wzrost liczby mieszkańców. Spowodowane jest to:
  - dużym napływem osób z zewnątrz,
  - dodatnim przyrostem naturalnym,
  - bardzo małą liczbą osób emigrujących z gminy.
- Szacuje się, że w najbliższych latach trend wzrostu liczby mieszkańców będzie zachowany.
- W mieście obserwuje się stały spadek liczby osób pozostających bez pracy. Szacuje się, że w najbliższych latach ilość bezrobotnych na terenie gminy będzie dalej się zmniejszać.
- Dostępność i ilość placówek oświatowych jest dobra. Zauważa się brak żłobków.
- Ilość placówek kulturalnych zapewnia społeczeństwu lokalnemu dobry poziom dostępności do kultury. Szczególną rolę odgrywa tutaj ośrodek kultury oraz biblioteki miejskie. Jednak wskazuje się na brak takich obiektów jak kino czy muzeum, które mogłyby jeszcze bardziej podwyższyć standard poziomu kulturalno-edukacyjnego w gminie. W Zielonce działa także wiele organizacji społecznych, kilka ma tutaj swoje placówki. Daje to duże możliwości w wyborze grup zainteresowań, pomocy czy aktywności społecznej.
- Zielonka oferuje atrakcyjną bazę sportowo-wypoczynkową. Lokalizacja w mieście nowoczesnej hali sportowej oraz dobra dostępność do obiektów sportowych na wolnym powietrzu są atutem miasta. Dodatkowo bardzo korzystne położenie gminy w obrębie lasów zapewnia mieszkańcom komfort warunków klimatycznych i krajobrazowych.
- Ilość placówek zdrowia zapewnia mieszkańcom dobrą opiekę i dostępność. Gmina Zielonka obsługiwana jest również przez Szpital Powiatowy w Wołominie. Ponadto na terenie gminy funkcjonuje bardzo dużo prywatnych gabinetów lekarskich i stomatologicznych.
- Zaznacza się coraz większy przyrost ilości mieszkań. Szacuje się, że w najbliższych latach ilość mieszkań w Zielonce będzie dalej wzrastać. Spowodowane jest to:
  - dużymi potrzebami mieszkaniowymi w gminie,
  - dużą siłą nabywczą ludności,
  - dużym zainteresowaniem firm deweloperskich w budowaniu nowych mieszkań w Zielonce.

### UŻYTKOWANIE I ZAINWESTOWANIE TERENÓW

Struktura przestrzenna miasta oraz sposób użytkowania i zainwestowania terenów jest wynikiem rozwoju Zielonki w różnych okresach.

Miasto Zielonka położone jest blisko centrum aglomeracji. Rosnąca liczba mieszkańców, głównie z migracji, oraz aspiracje i potrzeby społeczności miasta powodują konieczność rozwoju budownictwa mieszkaniowego we wszystkich formach oraz zwiększenie podaży usług różnego rodzaju, a także potrzebę wzrostu ilości miejsc pracy zapewniających warunki bytowe.

Przekształcenia przestrzenne miasta mogą dotyczyć głównie zachodniej części terenów, określonych jako „obszar zurbanizowany”.

Brak większych nie zainwestowanych terenów w obszarze zurbanizowanym, a tym samym terenów rozwojowych dla funkcji mieszkaniowej i usługowej decyduje o tym, że rozwój tych funkcji musi nastąpić także poprzez intensyfikację zainwestowania istniejącego. Intensyfikacja ta będzie następować zgodnie z zasadami wynikającymi z ochrony środowiska przyrodniczego, z uwarunkowań jakie są związane z przesądzeniami planistycznymi zawartymi w „Strategii rozwoju województwa mazowieckiego” oraz w obowiązujących na terenie miasta planach, a także ograniczeniami wynikającymi z przepisów szczególnych dotyczących sposobu zagospodarowania przestrzeni miasta.

## ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Walory środowiska przyrodniczego miasta są jego wielką szansą, a równocześnie pewnym ograniczeniem dla rozwoju.

Położenie części obszaru zurbanizowanego w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu stwarza ograniczenia dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i innej.

Zainwestowanie terenu musi być ograniczone do funkcji mieszkaniowej z usługami podstawowymi nieuciążliwymi, przy przyjęciu obowiązujących zapisów dotyczących sposobu zagospodarowania.

Istniejąca na terenie miasta chęć ekspansji zabudowy mieszkaniowej na tereny leśne nie może dotyczyć terenów leśnych położonych w granicach WOCHK. Można jedynie dopuścić zabudowę działek leśnych położonych w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.

Rzeka Długa, która stanowi ważny i atrakcyjny element środowiska przyrodniczego, stwarza także ograniczenie dla rozwoju miasta ze względu na przepisy dotyczące strefy ochrony rzeki.

Ograniczeniem dla realizacji zainwestowania jest także wysoki poziom wód gruntowych i niekorzystne warunki dla posadowienia budynków. Ogranicza to sposób realizacji zabudowy na działkach. Wysoki poziom wód gruntowych wpływa również na wysoką wilgotność powietrza, co w połączeniu z otaczającymi miasto kompleksami leśnymi stwarza lokalny klimat zastoisk zimnego i wilgotnego powietrza oraz stagnację zanieczyszczeń. Wyklucza to możliwość lokalizowania w mieście obiektów uciążliwych, które mogą pogorszyć stan środowiska.

## KOMUNIKACJA

### Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu transportowego gminy.

Do podstawowych problemów funkcjonowania systemu transportowego Zielonki należą:

- nie zhierarchizowany układ drogowy – drogi o dużym udziale ruchu tranzytowego (wojewódzkie nr 631 i 634), których jedną z podstawowych funkcji, wynikających z położenia w sieci, powinno być prowadzenie ruchu ponadlokalnego, obsługują jednocześnie przyległą zabudowę,
- brak bezkolizyjnych powiązań drogowych terenów rozdzielonych linią kolejową Warszawa Wileńska – Zielonka – Białystok oraz bezkolizyjnego skrzyżowania z linią Warszawa Rembertów – Zielonka,
- złe warunki powiązań wewnętrznych, które powodują, że z konieczności muszą się one odbywać także drogami o znaczeniu ponadlokalnym,
- nieodpowiednie warunki połączeń z siecią drogową Warszawy – brak wysokosprawnych powiązań z głównymi celami podróży,
- niedostateczna, wyczerpująca się przepustowość dróg układu podstawowego – zbiorczych, głównej i głównej ruchu przyspieszonego,
- przeciążenie ruchem tranzytowym ciągu ulic Mareckiej – Lipowej – Wolności,
- niedostateczne wyposażenie ulic w nawierzchnie twarde ulepszone,
- niedostatecznie rozwinięty system ścieżek rowerowych,
- brak bezkolizyjnych przejść pieszych przez tereny kolejowe i drogę nr 634,
- zagrożenie bezpieczeństwa ruchu, wynikające z braku kontroli dostępu do dróg wyższych klas i konfliktów będących skutkiem wspólnego wykorzystywania jezdni przez wszystkich użytkowników, a w szczególności „niechronionych uczestników ruchu” (pieszych i rowerzystów), zmuszonych do korzystania z jezdni ze względu na brak chodników i ścieżek rowerowych,
- trudności w poprawie parametrów technicznych i użytkowych dróg wojewódzkich i powiatowych na terenach zabudowy, w zakresie ograniczenia dostępności do drogi i obsługi przyległego zagospodarowania z uwagi na ograniczoną szerokość istniejącego pasa drogowego (brak możliwości budowy jezdni zbiorczych lub dodatkowych pasów ruchu dla obsługi zagospodarowania bez poszerzenia istniejących pasów drogowych) oraz zwiększenia odległości pomiędzy skrzyżowaniami, poprzez ograniczenie ich liczby, ponieważ spowodowałoby to znaczne utrudnienia w dostępie do zagospodarowania,
- zły stan techniczny części dróg powiatowych i gminnych,
- parametry techniczne części dróg nie odpowiadające wymaganiom określonym dla poszczególnych klas dróg publicznych w zakresie szerokości jezdni i pasa drogowego i tym samym funkcjom, pełnionym przez te drogi,
- ogólnie niski standard obsługi kolejną,
- utrudniony dostęp do komunikacji autobusowej poza jej głównymi trasami.

Uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi gminy są:

- położenie w ciągach europejskich korytarzy transportowych z węzłem w Warszawie, objętych rządowymi planami ich budowy do ok. 2013 r.,
- ogólnie dobra dostępność komunikacyjna gminy, posiadającej korzystny przestrzennie układ powiązań transportowych (drogowych i kolejowych) z sąsiednimi obszarami,
- planowana w najbliższych latach budowa dróg ekspresowych w Warszawie, tworzących węzeł drogowy, który przyczyni się do poprawy funkcjonowania systemu drogowego w gminie, poprzez prowadzenie ruchu i jego przeniesienia na wyspecjalizowane trasy wysokiej klasy, spełniające wysokie standardy w zakresie ochrony środowiska,
- planowany w dokumentach samorządów, rozwój transportu, służący również potrzebom Zielonki,
- dobrze rozwinięta sieć dróg, zapewniająca powiązania zewnętrzne i wewnętrzne oraz dojazd do zagospodarowania,
- wysoki udział dróg o nawierzchni twardej, wśród dróg o podstawowym znaczeniu dla gminy,
- koncentracja terenów o największej intensywności zagospodarowania w zasięgu potencjalnej obsługi komunikacją kolejową,
- obowiązujące plany miejscowe, utrzymujące rezerwy dla budowy i rozbudowy układu drogowego,
- posiadanie przez gminę Strategii Rozwoju,
- deklarowane w polityce państwa oraz w strategii i planie zagospodarowania województwa realizacja polityki transportowej opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju, w tym poprawa stanu dróg i funkcjonowania komunikacji zbiorowej i wsparcie dla działań lokalnych w tym zakresie,
- możliwość uzyskania środków na rozwój infrastruktury z funduszy Unii Europejskiej,
- możliwości przestrzenne budowy chodników i ścieżek rowerowych na terenach otwartych – poza terenami zwartej zabudowy.

Zagrożeniami dla rozwoju mogą być:

- pogłębiająca się niewydolność układów komunikacyjnych i nadmierny wzrost ruchu drogowego, za którym nie będzie nadążała rozbudowa układu drogowego,
- pogarszanie się stanu technicznego dróg,
- możliwe opóźnienia rozbudowy warszawskiego węzła dróg krajowych, w tym ekspresowych, między innymi na skutek trudności w rozwiązywaniu konfliktów społecznych,
- brak programów rozbudowy systemów transportowych w programach zadań rządowych i samorządu wojewódzkich, o których mowa w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym,
- brak sprawnego wdrażania polityki transportowej państwa oraz województwa,
- stałe pogarszanie się jakości obsługi komunikacją publiczną, nie stanowiącej wystarczająco atrakcyjnej alternatywy dla podróży samochodem,
- niedostatek środków finansowych na rozwój i utrzymanie sieci drogowej oraz komunikacji publicznej, w tym na wkład własny, konieczny do uzyskania wsparcia ze środków Unii Europejskiej,
- konflikty społeczne i ekologiczne, ujawniające się przy modernizacji i rozbudowie układu drogowego.

Wnioski.

Obecny system transportowy gminy w zasadzie zaspakaja podstawowe potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki, jednak tylko na poziomie dostatecznym.

Istotnym problemem są szeroko rozumiane standardy funkcjonowania tego systemu i obsługi jego użytkowników, obejmujące wyposażenie i stan infrastruktury, dostępność do dróg i przystanków, przepustowość, prędkości podróży oraz poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego. Rozwiązanie tych problemów wymaga podjęcia szeregu działań modernizacyjnych i inwestycyjnych, zgodnie z właściwościami właścicieli i zarządców poszczególnych podsystemów poprzez ich rozbudowę, modernizację i budowę nowych elementów.

Dodatkowym ważnym zadaniem gminy jest rozbudowa układu dróg gminnych i wewnętrznych, koniecznych dla obsługi nowego zagospodarowania.

Zapewnienie miejsc parkingowych nie jest ustawowym obowiązkiem miasta, które prowadzi jednak politykę parkingową, polegającą przede wszystkim na wprowadzaniu regulacji na terenach publicznych, w miejscach gdzie popyt na parkowanie przewyższa podaż – dotychczas w centrum.

Występują problemy z parkowaniem pojazdów ciężarowych i autobusów. Zgodnie z normatywem parkingowym i zapisami obowiązujących planów miejscowych, potrzeby te powinny być zaspokajane „na własnej działce” użytkownika pojazdu lub na parkingach komercyjnych.

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

W zakresie gospodarki wodno - ściekowej nie występują ograniczenia dla rozwoju miasta.

Możliwości zaopatrzenia w wodę są wystarczające, wymagają ewentualnej rozbudowy istniejących ujęć wody oraz sieci wodociągowej rozdzielczej.

Odprowadzenie ścieków wymaga jedynie dalszej realizacji sieci kanalizacyjnej na terenie miasta. Skanalizowanie nowych terenów może wymagać, poza realizacją sieci kanalizacyjnej, także realizacji przepompowni ścieków.

Również zaopatrzenie w gaz i energię elektryczną jest wystarczające i może być zwiększone w zależności od potrzeb.

## OCENA UWARUNKOWAŃ OBSZARU NIEZURBANIZOWANEGO

Ocena wynikająca z analiz stanu istniejącego dotyczących obszaru niezurbanizowanego i obejmująca analizy zainwestowania i zagospodarowania terenu oraz walory przyrodnicze wykazała, że ze względu na:

- sposób zagospodarowania,
- walory przyrodnicze obszaru,

teren ten nie może być traktowany w całości jako teren rozwojowy miasta.

Tereny wojskowe (czyli tereny zamknięte) zajmują większość powierzchni obszaru niezurbanizowanego. Brak jest obecnie podstaw formalnych dla przesądzenia zmiany sposobu użytkowania tych terenów, jednak należy pamiętać, że tereny te z czasem mogą być przekazywane innym podmiotom i stracić swój status terenów zamkniętych.

We wschodniej części obszaru, zgodnie z wydaną lokalizacją, przewiduje się realizację składowiska odpadów popaleniiskowych.

Równocześnie ocena walorów przyrodniczych obszaru niezurbanizowanego stanowi podstawę do zachowania obszaru w większości jako niezainwestowanego o potencjale biotycznym, działającego na rzecz ochrony i utrzymania równowagi ekologicznej.

## Rozdział 8 STAN PRAWNY GRUNTÓW

Istotnym czynnikiem struktury gospodarczej miasta są proporcje własności gruntów publicznych (w tym komunalnych) i niepublicznych. Określają one uwarunkowania dla prowadzenia przez organy samorządowe polityki w zakresie gospodarki gruntami, w której Gmina m. Zielonki dla stymulacji rozwoju miasta będzie występować jako czynny podmiot rynkowy, dokonujący zbywania i nabywania gruntów i nieruchomości. Drugim ważnym czynnikiem w gospodarce gruntami jest ich struktura użytkowania, która stanowi element uwarunkowań w zakresie przestrzennych możliwości rozwoju miasta. Dotyczy to głównie zasobów gruntów rolnych w granicach miasta jako potencjalnie możliwych i koniecznych do przekształceń na cele budowlane.

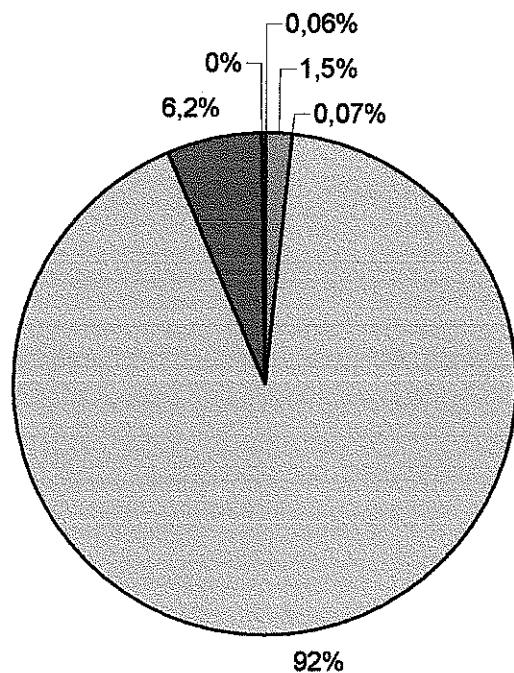
### ALOKACJA PRZESTRZENNA RODZAJÓW WŁASNOŚCI GRUNTÓW

W celu scharakteryzowania stanu własności gruntów, na podstawie analizy wypisów z rejestru, wprowadzono na potrzeby „Studium” kilka kategorii własności. Zaproponowany podział został określony pod kątem dostępności terenu dla potrzeb zadań związanych z planowaniem przestrzennym.

#### Struktura własnościowa gruntów

Rodzaj właściciela gruntu	Powierzchnia ha	Udział procentowy
grunty należące do Miasta	123	1,50%
grunty należące do innych jednostek samorządowych	5	0,06%
grunty należące do Skarbu Państwa	7283	92,00%
grunty należące lub będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	491	6,20%
grunty należące lub będące w użytkowaniu wieczystym podmiotów gospodarczych, spółdzielni, stowarzyszeń i organizacji kościelnych	13	0,16%
grunty o nie znanym stanie posiadania	6	0,07%
<b>Razem</b>	<b>7921</b>	<b>100,00%</b>

#### STRUKTURA PODMIOTOWA WŁASNOŚCI GRUNTÓW:



■ grunty należące do Miasta

■ grunty należące do innych jednostek samorządowych

■ grunty należące do Skarbu Państwa

■ grunty należące lub będące w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych

■ grunty należące lub będące w użytkowaniu wieczystym podmiotów gospodarczych, spółdzielni, stowarzyszeń i organizacji kościelnych

■ grunty o nie znanym stanie posiadania

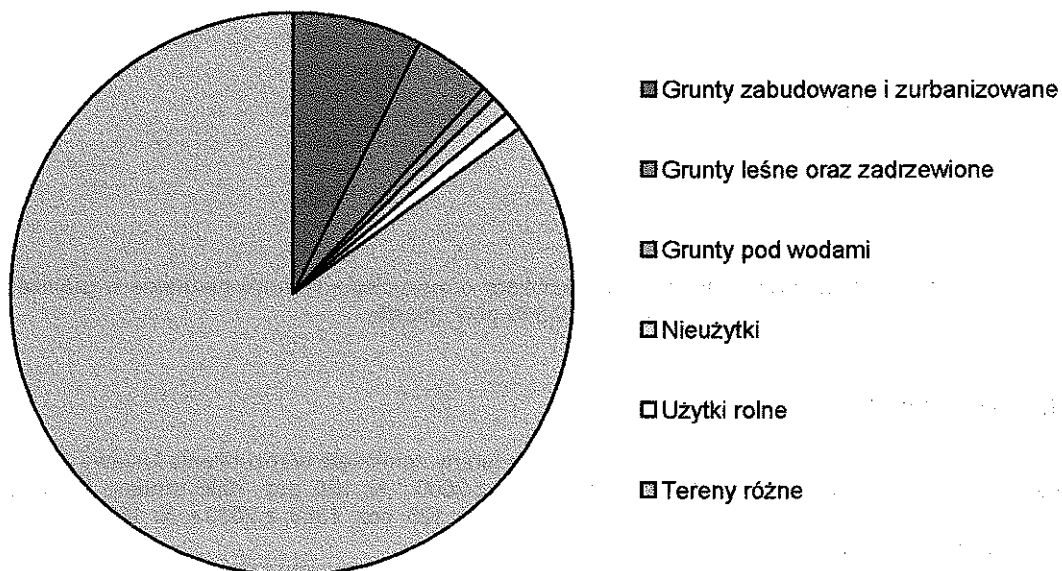
W strukturze własności gruntów stosunkowo duży udział stanowi własność państwowa, większość terenów należy bowiem do Skarbu Państwa. Są to tereny wojskowe, które w niedalekiej perspektywie czasowej stopniowo będą ulegały przekształceniom w zakresie własności gruntów oraz potencjalnej urbanizacji.

Zachodnia część miasta stanowi obszar zurbanizowany zajmujący około 15% terenu administracyjnego miasta. Wschodnia, niezurbanizowana część miasta, jest obszarem specjalnego użytkowania, w którym przeważają lasy i nieużytki.

#### Struktura użytkowania wg ewidencji gruntów gminy Zielonka:

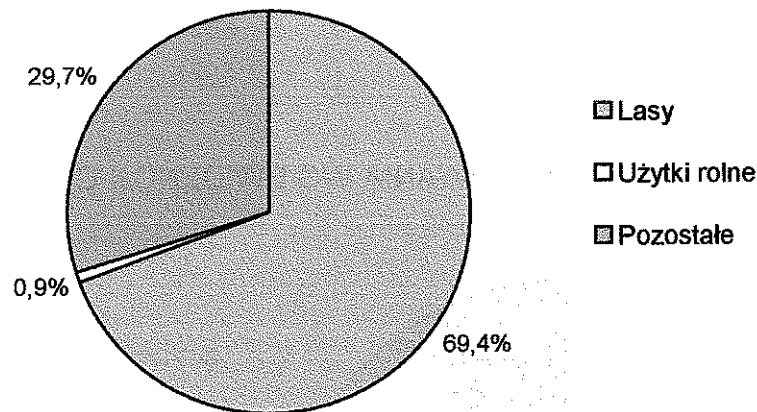
Klasyfikacja użytków - rodzaj użytkowania	Powierzchnia ha	Udział procentowy
Grunty zabudowane i zurbanizowane	584	7,3 %
Grunty leśne oraz zadrzewione	372	4,7 %
Grunty pod wodami	65	0,8 %
Nieużytki	90	1,1 %
Użytki rolne	73	0,9 %
Tereny różne	6 737	85,2 %
Razem	7 921	100,0%

### STRUKTURA UŻYTKOWANIA WG EWIDENCJI GRUNTÓW



**Struktura zagospodarowania terenu gminy Zielonka**

Rodzaj użytkowania	Powierzchnia ha	Udział procentowy
Lasy	5 497	69,4 %
Użytki rolne	73	0,9 %
Pozostałe	2 351	29,7%
Razem	7 921	100,0%

**STRUKTURA ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

W strukturze zagospodarowania stopień urbanizacji odzwierciedla warunki naturalne w granicach miasta, gdzie wody otwarte, tereny zielone i rolne stanowią ok. 70,3 % pow. miasta.

**TERENY ZAMKNIĘTE**

W granicach administracyjnych Zielonki występują tereny zamknięte w rozumieniu Ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086, zmiany: Dz. U. z 2000 r. Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 110, poz. 1189, Nr 115, poz. 1229 i Nr 125, poz. 1363; z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 i Nr 166, poz. 1612 oraz z 2004 r. Nr 10, poz. 76).

Są to tereny utworzone na podstawie decyzji nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych oraz tereny wojskowe. Tereny wojskowe otrzymały status terenów zamkniętych zgodnie z decyzją Nr 011/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Natomiast tereny kolejowe stały się terenami zamkniętymi zgodnie z decyzją Nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. Ministra Infrastruktury z dnia 14 października 2005r. Nr 11, poz. 72).

## Rozdział 9

### WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Obecnie obowiązują następujące akty prawne na podstawie których można mówić o obiektach i terenach chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 (dział III, dział V )  
Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
- Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266  
Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880  
Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568  
Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412  
Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.
- Dz. U. z 2003 r. Nr 16, poz. 149  
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. w sprawie śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części stanowiących własność publiczną.
- Dz. U. z 2003 r. Nr 4, poz. 44  
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać programy działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych.
- Dz. U. z 2002 r. Nr 176, poz. 1455  
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 4 października 2002 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać wody śródlądowe będące środowiskiem życia ryb w warunkach naturalnych.
- Dz. U. z 2002 r. Nr 176, poz. 1454  
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 4 października 2002 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać morskie wody wewnętrzne i wody przybrzeżne będące środowiskiem życia skorupiaków i mięczaków.
- Dz. U. z 1999 r. Nr 47, poz. 474  
Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 27 maja 1999 r. w sprawie określenia granic Pomnika Zagłady, na którego obszarze położony jest Pomnik Męczeństwa w Oświęcimiu, oraz obszaru i granic strefy ochronnej tego Pomnika.
- Dz. U. z 1999 r. Nr 47, poz. 473  
Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 27 maja 1999 r. w sprawie określenia sposobu oznakowania granic Pomników Zagłady i ich stref ochronnych, a także wzorów znaków wskazujących te granice.

Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony dóbr kultury zostały przedstawione i omówione w rozdziale dotyczącym stanu dziedzictwa kulturowego.

## **Rozdział 10**

### **WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH**

Na terenach gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Istnieje za to realne zagrożenie powodziowe wzdłuż rzeki Długiej. Aktualnie gmina Zielonka nie posiada końcowego opracowania nt. obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. W trakcie opracowania jest „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej etap III” opracowane na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie (listopad 2006).

W Zielonce ziemne wały przeciwpowodziowe IV klasy mają ok. 30 lat, ich stan techniczny nie jest zadowalającym: są przesiąkliwe, rozszczelnione, a doświadczenia z 2005 roku pokazują, że objętość w międzywalu może nie wystarczać na przyjęcie wielkiej wody. W związku z powyższym konieczne jest dokończenie ich budowy aż do szosy wołomińskiej oraz podwyższenie i wzmocnienie konstrukcji. Na dzień dzisiejszy obwałowanie Długiej wykonane jest do 12 km w górę rzeki tj. do ul. Północnej i Wschodniej. Powyżej 12 km obwałowania nie istnieją. Konieczność budowy wałów podyktowana jest także faktem, że na terenach powyżej 12 km rzeki oraz na obszarach za szosą wołomińską, gdzie nie ma obwałowań, planuje się rozwój terenów zurbanizowanych.

## **Rozdział 11**

### **WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH**

W granicach gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin, których nagromadzenia znajduje się blisko granicy północnej miasta, na obszarach gmin Marki i Kobyłka. Występują tam kopaliny pospolite – ility, mułki i piaski. Najbliższe (praktycznie na granicy) złoża: Kobyłka Maciołki DM i Zielonka, z surowcem przeznaczonym do ceramiki budowlanej, z punktu widzenia ochrony środowiska są zaliczane do złóż konfliktowych.

Zgodnie z klasyfikacją A.S. Kleczkowskiego tereny gminy znajdują się w obrębie dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Przez centralną część terenów niezurbanizowanych przebiega granica czwartorzędowego zbiornika GZWP nr 222 – Doliny Środkowej Wisły. Drugi trzeciorzędowy zbiornik nr 215 – Subniecka Warszawska obejmuje obszar całej gminy.

## **Rozdział 12**

### **WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

W Zielonce nie występują tereny górnicze wyznaczone w oparciu o ustawę z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami).

**Rozdział 13**  
**STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STAN STOPNIA**  
**UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI**  
**ODPADAMI**

**UKŁAD I URZĄDZENIA KOMUNIKACYJNE**

Uwarunkowania wynikającego z istniejącego systemu transportowego

System transportowy ma znaczący wpływ na możliwości rozwoju gminy. Analiza i ocena stanu istniejącego pozwalają na określenie uwarunkowań wynikających z dotychczasowego rozwoju systemu. Szczególnie istotne są stan i warunki funkcjonowania systemu, w tym wyposażenie techniczne układu drogowego oraz stopień spełnienia wymagań wynikających z funkcji pełnionych w obsłudze ruchu oraz zagospodarowania.

Układ drogowy.

Układ drogowy Zielonki składa się z 74,2 km dróg publicznych, w tym:

- 12,7 km dróg wojewódzkich,
- 6,3 km dróg powiatowych,
- 55,2 km dróg gminnych.

Pod względem funkcjonalnym w układzie drogowym można wydzielić:

- drogi obsługujące połączenia ponadlokalne, które zapewniają drogi wojewódzkie nr 631 i 634 oraz ciąg dróg powiatowych prowadzony ulicami Marecką, Lipową i Wolności,
- drogi o znaczeniu lokalnym, służące miejscowym potrzebom komunikacyjnym, do których zaliczają się pozostałe drogi publiczne i wewnętrzne.

Z uwagi na położenie gminy względem głównych ośrodków administracyjnych, handlowo-usługowych oraz koncentracji miejsc pracy i nauki, najistotniejsze dla powiązań zewnętrznych są połączenia z Warszawą i Wołominem.

Układ drogowy zapewnia również powiązania z sąsiednimi miastami - Ząbkami, Markami i Kobyłką.

Najważniejsze dla zewnętrznych powiązań gminy są drogi wojewódzkie:

- nr 631 (Aleja Józefa Piłsudskiego), o przebiegu Nowy Dwór Mazowiecki – Zegrze – Nieporęt – Marki - Warszawa, jedna z najważniejszych dróg w aglomeracji warszawskiej, pełniąca w niej funkcję drogi obwodowej, zapewniająca powiązania pomiędzy Warszawą i miejscowościami położonymi na wschód od niej z pominięciem centralnej części aglomeracji oraz z drogami krajowymi, wychodzącymi promieniście z Warszawy w kierunku Siedlec (droga nr 2), Lublina (droga nr 17), Białegostoku (droga nr 8) i Ostrołęki (droga nr 61),
- nr 634 (ulice Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Józefa Poniatowskiego), o przebiegu Warszawa – Zielonka – Wołomin – Miąse – Tłuszcz – Wólka Kozłowska, obsługująca powiązania z Warszawą oraz powiązania wewnętrzne obszarów położonych na wschód od niej – gmin Wołomin, Kobyłka, Zielonka, Ząbki.

Dla gminy Zielonka powyższe drogi są najważniejsze dla jej powiązań z Warszawą.

W dalszej kolejności ważną drogą dla powiązań zewnętrznych gminy jest ciąg ulic kategorii drogi powiatowej (ulice Marecka, Lipowa i Wolności). Droga ta obsługuje powiązania wewnętrzne i zewnętrzne części obszarów Wołomin, Kobyłka, Zielonka i Marki, położone na północ od linii kolejowej Warszawa – Białystok oraz wyprowadza z nich ruch na drogę wojewódzką 631 i krajową nr 8. Dla Zielonki najważniejszą jej rolą jest obsługa obszarów w północnej części miasta i wyprowadzenie ruchu w kierunku dróg wyższej kategorii oraz w kierunku Warszawy, Marek i Wołomina.

We wschodniej części gminy, poza terenami zurbanizowanymi miasta, wzdłuż granicy gminy przebiega droga wojewódzka nr 637 o przebiegu Warszawa – Stanisławów – Węgrów, ponadto tereny niezurbanizowane przecina droga powiatowa nr 36231 o przebiegu Międzyzyle – Poświętne – Zabraniec – droga nr 637 (Okuniew). Drogi te nie posiadają znaczenia dla obsługi terenów zurbanizowanych miasta.

Pozostałe drogi publiczne obsługują powiązania o mniejszym znaczeniu, przede wszystkim z bezpośrednio przylegającymi obszarami sąsiednich gmin oraz powiązania wewnętrzne gminy, są to następujące drogi, wśród nich znajdują się:

- ulica Kolejowa, na odcinku od drogi wojewódzkiej nr 634 do stacji kolejowej Zielonka, będąca drogą wojewódzka nr 625, na pozostałym drogą gminną,
- ulica Józefa Poniatowskiego w Kobyłaku, będąca drogą powiatową, łącząca drogę wojewódzką nr 634 z Kobyłką,
- ciąg ulic Mazurskiej i Pustelnickiej, dróg gminnych, obsługujących północne obszary miasta i wyprowadzających z nich ruch na drogę nr 631 i w kierunku Marek,
- ulice Długa i Powstańców, drogi gminne, obsługujące fragmenty północnej części miasta i wyprowadzające ruch na drogę nr 631 i ulicę Wolności,
- ciąg ulic Słowackiego i Ossowskiej, dróg gminnych łączących obszary po południowej stronie linii kolejowej, rozdzielone rzeką Długą,
- ulice Staszica i Poniatowskiego, wyprowadzające ruch z centralnej części Zielonki na drogę nr 634,
- ulice Wojska Polskiego, Paderewskiego i Waryńskiego, drogi gminne wyprowadzające ruch z Zielonki Bankowej na drogę nr 634,
- ulica Bankowa, wiążąca zachodnią część Zielonki Bankowej z drogą wojewódzką nr 631.

Wszystkie drogi publiczne łączą funkcję obsługi ruchu w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych z obsługą zagospodarowania, znajdującego się przy drodze. W najmniejszym zakresie problem ten dotyczy drogi 631 i zachodniej części drogi nr 634 ze względu na przejście przez tereny niezabudowane – leśne.

Część zagospodarowania gminy obsługiwana jest przez drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych. Są to drogi wewnętrzne na terenach osiedli mieszkaniowych oraz zakładowe na terenach PGL Lasy Państwowe i zamkniętych.

Sieć dróg publicznych i wewnętrznych dobrze udostępnia zagospodarowanie gminy, przy czym część zabudowy, dostępna jest jedynie przy pomocy dróg utwardzonych nieulepszonych (głównie leśnych) i nieutwardzonych (gruntowych).

Drogi twarde o nawierzchni twardej stanowią 69 % długości dróg publicznych, w większości są to drogi o nawierzchni bitumicznej.

Drogi wojewódzkie i powiatowe posiadają nawierzchnie twarde ulepszone. Nawierzchnie twarde posiada także 58 % dróg gminnych. W województwie mazowieckim drogi powiatowe są utwardzone w 85 %, natomiast drogi gminne w 40 %.

Drogi o nawierzchni twardej obsługują najważniejsze połączenia zewnętrzne i wewnętrzne gminy oraz rejony o największej koncentracji zabudowy. Drogi nieutwardzone obsługują głównie tereny zabudowy jednorodzinnej i ekstensywnie zagospodarowane – rozproszonej zabudowy, rolne i leśne.

Drogi wojewódzkie i powiatowe posiadają jezdnie jednoprzestrzenne (po jednym pasie ruchu w każdym kierunku) o szerokości nawierzchni 6,0 – 7,0 m. Szerokość dróg gminnych wynosi 4,0-6,0 m.

Charakterystykę wyposażenia układu drogowego w nawierzchnie przedstawiono w tabeli „Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych”.

Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych.

Lp.	Drogi	Długość	Nawierzchnie	
			Utwardzone	Nieutwardzone
1	2	3		
1.	Wojewódzkie	12,7	12,7	-
2.	Powiatowe	6,3	6,3	-
3.	Gminne	55,2	31,9	23,3
4.	Ogółem	74,2	50,9	23,3

Na podstawie „Raportu o stanie gminy Zielonka” załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXV/406/05 z dnia 24.10.2005r. i uzupełnień własnych.

Największe natężenie ruchu występuje na drogach wojewódzkich, przede wszystkim na południowym odcinku drogi nr 631. Wielkości obecnego ruchu w obydwu kierunkach, przedstawiono w tabeli „Pomiary ruchu”. Oszacowano również ruch w 50-tej godzinie w roku, przyjmowany jako miarodajny dla określania przepustowości dróg zamiejskich. W zależności od charakteru drogi, ruch ten waha się w granicach 7 - 14% SDR (Średniego Dobowego Ruchu).

Pomiary ruchu.

Lp.	Droga	Odcinek	SDR 2005	Udział pojazdów ciężarowych i autobusów	Ruch w 50-tej godzinie w 2005r.
1	2	3	4	5	6
1.	631	Struga – Zielonka	11.877	8	1.200
2.	631	Zielonka – Warszawa	23.459	6	2.300
3.	634	Wołomin – Zielonka	15.658	5	1.600
4.	634	Zielonka – Warszawa	14.196	8	1.500
5.	637	Stanisławów-Sulejówek	4.548	5	500

Na podstawie Generalnego Pomiaru Ruchu przeprowadzonego w 2005 r. na sieci dróg krajowych i wojewódzkich (Transprojekt Warszawa)

Wielkości ruchu prognozowanego na drogach innych niż krajowe są trudne do jednoznacznego określenia, ponieważ dostępne opracowania dotyczą analizy różnych elementów planowanej sieci drogowej, w których przyjmowano różne założenia, jak również różnie podchodzono do przebiegów i funkcji w układzie drogowych dróg innych niż krajowe. Z uwagi na rozwój zagospodarowania aglomeracji warszawskiej, nie jest także właściwe prognozowanie ruchu, opierające się wyłącznie o stałe roczne wskaźniki jego wzrostu.

Dla oszacowania wielkości przyszłego ruchu wykorzystano: „Wstępne studium wykonalności dla zrównoważonego rozwoju Warszawskiego Węzła Transportowego w połączeniu z Transeuropejskimi Korytarzami I, II i VI”, opracowane

dla Ministerstwa Infrastruktury w 2004r. przez WS Atkins i Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A., „Analizę wariantu „0” tzn. zaniechania budowy Obwodnicy Ekspresowej Warszawy”, opracowane przez Profil Sp. z o.o., Transprojekt Warszawa Sp. z o.o., Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A. 2006, „Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowe oraz materiały do wniosku o uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy północnego wylotu z Warszawy drogi ekspresowej S-8 w kierunku Białegostoku na odcinku projektowanej wschodniej Obwodnicy Warszawy (droga S-17) do Obwodnicy Radzymina” opracowane przez BPRW S.A. 2006 r., „Raport o oddziaływaniu na środowisko Wschodniej Obwodnicy Warszawy na odcinku od węzła „Marki” do węzła „Lubelska”” opracowane na zamówienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad przez Profil S.A. 2005r. W poniższej tabeli podano maksymalne wielkości ruchu w obydwu kierunkach w latach 2020 - 2030 r. w rejonie Zielonki, wynikające z w.w. opracowań.

Szacunkowe wielkości ruchu w latach 2020 - 2030.

Lp.	Droga	Ruch dobowy	Ruch w godzinie szczytu lub 50-tej godzinie
1	2	3	4
1.	S-8 (Via Baltica)	110.000	8.000
2.	S-17 (Wschodnia Obwodnica Warszawy)	86.000	8.500
3.	631 (Al. Józefa Piłsudskiego)	35.000	3.500
4.	634 (ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego)	20.000	2.000
5.	637 (odcinek Stanisławów – Okuniew)	10.000	1.000
6.	Przedłużenie Trasy Mostu Północnego z Warszawy do Kobyłki i Wołomina (Dworkowa – Światowida – Orłąt Lwowskich)	20.000	2.000
7.	Marecka – Lipowa – Wolności – Szeroka	17.000	1.700

Analiza powyższych danych ruchowych prowadzi do wniosku, że drogi wojewódzkie nr 631 i 634 powinny być rozbudowane do przekroju dwuprzestrzennego i posiadać co najmniej po dwa pasy ruchu w każdą stronę. Rozbudowa drogi nr 634 oraz budowa nowego połączenia obwodowego w stosunku do Zielonki, na przedłużeniu Trasy Mostu Północnego, powinny ograniczyć wzrost wielkości ruchu w osi ulic Mareckiej i Wolności i tym samym pozwolić na uniknięcie konieczności rozbudowy jej przekroju poprzecznego. Szczegółowe zakresy rozbudowy, w tym sposoby rozwiązania skrzyżowań i obsługi przyległego zagospodarowania w.w. dróg powinny być przedmiotem specjalistycznych studiów i analiz.

Przy klasyfikacji wykorzystano ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, dane Starostwa Powiatowego oraz dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielonka i ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.99.43.430), przez klasę drogi rozumie się przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych. Zasadniczym problemem przy określaniu klas dróg istniejących jest niepełne dostosowanie parametrów technicznych dróg do funkcji przez nie pełnionych. Większy ruch i większy zakres obsługi ruchu ponadlokalnego, szczególnie międzyregionalnego, wymagają lepszych parametrów i wyposażenia technicznego oraz ograniczenia obsługi zagospodarowania – dostępności do drogi.

W stanie istniejącym droga wojewódzka nr 631 jest drogą klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP). Droga obsługuje ruch międzyregionalny, regionalny i lokalny. Droga posiada jedną jezdnię. Odległości między skrzyżowaniami w większości odpowiadają wymaganej dla tej klasy drogi na terenach zabudowy odległości 1000 m. Problemami są duże natężenie ruchu, dostępność jezdni na odcinku północnym, brak wydzielonych chodników i ścieżek rowerowych oraz jednopoziomowy przejazd przez linię kolejową.

Droga wojewódzka nr 634 jest drogą główną. Droga obsługuje ruch regionalny i lokalny. Na odcinku przechodzącym przez Zielonkę droga posiada jedną jezdnię. Problemem jest duże natężenie ruchu na poziomie przepustowości drogi, duża gęstość skrzyżowań i zjazdów na odcinku przejścia przez teren zurbanizowany oraz jednopoziomowy przejazd przez linię kolejową. Brak jest także ścieżek rowerowych oraz chodników poza obszarem zabudowy.

Droga wojewódzka nr 637 jest drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego. Droga obsługuje ruch regionalny i lokalny. Konfliktowe są odcinki przechodzące przez tereny zurbanizowane w gminach Halinów i Dębe Wielkie– Okuniew, Michałów, Pustelnik.

Droga wojewódzka nr 625 oraz drogi powiatowe są drogami zbiorczymi. Główną funkcją tych dróg jest obsługa ruchu lokalnego. Drogi te obsługują również przyległe zagospodarowanie. Szerokości istniejących pasów drogowych (12 - 20 m) nie spełniają w pełni wymagań, określonych dla dróg zbiorczych. Nawet na odcinkach zabudowy, drogi te nie zawsze są wyposażone w chodniki, brak jest również ścieżek rowerowych.

Pośród dróg gminnych do dróg zbiorczych zakwalifikowano ulice: Kolejową (na odcinku od przejazdu kolejowego do ulicy Lipowej) i Wojska Polskiego.

Pozostałe drogi gminne zakwalifikowano do dróg lokalnych i dojazdowych. Podstawowym problemem jest niedostateczne wyposażenie tych dróg w nawierzchnie twarde oraz zbyt małe szerokości jezdni i pasów drogowych, które utrudniają ich wyposażenie jednocześnie w jezdnie i chodniki.

#### Komunikacja kolejowa.

Przez gminę Zielonka przebiegają:

- magistralna linia kolejowa nr 6 (Zielonka – Kuźnica Białostocka),
- magistralna linia kolejowa nr 449 (Warszawa Rembertów – Zielonka),
- pierwszorzędna linia kolejowa nr 21 (Warszawa Wileńska – Zielonka).

Wszystkie wyżej wymienione linie są liniami dwutorowymi i zelektryfikowanymi.

Linie te w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 marca 2007r. (Dz.U.07.61.412) zostały zaliczone do linii o znaczeniu państwowym.

Wymienione linie prowadzą wszystkie rodzaje ruchu z wyłączeniem linii nr 21, która w zakresie ruchu osobowego prowadzi tylko pociągi regionalne.

Na terenie Zielonki znajduje się stacja Zielonka oraz przystanek osobowy Zielonka Bankowa.

Aktualna oferta przewozowa to:

- ze stacji Zielonka: 51 odjazdów w ciągu doby w kierunku Warszawy Wileńskiej (w tym 5 w godzinie szczytu), 7 odjazdów w kierunku Warszawy Zachodniej (w tym 2 w godzinie szczytu), 58 odjazdów w kierunku Tłuszcz lub Małkini (w tym 7 w godzinie szczytu),
- z przystanku Zielonka Bankowa: 7 par pociągów w kierunku Tłuszcz i Warszawy Zachodniej (w tym 2 w godzinie szczytu).

Na podstawie Warszawskiego Badania Ruchu 2005 (BPRW S.A. Warszawa 2005) i wyników pomiarów na granicy Warszawy, liczbę pasażerów jadących w kierunku Warszawy, w godzinie szczytu porannego na odcinku pomiędzy Zielonką i Żąbkami szacuje się na ok. 2.000 pasażerów, odpowiednia liczba pasażerów na odcinku pomiędzy Zielonką Bankową i Rembertowem, wynosi natomiast 370.

Kolej jest głównym środkiem przewozowym komunikacji zbiorowej w dojazdach do pracy i nauki w Warszawie. Mankamentem jest ogólnie niski standard obsługi.

Na stacji Zielonka znajdują się tory do obsługi ruchu towarowego, obecnie wykorzystywane w minimalnym stopniu oraz w podobnie niskim stopniu wykorzystywana bocznica do obiektów przemysłowych w północnej części miasta. Bocznica do terenów zamkniętych nie jest obecnie wykorzystywana.

W wykonanym w 2000r. Programie działań na rzecz integracji systemu komunikacji kolejowej z systemem transportu publicznego w Warszawie i aglomeracji (BPRW S.A. Kolprojekt, GIBB Polska) wielkości przewozów w godzinie szczytu, w kierunku Warszawy, w 2015 roku prognozowano na 3.300 pasażerów na odcinku Zielonka – Żąbki i 2.400 na odcinku Zielonka – Rembertów, co wymaga zwiększenia częstotliwości kursowania pociągów w obydwu kierunkach. Liczbę pasażerów wsiadających na stacji Zielonka prognozowano w 2015r. na 1.400 osób. W opracowaniu zaproponowano także realizację parkingu Parkuj j jedź (Park & Ride) na około 200 miejsc przy stacji Zielonka.

#### Komunikacja autobusowa.

Obsługę autobusową zapewniają linie przewoźników prywatnych. Głównym ciągiem, wzdłuż którego kursują autobusy jest droga nr 634, a ponadto w północnej części miasta wzdłuż ulic Pustelnickiej, Mazurskiej, Kościuszki, Długiej i Wolności, w południowej wzdłuż ulic Wojska Polskiego, Armii Krajowej i Waryńskiego. Połączenie pomiędzy północną i południową częściami miasta zapewniają także autobusy kursujące ciągiem ulic Kościuszki – Marecka – Kolejowa.

Linie autobusowe zapewniają powiązania wewnętrzne w mieście oraz z Warszawą, Wołominem, Markami i Kobyłką. Oferta przewozowa dostosowana jest do istniejącego zapotrzebowania.

Komunikacja autobusowa zapewnia zadawalające warunki obsługi dla terenów centralnie położonych i intensywnie zagospodarowanych oraz w godzinach szczytu. Część zabudowy znajduje się poza zasięgiem bezpośredniej obsługi komunikacją autobusową np. południowa część Zielonki Bankowej i część Kobyłaka, gdzie długość dojazdu do przystanków przekracza 1 km.

#### Transport ładunków.

Największe źródła i cele ruchu towarowego (obiekty produkcyjne, magazyny i hurtownie) znajdują się w zachodniej części Zielonki Bankowej, w północnej części miasta (zakłady ceramiki budowlanej) oraz na terenach zamkniętych, dojazd do tych terenów od strony dróg wojewódzkich odbywa się w zasadzie przy pomocy wydzielonych dla tego celu dróg. Dojazd do pozostałych obiektów m.in. w Horowej Górze i we wschodniej części Zielonki Bankowej wymaga wykorzystania dróg niższych kategorii. Ponadto na terenie gminy występują rozproszone obiekty mniejszej wielkości. Docelowo-źródłowy ruch ciężarowy związany z obiektami położonymi na terenie miasta nie stanowi istotnego problemu. Znacznie bardziej uciążliwy jest tranzytowy ruch ciężarowy występuje głównie na drogach 631 i 634, ale także na ciągu ulic Mareckiej, Wolności i Lipowej. Zgodnie z pomiarami ruchu, udział pojazdów ciężarowych w ruchu na drogach wojewódzkich waha się od 5 do 8%.

### Ruch pieszy i rowerowy.

Chodniki dla pieszych znajdują się na odcinkach ulic z intensywną zabudową. Odcinki poza zabudową, w tym drogi wojewódzkie i powiatowe, w większości nie są wyposażone w chodniki. Stanowi to poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych.

W południowej części miasta w ulicach Literackiej, Skorupki i Staszica jest wyznaczony i w większości fizycznie wydodrębiony Miejski Szlak Rowerowy. Łączy on rejon stacji kolejowej z rejonem ulicy Wyszyńskiego i południową częścią miasta. W pozostałych ulicach brak jest ścieżek rowerowych. Największe zagrożenie bezpieczeństwa rowerzystów występuje na drogach wojewódzkich 631 i 634 oraz na ciągu ulic Mareckiej, Lipowej, Wolności, z uwagi na duże natężenia ruchu, udział pojazdów ciężarowych i prędkość ruchu.

### Parkowanie pojazdów.

Parkowanie pojazdów nie stwarza istotnych problemów na terenie miasta. Stały lub okresowy niedobór miejsc występuje w obszarach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z lat 80 –tych ubiegłego wieku i wcześniejszych, rejonie Placu Jana Pawła II oraz obszarze koncentracji handlu i usług przy ulicach Wyszyńskiego i Kolejowej. Parkowanie w tych miejscach, często odbywa się poza wyznaczonymi i dopuszczalnymi przepisami miejscach i w sposób stwarzający utrudnienia w ruchu i zagrożenie jego bezpieczeństwa.

## **UWARUNKOWANIA ROZWOJU KOMUNIKACJI WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ ZEWNĘTRZNYCH, DOTYCHCZASOWYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH, STRATEGII, PLANÓW ROZWOJU ORAZ WNIOSKÓW DO STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH.**

Program operacyjny Infrastruktura i Środowisko, przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 29 listopada 2006 r. przewiduje m.in. wsparcie budowy dróg ekspresowych i poprawę stanu połączeń kolejowych, znajdujących się w korytarzach transeuropejskich. Kryteria te spełniają m.in. drogi ekspresowe S-8 (Via Baltica) i S-17 (Warszawa – Lublin, której częścią jest Wschodnia Obwodnica Warszawy) oraz linia kolejowa Warszawa – Białystok.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 maja 2004r. w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz.U. 04.128.1334), ustala we wschodniej części aglomeracji warszawskiej przebiegi dróg ekspresowych S-8 (Wrocław – Sieradz - Warszawa – Ostrów Mazowiecka – Knyszyn - Augustów – Budzisko – granica państwa /Kowno/) oraz S17 (S-8 /Warszawa/ - Lublin – granica państwa /Lwów/).

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie w piśmie GDDKiA-O/WA-B.13/400S/282/06 z dnia 18.12.2006 r. informuje, że w Studium należy uwzględnić trasy ekspresowe – budowę Wschodniej Obwodnicy Warszawy (droga ekspresowa S-17) i budowę trasy ekspresowej S-8 Marki – Radzymin.

W świetle programów Ministerstwa Transportu i Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad budowa drogi S-8 w Warszawie i na odcinku na wschód od Warszawy oraz drogi S-17 planowana jest do 2013 roku.

Dla obydwu dróg, według stanu na koniec kwietnia 2007r. brak jest decyzji o lokalizacji drogi.

Przebieg odcinka drogi S-8 (Via Baltica) w Markach i Zielonce jest stabilny. Rozpatrywane w kwietniu 2007r. warianty przebiegu dotyczą dalszego odcinka, przede wszystkim gminach Wołomin i Radzymin. Od węzła „Drewnica” u zbiegu granic Marek, Ząbek i Zielonki do miejscowości Nadma, przebieg jest wspólny dla wszystkich wariantów. Na początkowym odcinku trasa prowadzi przez Zielonkę w korytarzu wyznaczonym orientacyjnie w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. Zielonka, przy czym na odcinku wschodnim odgina się w kierunku zachodnim, wychodząc częściowo z korytarza wyznaczonego w planie i wkracza na tereny leśne Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie przecina kompleks leśny Horowa Góra. Cmentarz pozostaje po wschodniej stronie trasy. W rejonie Zielonki zaprojektowano węzły „Drewnica” z drogą S-17 (Wschodnią Obwodnicą Warszawy) i „Zielonka 2” z drogą wojewódzką nr 631 (Al. Józefa Piłsudskiego). Na odcinku pomiędzy tymi węzłami planuje się dwie jezdnie po trzy pasy ruchu, na dalszym wschodnim odcinku dwie jezdnie po dwa pasy ruchu. Dla utrzymania powiązań obszaru przewiduje się bezkolizyjne przeprowadzenie przez trasę ważniejszych ciągów komunikacyjnych, a na wybranych odcinkach budowę dróg dojazdowych wzdłuż trasy. Przewiduje się utrzymanie ciągłości ulic Fabrycznej i Mareckiej oraz Lisa Kuli – Pustelnickiej – Mazurskiej. Jezdnie drogi S-8 przy przecięciu z ulicami Fabryczną – Marecką i Pustelnicką oraz rzeki Długiej proponuje się prowadzić na wiadukcie.

W lipcu 2007r., w związku z postępowaniem w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie Wschodniej Obwodnicy Warszawy na odcinku od węzła „Marki” do węzła „Lubelska”, Minister Rozwoju Regionalnego wydał postanowienie uzgadniające realizację tego przedsięwzięcia według wariantu III A i określił dla niego warunki realizacji. Na terenie Zielonki trasa w tym wariantcie rozpoczyna się w węźle „Drewnica” z drogą S-8, następnie przechodzi wiaduktem nad linią kolejową Warszawa Wileńska – Zielonka, przecina Al. J. Piłsudskiego (drogą wojewódzką nr 631) tworząc z nią węzeł drogowy „Zielonka”, przechodzi wiaduktem nad ul. Prymasa St. Wyszyńskiego (drogą wojewódzką nr 634) bez powiązań z tą drogą. Na dalszym odcinku trasa przecina ulicę Bankową, przerywając ciągłość tej ulicy, dla umożliwienia dojazdu do zachodniej części Zielonki Bankowej, przewidziano powiązanie wschodniego odcinka ulicy Bankowej z ul. Prymasa Wyszyńskiego poprzez drogę dojazdową po północno-wschodniej stronie WOW. Następnie trasa przechodzi wiaduktem nad linią kolejową Warszawa Rembertów – Zielonka, po czym przebiega przez Warszawę, dzielnicę Rembertów, gdzie przecina wiaduktem ulicę Mokry Ług, bez powiązań z tą ulicą. Na dalszym odcinku, przechodzącym przez tereny zamknięte, trasa posiadać będzie węzeł „Poligon”, przeznaczony dla potrzeb wojska. Następny węzeł „Rembertów” z drogą wojewódzką nr 637, zaplanowano w Warszawie, dzielnicy Wesola.

Przyjęta w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (uchwała nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004r.) koncepcja systemu transportowego województwa, obejmuje systemy o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i wojewódzkim i za jeden z ważniejszych celów uznaje wzmocnienie funkcji międzynarodowego węzła transportowego Warszawy.

Spośród trzech zbiegających się w Warszawie, ustanowionych europejskich korytarzy transportowych, jeden przechodzi przez Zielonkę. Jest to korytarz Ki Helsinki – Tallin – Ryga – Kowno – Warszawa, którego wypełnieniem są: droga krajowa nr 8 (Warszawa – Białystok), linia kolejowa Warszawa – Białystok i projektowana droga ekspresowa S-8 (Via Baltica). Przez Zielonkę przechodzi także korytarz postulowany KA Gdańsk – Warszawa – Kowel – Konstanca/Odesa z planowaną drogą ekspresową S-17 (Wschodnią Obwodnicą Warszawy) wyprowadzającą ruch z Warszawy w kierunku Lublina.

Promienisty kształt podstawowego układu drogowego aglomeracji Warszawskiej, tworzony przez korytarze europejskie i ponadregionalne, będzie uzupełniony o system połączeń obwodowych, w tym Wschodnią Obwodnicę Warszawy.

W obszarze aglomeracji warszawskiej będzie kształtowany układ dróg odciążających obszar centralny i usprawniający połączenia wielu ośrodków osadniczych, poprzez najbliższe powiązania lokalne, tworzone m.in. przez połączenia: od północy - Nowy Dwór Mazowiecki – Nieporęt – Struga (z modernizacją drogi nr 631) i od wschodu – Wiązowna – Sulejówek – Wołomin.

Do najważniejszych działań, warunkujących realizację tej koncepcji zaliczono:

- rozbudowę węzła warszawskiego o połączenia zewnętrzne eliminujące ruch tranzytowy, w tym Wschodnią Obwodnicę Warszawy,
- budowę dróg ekspresowych, w tym drogi S-8 Augustów – Warszawa – Wrocław,
- usprawnianie sieci dróg wojewódzkich, w tym likwidacja „wąskich gardeł” w ruchu poprzez budowę, przebudowę, obejmujące głównie dostosowanie parametrów technicznych do wymagań ruchu i budowę obwodnic terenów zabudowanych (m.in. na drodze nr 637), a także budowę chodników i ścieżek rowerowych, zwłaszcza na terenach zabudowanych,
- poprawę bezpieczeństwa ruchu na drogach m.in. przez modernizację skrzyżowań i oddzielenie ruchu pieszego od kołowego,
- modernizację istniejącego układu kolejowego dla poprawy sprawności i szybkości połączeń oraz bezpieczeństwa ruchu, w tym linii Warszawa – Białystok,
- rozwój pasażerskich przewozów regionalnych i poprawę standardów obsługi.

W Planie określono klasy dróg krajowych i wojewódzkich, w tym dróg nr 8 (Via Baltica) i nr 17 (Wschodnia Obwodnica Warszawy) jako dróg ekspresowych, drogi nr 631 (Nowy Dwór Mazowiecki - Nieporęt – Warszawa) jako drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi nr 634 (Warszawa – Wołomin - Tłuszcz), jako drogi głównej, i drogi nr 637 (Warszawa – Stanisławów – Węgrów), jako drogi głównej ruchu przyspieszonego, planowanej drogi obwodowej Wiązowna – Sulejówek – Wołomin jako drogi głównej oraz drogi nr 625 (droga nr 634 – stacja Zielonka) jako drogi zbiorczej.

Projekt Regionalnego programu operacyjnego województwa mazowieckiego na lata 2007-2013 z marca 2007r. jako barierę rozwoju województwa mazowieckiego i poprawy jego spójności przestrzennej, gospodarczej i społecznej wskazuje na problemy komunikacyjne i transportowe, w tym złą jakość dróg, niewydolność układu komunikacyjnego oraz niski standard kolei. Celem generalnym Regionalnego programu operacyjnego jest poprawa konkurencyjności regionu i zwiększenie spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej województwa. Jednym z priorytetów jest poprawa regionalnego systemu transportowego. Projekty realizowane w ramach priorytetu powinny stanowić uzupełnienie regionalnego układu komunikacyjnego z układem krajowym i międzynarodowym. W zakresie infrastruktury drogowej wspierane będą inwestycje polegające na budowie nowych połączeń drogowych oraz przebudowie, rozbudowie i modernizacji istniejących dróg wojewódzkich powiatowych i gminnych. Wsparcie transportu publicznego będzie realizowane poprzez niezbędne działania inwestycyjne o znaczeniu regionalnym, polegające na zakupie i modernizacji taboru. W ramach priorytetu możliwa też będzie realizacja projektów polegających na budowie parkingów „Parkuj i jedź” w celu stworzenia węzłów komunikacyjnych integrujących różne rodzaje transportu, położonych na obrzeżach miast lub przy dworcach kolejowych i autobusowych.

Wśród projektów kluczowych w ramach Regionalnego programu operacyjnego, w tzw. indykatywnym planie inwestycyjnym, znajduje się przebudowa wybranych odcinków drogi nr 631, w tym rozbudowa odcinka Zielonka – granica Warszawy do przekroju dwujezdniowego.

Zarząd Województwa Mazowieckiego w piśmie SR.III.7323-84/Sd/2006 z dnia 20.12.2006r. zgłasza wnioski i uwagi wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, prosząc o uwzględnienie w Studium uwarunkowań wynikających z:

- budowy w południowo-zachodniej części miasta Wschodniej Obwodnicy Warszawy jako elementu „Ekspresowej Obwodnicy Okoławskiej” (droga ekspresowa nr 17) zapewniającej powiązania zewnętrzne Warszawy z systemem międzynarodowym i krajowym,
- budowy na zachodnich krańcach miasta dwujezdniowej drogi ekspresowej Nr 8 (E 67) granica państwa – Białystok – Warszawa – Wrocław – Kudowa Zdrój – granica państwa,
- przebudowy drogi wojewódzkiej nr 634 Warszawa – Zielonka – Wołomin – Tłuszcz – Wólka Kozłowska na odcinku Zielonka – Tłuszcz,
- modernizacji do standardów europejskich linii kolejowej E 75 Warszawa – Białystok – Suwałki – Trakiszki – granica państwa.

W Strategii Rozwoju Powiatu Wołomińskiego do 2015 roku (przyjętej uchwałą Nr IX-61/03 Rady Powiatu Wołomińskiego z dnia 16 września 2003r.) jednym z sześciu głównych celów jest otwarcie komunikacyjne powiatu wołomińskiego poprzez:

- poprawę bezpieczeństwa komunikacji kolejowej oraz jakości jej usług,
- poprawę komunikacji między miejscowościami powiatu,
- poprawę połączeń drogowych z Warszawą,
- budowę Wschodniej Obwodnicy Warszawy,
- modernizację drogi ekspresowej Warszawa – Białystok,
- wykonanie połączenia z drogą A-2 przez Sulejówek - budowę drogi regionalnej łączącej Wołomin z drogami w kierunku Lublina i Terespoła,
- modernizację drogi nr 634 (Warszawa – Wołomin),
- rozwój dróg lokalnych i poprawę stanu istniejących dróg.

W Planie Rozwoju Lokalnego Powiatu Wołomińskiego na lata 2006 – 2013 (przyjętym uchwałą nr XXXV-291/06 Rady Powiatu Piaseczyńskiego z dnia 25 kwietnia 2006r.) jako silne strony powiatu zidentyfikowano m.in. położenie na trasie wschód – zachód, połączenie kolejowe, jako słabe strony zły stan i niedostateczną jakość dróg, jako szanse bliskość Warszawy i rozwój sieci drogowej, jako zagrożenia możliwość niewykorzystania środków z Unii Europejskiej. Wśród celów Planu wymieniono m.in. rozbudowę i modernizację infrastruktury komunikacyjnej. Lista zadań przewidzianych do realizacji na terenie powiatu w zakresie powiatowej infrastruktury drogowej obejmuje m.in. modernizację ulicy Mareckiej w Zielonce oraz skrzyżowania tej ulicy z ulicami Lipową i Kolejową. Ponadto w zakresie infrastruktury ponadpowiatowej przewiduje się budowę drogi Zielonka Bankowa – Rembertów oraz modernizację drogi nr 634 w Zielonce.

W dniu 10.10.2006r. Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę nr LXXXII/2746/2006 w sprawie przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przewidujące m.in.:

- realizację projektowanej Wschodniej Obwodnicy Warszawy (droga ekspresowa S-17) według przebiegu przez Zielonkę, Rembertów (Mokry Ług) i Wesolą,
- modernizację drogi nr 631 (ulicy Żołnierskiej w Warszawie, Alei Józefa Piłsudskiego w Zielonce) jako drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- budowę ciągu ulic Mokry Ług – Pastuszków jako drogi klasy zbiorczej do połączenia z ulicą Wojska Polskiego w Zielonce,
- adaptację i modernizację istniejącej linii kolejowej Warszawa Rembertów – Zielonka,
- budowę ścieżek rowerowych wzdłuż ulicy Żołnierskiej oraz przez tereny leśne pomiędzy tą ulicą i linią kolejową.

Zarząd Dzielnicy Wesola m.st. Warszawy w piśmie ZD-0717/5/2007 z dnia 9.01.2007r. wnosi o rozpatrzenie w Studium wniosku polegającego na wykorzystaniu dla przebiegu Wschodniej Obwodnicy Warszawy terenów byłego poligonu wojskowego i poprowadzeniu tej trasy od węzła Poligon w kierunku wschodnim do połączenia z planowaną drogą główną (G 635) łączącą Wołomin z drogą S 17 Szosą Lubelską.

Burmistrz Wołomina w piśmie WU – 7322/1/2007 z dnia 9.01.2007r. wnosi o uwzględnienie w Studium m.in.:

- ustalenia połączenia komunikacyjnego gminy Wołomin od wsi Cięciva przez teren byłego poligonu do Okuniewa i Warszawy Rembertowa,
- określenia lokalizacji szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych z dowiązaniem do gmin sąsiednich.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonka (przyjęte uchwałą nr IV/22/02 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 grudnia 2002r.) jako główną funkcję miasta określa funkcję mieszkaniowo-usługową. W Studium wyróżniono „obszar zurbanizowany” obejmujący przede wszystkim tereny obecnego zainwestowania typu miejskiego oraz „obszar niezurbanizowany” obejmujący tereny zamknięte (specjalne). Tereny rozwojowe miasta położone są w „obszarze zurbanizowanym” w jego wschodniej części oraz w części zachodniej w rejonie przebiegu trasy Via Baltica. Chłonność terenów rozwojowych pozwoli na osiągnięcie docelowo ok. 22,5 tys. mieszkańców, t.j. o ok. 1/3 więcej niż obecnie.

Studium uwzględnia następujące elementy ponadlokalnego układu drogowego:

- planowane trasy dróg krajowych ekspresowych - Via Baltica, i Wschodnią Obwodnicę Warszawy,
- istniejące drogi wojewódzkie nr 631 i 634, przewidywane do przebudowy i modernizacji (m.in. druga jezdnie, bezkolizyjne przejazdy kolejowe, modernizacja skrzyżowań), i nr 637 – przewidywana do przebudowy i modernizacji (m.in. obejście Okuniewa i Michałowa),
- planowana droga regionalna łącząca Wołomin z Sulejówkiem i Wiązowną.

Ponadto w Studium wskazano na planowaną trasę ulic Orląt Lwowskich i Światowida w Kobyłce, łączącą drogę nr 634 z drogą nr 631 i Markami. Droga ta pełnić będzie rolę wschodniej obwodnicy miasta Zielonka.

W zakresie kierunków rozwoju układu drogowego o znaczeniu lokalnym w Studium określono potrzebę budowy nowego układu komunikacyjnego w obszarach wskazanych w Studium dla realizacji nowego zainwestowania oraz potrzebę przebudowy niektórych ciągów ulicznych i skrzyżowań dla powiązania nowych terenów z terenami istniejącego zainwestowania. Budowa sieci nowych ulic jest przewidywana w rejonie Kobyłaka, który będzie największym obszarem nowej zabudowy. Ciągi uliczne obsługujące ten teren to istniejąca ul. Ossowska oraz projektowana w planie miasta Zielonka z 1994r. ulica wzdłuż terenów PKP, stanowiąca przedłużenie ul. Słowackiego na wschód do miasta Kobyłka. Niezbędne będą również ulice o kierunku północ-południe dla połączenia obszaru

Kobylaka z drogą nr 634. Układ sieci ulic na obszarze Kobylaka winien przesądzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tego rejonu. Pozostałe tereny rozwojowe miasta są usytuowane w rejonach istniejących ciągów ulicznych i niezbędna będzie jedynie realizacja ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných.

Dla usprawnienia komunikacji drogowej w mieście Studium postuluje:

- w kierunku Kobyłki i Wołomina – konieczność realizacji w najbliższej przyszłości przedłużenia ul. Słowackiego do Kobyłki, przedłużenie to jest także niezbędne dla obsługi terenów Kobylaka,
- w kierunku Rembertowa – konieczność realizacji przedłużenia ul. Wojska Polskiego do Rembertowa, jako ciągu drogowego do Warszawy oraz Wesolej i Sulejówka,
- realizację bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową w rejonie ul. Inżynierskiej,
- przebudowę układu komunikacyjnego w rejonie ul. Wyszyńskiego w celu połączenia ciągu ul. Kolejowej z ciągiem ul. Wojska Polskiego,
- realizację bezkolizyjnych przejść pieszo-rowerowych przez tory kolejowe,
- realizację tras ścieżek rowerowych, włączonych w system powiązań ponadlokalnych, w tym ścieżek wydzielanych w ciągach komunikacyjnych,
- modernizację ulic głównego układu komunikacyjnego,
- usprawnienie organizacji ruchu w mieście.

W zakresie komunikacji publicznej, w Studium przyjęto, że 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 linii kolejowej. Przewiduje się utrzymanie dotychczasowych powiązań autobusowych z Warszawą i sąsiednimi miejscowościami. Zakłada się lepsze powiązanie obszarów obrzeżnych z centrum miasta, szkołami i przystankami kolejowymi.

W zakresie parkowania zgodnie ze Studium, realizacja nowych obiektów usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej powinna uwzględniać konieczność realizacji miejsc parkingowych na terenie lokalizacji własnej. Modernizacja ulic z jednoczesną realizacją miejsc parkingowych głównie w rejonie centrum usługowego, przystanków kolejowych, usług i osiedli zabudowy wielorodzinnej, powinna zmniejszyć niedobór miejsc parkowania samochodów osobowych na terenie miasta.

Dodatkowo w określonych w Studium kierunkach polityki przestrzennej miasta wyznaczono kierunki działań, które konsekwentnie realizowane zapewnią kształtowanie ładu przestrzennego miasta. W zakresie komunikacji są nimi: budowa, rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego, zmniejszenie rangi dróg przebiegających przez centrum miasta do klasy dróg lokalnych, rozwiązanie problemu bezkolizyjnych połączeń drogowych łączących północną i południową część miasta, przeprowadzenie ciągu lokalnego po południowej stronie terenów kolejowych na odcinku od ul. Dziennikarskiej w stronę Kobyłki. Kierunki rozwoju komunikacji w Studium odpowiadają tym działaniom z wyjątkiem zmniejszenia rangi (klas) dróg przebiegających przez centrum.

Wśród celów strategicznych określonych w Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Zielonka (przyjętej uchwałą Nr XXXV/406/05 Rady Miasta Zielonka z dnia 24.10.2005r.), wymienia się modernizację układu komunikacji drogowej, a wśród działań budowę i modernizację dróg gminnych oraz współpracę na rzecz rozwoju dróg ponadlokalnych.

W Raporcie o stanie gminy Zielonka (przyjętym uchwałą nr XXXV/406/05 Rady Miasta Zielonka z dnia 24.10.2005r.) oceny systemu transportowego dotyczą jedynie stanu nawierzchni dróg.

W 2006 r. została sporządzona Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zielonka (A. Modzelewski, S. Kosewski). Proponuje się w niej uwzględnienie w sporządzanej aktualizacji studium następujących elementów i uwarunkowań:

- opracowanie systemu ścieżek rowerowych, m.in. w nawiązaniu do przebiegu Warszawskiej Obwodnicy Turystycznej oraz z uwzględnieniem ścieżek istniejących,
- przeanalizowanie możliwości wykorzystania terenów bocznicy kolejowej do terenów wojskowych, np. dla poprowadzenia wewnętrznej obwodnicy miejskiej, wobec zamiarów przekazania terenów bocznicy władzom gminnym,
- wzmocnienie powiązań z Kobyłką przez budowę ulicy wzdłuż torów kolejowych i modernizację ulicy Poniałowskiego oraz z Rembertowem poprzez poszerzenie i połączenie ulicy Wojska Polskiego z układem drogowym w rejonie Mokrego Ługu na terenie Warszawy, z uwzględnieniem zmiany przebiegu ulicy Wojska Polskiego w rejonie granicy miasta i jej przejściem przez obecne tereny leśne i zamknięte,
- ograniczenie ruchu ciężkiego, zwłaszcza na drogach lokalnych i dojazdowych oraz urządzenie odpowiednich nawierzchni na ulicach tranzytowych oraz prowadzących do stref produkcyjno-przemysłowych, zwłaszcza ulic przechodzących przez tereny mieszkaniowe, a także zmiany geometrii skrzyżowań i zmniejszenie ich ilości w celu upłynnienia ruchu tranzytowego i lokalnego,
- zmiany dotychczasowych ustaleń planów miejscowych dotyczących ulicy Wyszyńskiego, na całym przebiegu przez miasta, m.in. przeanalizowanie możliwości zawężenia jej linii rozgraniczających oraz wprowadzenia usług jako funkcji dominującej wzdłuż ulicy,
- zapewnienia powiązania pasma wołomińskiego z Sulejówkiem i Wesolą przez teren poligonu wojskowego,
- zapewnienie bezkolizyjnych powiązań drogowych i pieszych przy przekroczeniu linii kolejowych.

Poza wnioskami administracji rządowej i samorządów, do Studium złożono wnioski mieszkańców dotyczący problemów komunikacyjnych:

- umieszczenie w Studium drogi łączącej Zielonkę z Rembertowem ulicą Wojska Polskiego, zgodnie z propozycjami do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego z roku 2004, zamiast obecnego przebiegu ulicą Paderewskiego (wniosek mieszkańców ulicy Paderewskiego).

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalają w szczególności:

- przeznaczenie terenu – orientacyjne rezerwy dla planowanych dróg ekspresowych, które zostaną uściślone w decyzjach o ustaleniu lokalizacji tych dróg w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- przeznaczenie terenu dla dróg wojewódzkich i powiatowych, w tym dla rozbudowy dróg nr 631 i 634 do przekrojów dwujezdniowych oraz warunki dla skrzyżowań w ciągach tych dróg i obsługi przyległego terenu,
- przeznaczenie terenu dla budowy i rozbudowy dróg gminnych, w tym dróg o podstawowym znaczeniu dla powiązań wewnętrznych i zewnętrznych gminy i obsługi terenów rozwojowych, m.in. ulicy Wojska Polskiego i Słowackiego,
- przeznaczenie terenu dla budowy ogólnodostępnych parkingów przy stacji kolejowej.

## DOTYCHCZASOWE UZBROJENIE TERENU

### Zaopatrzenie w wodę

Miasto zaspokaja swoje bieżące potrzeby na wodę głównie za pośrednictwem wodociągu komunalnego, który obejmuje magistrale wodociągowe (w układzie pierścieniowym), sieć rozdzielczą oraz ujęcia wody. Wodociąg czerpie wodę z dwóch studni SUW o zasobach wód podziemnych czwartorzędowych. Są one zlokalizowane przy ul. Inżynierskiej (100 m<sup>3</sup>/godz.) i ul. Długiej (40 m<sup>3</sup>/godz.). Obecnie w toku jest realizacja kolejnego ujęcia wody również przy ul. Inżynierskiej (planowane 100 m<sup>3</sup>/godz.). W ostatnim czasie miasto przejęło SUW na terenie osiedla Wojskowego w rejonie ul. Wyszyńskiego (45 m<sup>3</sup>/godz.). Uzupełnieniem jest SUW przy ul. Dziennikarskiej (5 m<sup>3</sup>/godz.) o zasobach wód podziemnych oligoceńskich.

Liczbę mieszkańców korzystających z wodociągu komunalnego szacuje się na około 15 000 osób, co stanowi 94 % ogólnej liczby mieszkańców. W roku 2007 długość sieci wodociągowej wynosiła 52 168 mb.

Zaspokajanie potrzeb wodnych odbywa się również z wykorzystaniem własnych ujęć wód podziemnych miejscowych zakładów przemysłowych, własnych ujęć wód podziemnych dla zespołów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego oraz przydomowych studni kopanych, ujmujących wody pierwszego horyzontu.

### Odprowadzenie ścieków komunalnych

Miasto wciąż jeszcze nie posiada pełnej sieci kanalizacji komunalnej. Funkcjonuje układ kanalizacji w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym z odprowadzeniem ścieków poprzez przepompownie rejonowe i przepompownię główną istniejącym kolektorem do układu kanalizacji miasta Żabki, włączonym do systemu kanalizacji warszawskiej. Uzupełnieniem sieci podstawowej są lokalne miejscowe układy kanalizacji sanitarnej, które znajdują się na terenach zakładów przemysłowych oraz na terenach osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych posiadających lokalne oczyszczalnie (osiedle Wolności, osiedla POLIGON i WITU-s). Istnieje możliwość przejęcia przez miasto oczyszczalni na terenie Wojskowego Instytutu Technicznego Uzbrojenia, która po częściowej przebudowie mogłaby się stać istotnym elementem docelowym ogólnomiejskiej sieci kanalizacyjnej.

Ścieki z terenów pozbawionych kanalizacji wywożone są taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego w Żabkach. W roku 2007 długość sieci kanalizacji miejskiej wynosiła 46 865 mb.

### Odprowadzenie ścieków deszczowych

Podobnie jak w przypadku sieci kanalizacji ścieków komunalnych w mieście brak jest pełnej sieci kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe z większości terenów budownictwa mieszkaniowego odprowadzane są bezpośrednio do gruntu, a następnie w drodze infiltracji do rowów melioracyjnych i poprzez nie do Rowu Magenta i rzeki Długiej. W ostatnich latach Rów Magenta systematycznie poddawany jest pracom remontowym. Polegają one na jego pogłębieniu, umacnianiu brzegów i częściowemu przekrywaniu (obecnie na odcinku ok. 1000 m). Każdego roku przybywa około 3000 m sieci kanalizacji deszczowej.

Kanalizacja deszczowa występuje jedynie w centralnej części miasta oraz w niewielkim stopniu na południe od ul. Wyszyńskiego. W roku 2007 długość sieci kanalizacji deszczowej wynosiła 5 598 mb, a długość rowów melioracyjnych 7 190 mb.

### Gazownictwo

Zaopatrywane Zielonki w gaz odbywa się przewodami średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Żabki”. Głównymi magistralami gazowymi w mieście są magistrale wzdłuż ulicy Wyszyńskiego i Piłsudskiego (250 – 180 mm) oraz magistrala biegnąca wzdłuż terenów PKP (po stronie południowej) od ul. Piłsudskiego do miasta Kobyłka (250 mm). W południowej części miasta, tuż przy granicy z Rembertowem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Rembelszczyzna – Wronów.

Łączna długość gazociągu rozdzielczego średniego ciśnienia wynosi 55,6 km. Z gazu przewodowego korzysta około 85% mieszkańców.

### Elektroenergetyka

Podstawą zaopatrzenia miasta w energię elektryczną jest stacja rozdzielcza 110/15 kV „Ząbki”, wyposażona w dwa transformatory o mocy 16 MVA każdy i zasilana dwutorową linią wysokiego napięcia WN 110 kV relacji EC Kawęczyn – Wołomin (zachodnia część miasta. Ze stacji rozdzielczej RPZ „Ząbki” energia elektryczna przekazywana jest dalej przy pomocy sieci rozdzielczej SN 15 kV, która na terenie miasta w znacznej większości (ok. 90%) ma postać linii napowietrznych. Reszta to linie kablowe. Miasto posiada ponad 100 stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz dobrze rozwiniętą sieć niskiego napięcia 0,4 kV.

Przez teren miasta przebiegają dwie przesyłowe linie wysokiego napięcia, tj.:

-220 kV relacji Miłosna-Mory wraz z 50 metrowym pasem technologicznym.

-400 kV relacji Miłosna-Płock/Mościska wraz z 80 metrowym pasem technologicznym.

W granicach powyższych pasów technologicznych:

1. warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać z właścicielem linii tj. PSE S.A.,
2. nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na warunkach przez siebie określonych,
3. pod linią nie należy sadzić roślinności wysokiej. Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,
4. teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
5. wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela sieci,
6. dopuszcza się przebudowę linii o napięciu 220kV na linię o napięciu 400 kV lub linię wielotorową/wielonapięciową.

### Usuwanie odpadów

Powstałe w mieście odpady transportowane są na wysypisko komunalne w Wołominie. Miasto systematycznie wprowadza selektywną zbiórkę odpadów. Prowadzona jest zbiórka odpadów niebezpiecznych przekazywanych następnie do utylizacji. Na bieżąco likwidowane są dzięki wysypiska śmieci.

## Rozdział 14 ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych zapisane w rejestrze programów rządowych zgodnie z art. 48 i 49 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 23 marca 2003 r. nie dotyczą miasta Zielonki.

Ponadto na terenie miasta nie ma konieczności rezerwowania nowych terenów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) za wyjątkiem już ustalonych w planach miejscowych rezerw terenu związanych z modernizacją układu drogowego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka, uwzględniono ustalenia zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zatwierdzonym Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego uchwałą Nr 65 /2004 w dniu 7 czerwca 2004r. , zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Celem jego jest w szczególności stworzenie warunków dla trwałego i zrównoważonego rozwoju województwa, poprawy warunków życia jego mieszkańców i zwiększenia konkurencyjności m.in. poprzez rozbudowę i modernizację infrastruktury transportowej.

Najważniejszymi dla rozwoju Mazowsza elementami węzłowymi będzie aglomeracja warszawska i ośrodki subregionalne. Dalsze kształtowanie struktury przestrzennej aglomeracji warszawskiej będzie polegało na wzmacnianiu infrastruktury, w tym transportowej oraz poprawie ładu przestrzennego.

W Planie przyjęto, że głównymi osiami rozwojowymi regionu będą pasma aktywności społecznej i gospodarczej oparte na systemach infrastruktury technicznej o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i regionalnym, w tym na ustanowionych i postulowanym europejskich korytarzach transportowych. Przez obszar gminy Zielonka przechodzą następujące korytarze:

- Korytarz KI Helsinki – Tallin – Ryga – Kowno – Warszawa. Wypełnienie tego korytarza stanowią: droga E 67 (DK nr 8) Szypliszki – Suwałki – Augustów – Warszawa (Via Baltica) objęta umową AGR, o projektowanych parametrach drogi ekspresowej (S-8) oraz linia kolejowa E 75 (nr 6 i 449), objęta umową AGC i zgłoszona do umowy AGTC,
- Korytarz KA (postulowany) Gdańsk – Warszawa – Kowel – Konstanca/Odessa. Potencjalne jego wypełnienie obejmować będzie m.in. drogę krajową nr 17, planowaną jako droga ekspresowa S-17 (Wschodnia Obwodnica Warszawy).

Cele określone w następujących dokumentach:	
Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego (aktualnie dokument w fazie projektu)	Prowadzone w obszarze aglomeracji warszawskiej analizy dotyczą przede wszystkim stopnia urbanizacji terenów otaczających, infrastruktury drogowej i transportowej oraz zachowania ciągłości systemów przyrodniczych. Zidentyfikowane trendy rozwoju gospodarczego i przestrzennego Warszawy oraz trendy migracyjne obserwowane w Warszawie i jej okolicy wskazują, że wzrastać będzie popyt na tereny położone tak w mieście, jak i w różnych strefach obszaru metropolitalnego. Dla sprawnego funkcjonowania specyficznej strefy podmiejskiej – „strefy styku” – potrzebna jest współpraca samorządowych władz lokalnych, sprzyjająca zrozumieniu relacji między miastem Metropolitalnym, a sąsiednimi gminami.
Projekt Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju (przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 6 września 2005r.)	Określenie m.in. działań państwa odnoszących się wprost do przestrzeni województwa mazowieckiego aglomeracji warszawskiej, w tym uzyskania poprawy połączeń między obszarami metropolitalnymi oraz tymi obszarami i ich zapleczem regionalnym.
Strategia rozwoju kraju 2007–2015 (projekt wstępnie zaakceptowany przez Radę Ministrów w dniu 27 czerwca 2006r.)	Głównym celem jest podniesienie poziomu i jakości życia mieszkańców Polski, przez co rozumie się m.in. możliwość korzystania z funkcjonalnej i łatwo dostępnej infrastruktury technicznej (w tym transportowej) i życie w czystym, zdrowym i sprzyjającym środowisku przyrodniczym. Wśród priorytetów określających działania, dzięki którym możliwe będzie osiągnięcie głównego celu, wymienia się poprawę infrastruktury transportowej. Dostępność i stan infrastruktury są istotnymi uwarunkowaniami przyspieszania rozwoju i podnoszenia konkurencyjności gospodarki. W transporcie przewiduje się w szczególności budowę spójnej sieci autostrad i dróg ekspresowych, modernizację dróg krajowych i podniesienie jakości kolei.

	<p>W odniesieniu do województwa mazowieckiego, polityka regionalna państwa będzie wspierała wzmocnienie funkcji metropolitalnych Warszawy i jej otoczenia oraz poprawę wewnątrzwojewódzkich powiązań transportowych.</p>
<p>Aktualizacja Strategii rozwoju województwa mazowieckiego (przyjęta przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 29 maja 2006r.)</p>	<p>Główne cele strategiczne to m.in. poprawa spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju, natomiast wśród kierunków działań służących stymulowaniu rozwoju funkcji metropolitalnych Warszawy wskazuje m.in. na wzmocnienie powiązań Warszawy z otoczeniem regionalnym.</p>

## CZĘŚĆ 2 KIERUNKI

### Rozdział 1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

#### ZASADY STRUKTURALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA

Na podstawie dokonanej analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Zielonki przyjmuje się jako zasadę kontynuację myśli planistycznej wynikającej z historycznego charakteru miasta oraz zawartej w poprzednich opracowaniach planistycznych takich jak: poprzednie studium oraz plany miejscowe obowiązujące w Zielonce w ciągu ostatnich 15 lat. Przyjmuje się jako zasadę kształtowanie polityki przestrzennej, wynikające ze struktury istniejącego zainwestowania miejskiego w formie obszarów funkcjonalnych.

Obszary funkcjonalne składające się na strukturę zagospodarowania przestrzennego Zielonki, przedstawiono na rysunku Kierunków rozwoju i polityki przestrzennej. Wyodrębniono następujące obszary:

- a) obszary o przewadze usług,
- b) obszary o przewadze usług publicznych,
- c) obszary o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi,
- d) obszary o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi,
- e) obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych,
- f) obszary aktywności gospodarczej,
- g) obszary usług sportu i rekreacji,
- h) tereny miejskiej zieleni urządzonej,
- i) teren cmentarza,
- j) obszary o przewadze zieleni leśnej,
- k) obszary o przewadze wód powierzchniowych.

Zasadą planistyczną na poszczególnych obszarach funkcjonalnych jest wzmocnienie funkcji dominujących. Wybrane obszary ze względu na swoje położenie są poddane szczególnym warunkom rozwoju. Są to wskazane na rysunku kierunków:

- Centrum miasta ze strefą koncentracji funkcji miejskich
- Obszary przestrzeni publicznych o szczególnym znaczeniu
- Tereny rozwojowe
- Potencjały tereny rozwojowe w przypadku przekształceń terenów zamkniętych
- Potencjalne tereny rozwojowe w przypadku wypełnienia terenów sąsiednich

#### POLITYKA W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Polityka przestrzenna gminy realizowana jest w działaniach planistycznych oraz w decyzjach administracyjnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Kształtowanie polityki przestrzennej miasta i gminy oparte być musi o zasady równoważonego rozwoju zwłaszcza w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego gospodarowania przestrzenią, wzrostu standardów cywilizacyjnych i dobrobytu mieszkańców oraz rozwoju gospodarki.

Stosownie do przepisu art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się:

- działania na obszarach objętych lub wskazanych do objęcia ochroną,
- działania w zakresie ochrony lokalnych wartości środowiska przyrodniczego i przeciwdziałania zagrożeniom środowiskowym,
- działania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- działania dotyczące rehabilitacji i przekształceń na terenach zabudowanych,
- predyspozycje terenów do zabudowy,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obowiązki w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- obszary niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy.

Przyjęta uchwałą Rady Miasta polityka przestrzenna (zapisana w niniejszym dokumencie), określona w odniesieniu do każdego z wyżej wymienionych zagadnień, jest podstawą podejmowania kolejnych prac planistycznych, odnoszących się do wybranych obszarów gminy, podstawą opracowywania analiz zgodności ustaleń sporządzanych planów miejscowych z tą polityką, a także będzie dokumentem pomocniczym w przygotowywaniu decyzji administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenów na obszar nie objętych dotychczas planami miejscowymi.

Będzie również materiałem pomocniczym do:

- planowania i realizacji zadań własnych gminy związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- ofertowej działalności organów gminy,
- posługiwania się przepisami ustaw szczególnych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze miasta wpływają na ustalenia studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym,
- gospodarki gruntami,
- podejmowania działań związanych z obejmowaniem ochroną najbardziej cennych i wartościowych obszarów i obiektów,
- wykonywania prognoz wpływu ustaleń planów miejscowych na środowisko,
- wykonywania ocen oddziaływania inwestycji na środowisko,
- planowania prac kartograficznych umożliwiających sprawną działalność planistyczną i administracyjną.

## STRATEGIA ROZWOJU MIASTA

W aktualizacji opracowania „Strategia zrównoważonego rozwoju Gminy Zielonki” przyjętej Uchwałą Nr XXXV/406/05 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 października 2005r.) sformułowano wizję przyszłości miasta:

- gmina Zielonka zapewniająca dobre warunki życia mieszkańców, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą techniczną,
- gmina dbająca o środowisko,
- gmina zapewniająca wysoką jakość usług społecznych,
- gmina atrakcyjna dla inwestorów z dobrze rozwiniętym sektorem usług nieuciążliwych, w tym usług dla mieszkańców; wspierająca rozwój gospodarczy,
- gmina zarządzana mądrze, gospodarnie, bez konfliktów społecznych, ze sprawnie działającą administracją przyjazną obywatelom,
- mieszkańcy zaangażowani w życie społeczne i kulturalne.

W strategii określona została również misja gminy, tj. cel nadrzędny, wyrażający istotę wizji przyszłości gmin: „Zielonka – Gmina zadbana, zarządzana w duchu zrównoważonego rozwoju, posiadająca pełną infrastrukturę techniczną, zapewniająca wysoką jakość życia mieszkańców, promująca sport i rekreację, inicjatywy społeczne, jak również wspierająca działalność gospodarczą”.

Cele strategiczne pozwalające realizować tę wizję to:

- miasto czyste, pozostające w harmonii ze środowiskiem naturalnym z mieszkańcami o wysokiej kulturze ekologicznej,
- społeczeństwo mądre, zdrowe, zintegrowane, mające poczucie bezpieczeństwa,
- łatwo dostępna oferta kulturalna, odpowiadająca różnicowanym oczekiwaniom mieszkańców,
- nowoczesna infrastruktura gminna,
- rozwój małych i średnich przedsiębiorstw o charakterze nieuciążliwym.

Realizacja strategii będzie przebiegała zgodnie z obowiązującymi regułami, przepisami i normami.

W zakresie zagospodarowania przestrzennego w „Strategii” sformułowano następujące propozycje:

- wykorzystanie terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na zakład utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych (okolice Michałowa)
- stworzenie nowoczesnej bazy sportowo-rekreacyjnej i rozwój sportu amatorskiego poprzez następujące działania:
  - kontynuację budowy stadionu miejskiego na ul. Dziennikarskiej,
  - modernizację boisk szkolnych,
  - zagospodarowanie terenu Glinianek z zachowaniem walorów przyrodniczych,
  - system ścieżek i szlaków rowerowych, ścieżki edukacyjne,
  - tworzenie małej architektury sportowej i placów zabaw dla dzieci,
  - budowa boisk osiedlowych – wskazane osiedle Długa,
  - budowa basenu;
- rozbudowa bazy sportowo-rekreacyjnej realizowana poprzez następujące działania:
  - rozbudowę ścieżek rowerowych, wytyczanie szlaków rowerowych.
- opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego Glinianek.

## GLÓWNA FUNKCJA MIASTA

Główną funkcję miasta określa się jako mieszkaniowo – usługową.

## STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA MIASTA

Tereny rozwojowe miasta położone są na dzień dzisiejszy w obszarze zurbanizowanym we wschodniej części tego obszaru oraz w części zachodniej w rejonie przebiegu trasy Via Baltica.

W studium wskazuje się tereny rozwojowe dla następujących funkcji:

- obszary o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi,
- obszary aktywności gospodarczej,
- obszary usług sportu i rekreacji.

Większość terenów obszaru niezurbanizowanego w mieście, ze względu na brak podstaw formalnych dla zmiany obecnego użytkowania jako tereny zamknięte, a także ze względu na walory środowiska przyrodniczego występujące na tym terenie, nie są w studium wyznaczone jako tereny rozwojowe miasta.

Tereny te z czasem mogą być jednak przekazywane innym podmiotom i stracić swój status terenów zamkniętych. W przypadku zmiany statusu już zagospodarowanych terenów zamkniętych zakłada się ich przekwalifikowywanie na tereny o funkcjach głównie: rekreacyjno-sportowych, usługowych, mieszkaniowych. Takie przekształcenia potencjalnie mogłyby odbyć się w terenach wskazanych na rysunku studium jako „potencjalne tereny rozwojowe w przypadku przekształceń terenów zamkniętych”.

W tej sytuacji Miasto powinno dążyć nie tylko do weryfikacji granic terenów zamkniętych, ale i do wyłączenia, kluczowych dla prawidłowego funkcjonowania organizmu miejskiego, obszarów z terenów zamkniętych.

W strefie terenów specjalnych Studium dopuszcza możliwość intensyfikacji terenów obecnie zainwestowanych i położonych przy granicy z już zurbanizowanym obszarem miasta poprzez wprowadzenie nowych obiektów związanych funkcjami takimi jak np. zabudowa wielorodzinna, administracja, instytuty, wystawiennictwo, centrum konferencyjne.

Możliwe jest również ograniczone wykorzystanie obszaru dla funkcji rekreacyjno-sportowej terenów leśnych.

## ZAKRES I OGRANICZENIA ZMIAN ORAZ WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zakłada się tworzenie następujących obszarów zagospodarowania wytyczonych w tkance miasta siecią komunikacji oraz zakłada się dla nich wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- a) obszary o przewadze usług,
- b) obszary o przewadze usług o charakterze społecznym,
- c) obszary o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi,
- d) obszary o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi,
- e) obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych,
- f) obszary aktywności gospodarczej,
- g) obszary usług sportu i rekreacji,
- h) tereny miejskiej zieleni urządzonej,
- i) teren cmentarza,
- j) obszary o przewadze zieleni leśnej,
- k) obszary o przewadze wód powierzchniowych.

1. Dla obszarów o przewadze usług – zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zabudowy usług nieuciążliwych w szczególności o charakterze centrotwórczym, również w formie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej oraz niezbędnej infrastruktury,
2. Dla obszarów o przewadze usług o charakterze społecznym - zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zabudowy usług w szczególności publicznych, oraz niezbędnej infrastruktury
3. Dla obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie w szczególności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz niezbędnej infrastruktury

4. Dla obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ewentualnie wielorodzinnej w formach małych domów mieszkalnych do (6 lokali) wraz z towarzyszącymi usługami oraz niezbędnej infrastruktury.
5. Dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych - zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wkomponowanej w las oraz infrastruktury,
6. Dla obszarów aktywności gospodarczej - zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych oraz uciążliwych z zakresu obsługi komunikacji samochodowej, budownictwa, przetwórstwa oraz składów, magazynów i niezbędnej infrastruktury,
7. Dla obszarów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji - zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie urządzeń i obiektów miejskiej infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacji (stacji paliw, parkingów itp.),
8. Dla obszarów usług sportu i rekreacji - zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie usług z zakresu sportu i rekreacji oraz innych usług i mieszkalnictwa zbiorowego funkcjonalnie związanego z podstawowym przeznaczeniem oraz niezbędnej infrastruktury,
9. Dla terenów miejskiej zieleni urządzonej - zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie zieleni miejskiej oraz drobnych usług funkcjonalnie związanych z podstawowym przeznaczeniem oraz niezbędnej infrastruktury,
10. Dla terenów cmentarza - zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie funkcji sepulkralnych wraz z niezbędną infrastrukturą,
11. Dla obszarów o przewadze zieleni leśnej - zakłada się przeznaczenie terenów na utrzymanie kompleksów leśnych z dopuszczeniem niezbędnej dla miasta infrastruktury technicznej oraz funkcji rekreacyjnych (z wyłączeniem terenów rozwojowych),
12. Dla obszarów o przewadze wód powierzchniowych - zakłada się zachowanie ich w dotychczasowej formie.

Dla całego obszaru miasta zakłada się nadrzędną rolę wartości przyrodniczo – krajobrazowych poprzez wkomponowanie ich ze szczególną dbałością w istniejące i planowane zagospodarowanie w różnych formach zieleni i wód powierzchniowych. Dopuszcza się stopniowe przekształcenia terenów obecnie zagospodarowanych jako tereny związane z obronnością poprzez stopniowe zmienianie ich przeznaczenia w kolejnych aktualizacjach planów miejscowych.

## Rozdział 2

### KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY;

#### OGÓLNE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

Model funkcjonalno-przestrzenny miasta określony w studium jest wynikiem stanu istniejącego zagospodarowania i uwarunkowań, realizacji planu miasta i planów poszczególnych terenów oraz istniejących trendów rozwojowych.

Po przeanalizowaniu istniejących uwarunkowań i potrzeb przyjmuje się następujące ustalenia:

- koncentrację zabudowy mieszkaniowej o maksymalnej intensywności zabudowy w centralnej części miasta
- adaptację istniejącej zabudowy wielorodzinnej położonej poza w/w Strefą centralną;
- adaptację wszystkich zorganizowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz uruchomienie nowych, wskazanych terenów pod ten rodzaj zabudowy;
- dopuszczanie na wszystkich w/w terenach mieszkaniowych nieuciążliwych usług z rodzaju usług podstawowych (oświaty, handlu, kultury i.t.p.), a także nieuciążliwych obiektów produkcyjno-usługowych nie naruszających mieszkaniowego charakteru działek, na których będą zlokalizowane;
- ponadto nakazuje się elastyczne stosowanie dostępnych instrumentów ekonomicznych w postaci renty planistycznej i opłat adiacenckich w celu odpowiedniego etapowania rozwoju mieszkalnictwa i zapewnienia pełnego wyposażenia terenów mieszkaniowych w infrastrukturę techniczną.

#### TERENY ZURBANIZOWANE - ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO

Poniższe zasady są wytycznymi przy prowadzeniu działalności realizacyjnej oraz sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

##### Strefa obszaru centralnego – koncentracji funkcji miejskich

- koncentracja wielofunkcyjnych usług (w rejonie ul. Kolejowej, stanowiącej również obecnie „usługową oś” miasta),
- preferencje dla realizacji zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się tworzenie i działanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- zakaz realizacji funkcji przemysłowej i składowej,
- kształtowanie przestrzeni publicznej poprzez: tworzenie ciągów pieszych (spacerowo-handlowy i spacerowo-parkowy), placów i skwerów, jednolitych pierzei ulicznych i placów, zamknięć widokowych w formie dominanty wysokościowej, uatrakcyjnienie elewacji poprzez stosowanie witryn, wystaw i wejść itp.
- dopuszcza się stosowanie dominant wysokościowych, w przypadkach uzasadnionych kompozycją przestrzenną
- zapewnienie niezbędnych miejsc parkingowych,
- zakładanie i uzupełnianie ciągów zadrzewień wzdłuż ulic,
- ochrona obiektów zabytkowych i o walorach kulturowych,

##### Strefy terenów zabudowy mieszkaniowej

- podstawowa funkcja terenu – mieszkaniowa
- rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach (wolnostojąca, bliźniacza, szeregową) oraz zabudowa wielorodzinna,
- na terenach zalesionych działek w rejonie ul. Wilsona ( zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dużych działkach zalesionych) powierzchnia terenu wyłączanego z produkcji leśnej nie może przekroczyć 250 – 400 m<sup>2</sup> w zależności od wielkości działki,
- dopuszczalna funkcja towarzysząca – obiekty usługowe i działalności gospodarczej nieuciążliwej w rozumieniu przepisów odrębnych, nie powodujące kolizji z funkcją podstawową,
- ochrona obiektów zabytkowych i o walorach kulturowych,
- tereny usług na wydzielonych działkach - adaptacja usług infrastruktury społecznej oraz ich rozbudowa w zależności od potrzeb w dostosowaniu do przewidywanej liczby mieszkańców.

##### Strefy terenów zabudowy usługowo-przemysłowej

- obszary aktywności gospodarczej,
- adaptacja istniejących zakładów przy założeniu ich restrukturyzacji,
- realizacja nowych zakładów na terenach wskazanych w studium,
- działalność usługowa i produkcyjna nie może spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren działki,
- obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych przed ich wpuszczeniem do kanalizacji miejskiej.

### Strefa terenów o funkcji rekreacyjno - ekologicznej

- tereny miejskiej zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce), ewentualne uzupełnienie i wzbogacenie roślinności, połączenie ciągami pieszymi z innymi terenami,
- tereny rekreacyjno-sportowe wykorzystujące istniejące walory przyrodnicze - zbiorniki wodne, ciąg rzeki Długiej, ukształtowanie terenu, zieleń,
- ciąg zieleni nadwodnej (lokalny ciąg przyrodniczy) – uzupełnienie układu zieleni zgodnie z warunkami siedliska, prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych,
- układ zieleni przyulicznej, uzupełnienie ciągów istniejących drzew,
- ochrona środowiska przyrodniczego wg. ustaleń rozdz.3.

### **TERENY NIEZURBANIZOWANE**

Wskazuje się tereny tworzące system przyrodniczy:

- tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- tereny lasów;
- tereny o funkcji ekologicznej nie pełniące funkcji rekreacyjnej:
  - ponadregionalny ciąg przyrodniczy łączący lasy Garwolińskie, Pasa Otwockiego, Rembertowa, Strugi, Nieporętu i Popowa z Puszcza Białą, przechodzący w obszarze graniczącym z miastem Kobylka,
  - wzniesienia wydmore – ochrona ukształtowania terenu,
  - cmentarz – studium wskazuje tereny rozwojowe dla tej funkcji.

Przyjmuje się następujące generalne założenia i główne kierunki zmian:

- doliny cieków wodnych przebiegające przez miasto stanowić będą przykład wzmocnienia i poszerzenia roli wody w strukturze przestrzennej miasta oraz atrakcyjne zagospodarowanie przyrzeczy odpowiadające wymogom ochrony wartości przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego;
- tereny lasów - pełnić będą funkcje przyrodnicze (biologiczną, klimatyczną i hydrologiczną) współtworząc - wraz z innymi terenami niezurbanizowanymi oraz większością zainwestowanych terenów bądź proponowanych do zainwestowania – system przyrodniczy. Tereny lasów pełnić będą ważną rolę społeczną, kulturotwórczą i estetyczną.

Główne kierunki zmian i przekształceń terenów niezurbanizowanych wymagają realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym poniższych ustaleń:

- zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczenia na terenach dolin wód powierzchniowych i terenach leśnych zagospodarowania rekreacyjno-wypoczynkowego i związanego z infrastrukturą techniczną;
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych; zagospodarowanie lasów zgodnie z planami urządzenia lub planami ochrony.

### **PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE, UWZGLĘDNIAJĄCE WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY ORAZ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU**

Zakłada się następujące wskaźniki do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

1. Dla obszarów: o przewadze usług oraz o przewadze usług o charakterze społecznym (U oraz UP) – zakłada się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
  - a) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy 3,
  - b) maksymalna wysokość budynków w ich głównej bryle –18 m,
  - c) maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy – 4,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 %,
2. Dla obszarów o przeważającej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi (MW) – zakłada się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
  - a) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 3,
  - b) maksymalna wysokość budynków w ich głównej bryle –20 m,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 5,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20 %,

3. Dla obszarów o przeważającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi (**MN**) – zakłada się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
  - a) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy 2,
  - b) maksymalna wysokość budynków w ich głównej bryle – 14 m,
  - c) maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy – 3,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 %,
4. Dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (**MN/ZL**) przesądzonej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - zakłada się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
  - a) maksymalna wysokość budynków w ich głównej bryle – 12 m,
  - b) maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy – 2,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70 %,
 zgodnie z Decyzją Wojewody Mazowieckiego, znak: WŚR.VIII-6112/48/2002 z dn. 18 czerwca 2002r.
5. Dla obszarów aktywności gospodarczej (**P**) - zakłada się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
  - a) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy 3,
  - b) maksymalna wysokość budynków w ich głównej bryle – 15 m, z wyłączeniem części budynków związanych z technologią prowadzonej działalności ,
  - c) maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy – 4,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10 %,
6. Dla obszarów usług sportu i rekreacji (**US**) – zakłada się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
  - a) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy 1,
  - b) maksymalna wysokość budynków w ich głównej bryle – 18 m,
  - c) maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy – 2,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 %,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowana - 30 %,
7. Dla terenów miejskiej zieleni urządzonej (**ZP**) - zakłada się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
  - a) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy 0,1,
  - b) maksymalna wysokość budynków w ich głównej bryle – 6 m,
  - c) maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy – 1,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80 %,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowana - 20 %,
8. Dla obszarów o przewadze zieleni leśnej (**ZL**) - zakłada się ich zachowanie w stanie niezmienionym przyrodniczo, z wyjątkiem wprowadzania funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych związanych bezpośrednio z lasem oraz z wyłączeniem obszaru „potencjalnych terenów rozwojowych w przypadku przekształceń terenów zamkniętych”.
9. Dla obszarów o przewadze wód powierzchniowych (**WS**) - zakłada się ich zachowanie w stanie niezmienionym przyrodniczo.

Powyższe parametry mają charakter orientacyjny i wymagają szczegółowego przesądzenia na etapie sporządzania planów miejscowych i dostosowania ich do specyfiki miejsca i uwarunkowań szczegółowych oraz przepisów odrębnych. Dopuszcza się bilansowanie wskaźników w ramach terenów funkcjonalnych, a nie tylko pojedynczych działek pod warunkiem, że będzie to jednoznacznie ustalone w planie.

## STANDARDY I WSKAŹNIKI DLA INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Przyjęte jako jeden z głównych celów polityki przestrzennej Studium: tworzenie warunków dla uzyskiwania właściwych wskaźników dostępu do infrastruktury społecznej zarówno na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej, jak i w istniejącej tkance miejskiej – w odczuciu mieszkańców przekłada się na szeroki dostęp do usług podstawowych w miejscu zamieszkania, poczucie bezpieczeństwa, możliwość wypoczynku i rekreacji.

Studium zakłada, że usługi podstawowe publiczne i komercyjne istotne dla codziennego życia mieszkańców, takie jak handel, kultura, gastronomia i rzemiosło bytowe, będą wprowadzane uzupełniająco w zabudowie istniejącej (w szczególności dotyczy to osiedli zabudowy wielorodzinnej wielokopłytowej), a w nowych osiedlach – powstawać będą równoległe z zabudową mieszkaniową.

Studium przyjmuje w oparciu o prognozę demograficzną dla miasta i obecny poziom zapewnienia usług oświaty następujące wskaźniki jako optymalne proporcje ilości placówek oświatowych do ilości mieszkańców:

- a) 1 przedszkole / 4-6 tys. mieszkańców
- b) 1 szkoła podstawowa / 5 – 8 tys. mieszkańców
- c) 1 gimnazjum / 10 – 15 tys. mieszkańców
- d) 1 szkoła ponadgimnazjalna / 20 – 25 tys. mieszkańców

Placówki podstawowej opieki zdrowotnej na terenie miasta powinny spełniać następujące wskaźniki:

- a) 1 lekarz rodzinny lub lekarz podstawowej opieki zdrowotnej / 2,0 – 2,5 tys. mieszkańców
- b) 1 lekarz pediatra / 1,5 tys. mieszkańców
- c) 1 pielęgniarka środowiskowa / 2,5 tys. mieszkańców

Zapewnienie możliwości korzystania z placówek upowszechniania kultury typu lokalne centrum kultury, kluby wg wskaźnika 10 tys. mieszkańców / 1 placówkę.

W zakresie sportu i rekreacji należy dążyć do osiągnięcia następujących wskaźników:

- a) zieleni urządzonej (parki) 15 m<sup>2</sup> / mieszkańca
- b) zieleni rekreacyjnej 35 – 40 m<sup>2</sup> / mieszkańca
- c) terenów sportu i rekreacji 5 – 7 m<sup>2</sup> / mieszkańca
- d) boiska 2 – 3 tys. mieszkańców / obiekt

Należy zapewnić w osiedlach zabudowy mieszkaniowej, zarówno jedno- jak i wielorodzinnej, boiska oraz placów do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży.

## **OBSZARY PODDANE SZCZEGÓLNYM WARUNKOM ROZWOJU.**

Obszary poddane szczególnym warunkom rozwoju wymagają szczegółowych opracowań analitycznych i projektowych kompleksowo rozwiązujących ich funkcjonowanie. Zaleca się aby były objęte planami miejscowymi lub w przypadku jeśli już są nimi objęte należy zweryfikować te plany pod kątem szczególnego znaczenia tych obszarów w tkance miasta.

### Obszary strefy koncentracji funkcji miejskich

Zakłada się większą elastyczność w przeznaczaniu terenu w celu umożliwienia wprowadzania wszelkich form służących kreowaniu centrum miasta.

W granicach obszaru dopuszcza się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na terenach przeznaczonych pod zabudowę:

- maksymalny współczynnik intensywności zabudowy 3,
- maksymalna wysokość budynków w ich głównej bryle – 18 m,
- maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy – 4,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20 %.

Zakłada się utrzymywanie jak najściślejszych rygorów dotyczących jakości architektury i kształtowania przestrzeni.

Dopuszcza się nietypowe formy zagospodarowania, takie jak budynki przylegające do granic działek lub linii rozgraniczających ulic, budynki nadwieszane nad przestrzeniami komunikacji etc. pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

### Obszary przestrzeni publicznych o szczególnym znaczeniu

Są to obszary, w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wymagają opracowań szczegółowych przede wszystkim w zakresie ukształtowania posadzki i małej architektury, kształtowania zieleni, bezpieczeństwa funkcjonowania, dostępności terenu i usług. Obszary przestrzeni publicznych nie muszą w całości być terenami realizacji celów publicznych niemniej jednak powinny być w miarę możliwości ogólnodostępne nawet jeśli są terenami prywatnymi.

Należy dążyć do kształtowania jak najczytelniejszych założeń przestrzennych.

#### Tereny rozwojowe

Są to tereny obecnie nie posiadające zainwestowania zgodnego z polityką określoną w niniejszym studium. Ich przekształcanie wymaga kompleksowych rozwiązań planistycznych i inwestycyjnych.

#### Potencjalne tereny rozwojowe w przypadku przekształceń terenów zamkniętych

Są to tereny obecnie posiadające status terenów zamkniętych funkcjonujące jako tereny wojskowe. Nie posiadają one obecnie zainwestowania zgodnego z polityką określoną w niniejszym studium, ale należy spodziewać się że z czasem będą również podlegać przekształceniom pod warunkiem że zostaną wyłączone z terenów zamkniętych. Wówczas nie należy dopuścić do niekontrolowanego ich zagospodarowywania. Szczególny nacisk należy położyć na włączenie tych terenów w tkankę miasta, aby nie pozostały wyseparowanymi enklawami. Ich przekształcanie wymaga kompleksowych rozwiązań planistycznych i inwestycyjnych. W ich granicach na terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z możliwością wytworzenia strefy aktywności gospodarczej wzdłuż ul. Poniatowskiego.

Wyznaczone w studium punkty nazwane „kierunki rozwoju podstawowego układu komunikacyjnego” stanowią otwarcie istniejącego układu drogowego na tereny nowoinwestowane.

#### Potencjalne tereny rozwojowe w przypadku wypełnienia terenów sąsiednich

Jest to obszar stanowiący w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zielonka w obszarze składowisk odpadów paleniskowych E.C. Kawęczyn poszerzony o zakład unieszkodliwiania stałych odpadów komunalnych i przemysłowych (zatwierdzonym Uchwałą Nr XL/249/97 z dnia 12 czerwca 1997r.) teren zieleni towarzyszącej zakładowi. Ze względu na fakt, że na terenie obszaru chronionego krajobrazu nie zakazuje się lokalizacji inwestycji celu publicznego obszar ten powinien mieć funkcje przesądzoną w obowiązującym planie. Zgodnie z polityką określoną w niniejszym Studium teren po „wypełnieniu” funkcją obszaru przeznaczonego w planie pod składowisko będzie mógł być zagospodarowany jako obszar aktywności gospodarczej.

### **TERENY DO WYŁĄCZENIA SPOD ZABUDOWY**

Zakłada się ochronę następujących obszarów poprzez wyłączenie ich spod zabudowy:

1. Obszary lasów.
2. Obszary skwerów.

### **WYTYCZNE OKREŚLANIA WYMAGAŃ W PLANACH MIEJSCOWYCH**

Należy dążyć do jednorodnej zasady konstruowania planów miejscowych na obszarze Miasta Zielonka zarówno pod względem formy i treści jak i szczegółowości.

Wszystkie plany miejscowe powinny być opracowywane z wykorzystaniem takich narzędzi jak: bazy danych GIS i być w tej formie przekazywane do Urzędu Miasta.

### Rozdział 3

## OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

### SYSTEM POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH, TERENY BIOLOGICZNIE CZYNNIE

Wychodząc z przekonania, że zachowanie przyrodniczych elementów układu przestrzennego miasta jest warunkiem jego zrównoważonego rozwoju, przyjęto następujące zasady kształtowania środowiska przyrodniczego:

- w strukturze przestrzennej miasta ustalony został system przyrodniczy miasta, który budują zieleni leśna i nadwodna, uzupełnione zielenią miejską oraz dolina rzeki Długiej i innych cieków razem z lokalnymi obniżeniami terenu, przy czym;
  - doliny cieków i obszary zieleni tworzą system nawietrzania i regeneracji powietrza oraz mają gwarantować zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych regionalnych i ponadregionalnych,
  - zadrzewienia o charakterze leśnym na terenach zainwestowania miejskiego, zieleni urządzonej, obsadzenia uliczne, zadrzewienia wzdłuż dróg i cieków stanowią element wspomagający podstawowy układ przyrodniczy,
- przyjmuje się zachowanie większości obszaru niezurbanizowanego i jego ochronę zgodną z rygorami WOCHK,
- dąży się do rekultywacji i wykorzystania terenów zdegradowanych eksploatacją kopalni na cele rekreacji, zabudowy mieszkaniowej i usługowo-przemysłowej.

### OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ

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

- rezerwat „Bagno Jacka”, wszelkie prace prowadzone w rezerwacie winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - bez wątpienia to największy teren chroniony, w którym zakazuje się:
  - realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.
  - wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu (nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru na powierzchni  $\leq 2$  ha, przy rocznym wydobyciu nie przekraczającym 20 000 m<sup>3</sup> oraz prowadzeniu wydobycia bez użycia materiałów wybuchowych - Prawo geologiczne i górnicze)
  - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, utrzymaniem, budową, urządzeń wodnych
  - dokonywanie zmian stosunków wodnych, w tym likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych
  - lokalizowanie obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej
- zespół przyrodniczo krajobrazowy „Lisie Bagno” - obowiązują ustalenia zapisane w uchwale nr VI/57/07 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 marca 2007 r.,
- pomniki przyrody - obowiązuje strefa ochrony w promieniu 15 m, wszelkie prace prowadzone w zasięgu wpływu na pomnik przyrody winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- strefa ochronna rzeki Długiej - obowiązują przepisy ustawy Prawo Wodne (Dz.U. nr.115 poz.1229 z 2001 r.),
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody w Zielonce ustanowiona decyzją nr 114/2001 z dnia 14 września 2000r. Starosty Powiatowego. W strefie ochrony pośredniej obowiązują zakazy:
  - lokalizowania nowych ujęć wody,
  - przechowywania i składowania odpadów lub innych substancji, stanowiących zagrożenie dla jakości wód podziemnych,
  - wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
  - stosowania chemicznych środków ochrony roślin,
  - prowadzenia robót mogących zmniejszyć miąższ ośc występujących utworów słaboprzepuszczalnych,
  - lokalizowania obiektów wymagających odwodnień budowlanych lub mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## **OBSZARY DO OBJĘCIA OCHRONĄ Z POWODU WAŻNEJ ROLI W FUNKCJONOWANIU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

- tereny leśne - obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu, w tym zakaz zabudowy, zakaz zmiany warunków siedliska, zakaz poboru piasku, zakaz wysypywania i wylewania nieczystości (ustawa o lasach Dz.U. nr 101 z 1991r.). Obowiązuje plan urządzenia lasów państwowych, znajdujący się w administracji nadleśnictwa „Drewnica” oraz plan urządzenia lasów niepaństwowych.  
Lasy położone na stromych zboczach spełniają ważną funkcję ochrony gleb przed erozją. Lasy te powinno się poddać pod ochronę, jako lasy glebochronne (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. U. z dnia 7 września 1992r.), a w ich obrębie powinna być prowadzona specjalna gospodarka. Korzystne byłoby udostępnienie tych terenów (parkingi leśne i ścieżki), ale ruch turystyczny na ich terenie powinien być skanalizowany
- ciąg ekologiczny - ustala się utrzymanie ciągłości układu. Jest to ciąg ponadlokalny, nawiązujący do układu ciągu ponadregionalnego, łączącego lasy Garwolińskie, pasa Otwockiego, Rembertowa, Strugi, Nieporętu i Popowa z Puszcza Białą,
- wody otwarte i wody stojące - obowiązuje ochrona istniejącego układu wodnego przed likwidacją, zanieczyszczeniem i skanalizowaniem,
- doliny i obniżenia terenu - w zasięgu terenów otwartych wyklucza się wszelkiego rodzaju zainwestowanie utrudniające spływ powietrza,
- wydmy - obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu i poboru piasku oraz niszczenia roślinności utrwalającej ich kształt,
- tereny podmokłe – obowiązuje zakaz realizacji piwnic, wszelkie zagospodarowania musi uwzględniać właściwości terenu i gwarantować swobodny przepływ wód.
- szpalery drzew. Konieczna jest ochrona istniejących szpalerów drzew, ich uzupełnianie, a także kształtowanie nowych. Szpalery korzystnie wpływają na percepcję krajobrazu i często spełniają funkcję korytarzy ekologicznych.
- zgrupowania cennych drzew - ustala się maksymalną ochronę zadrzewień,

## **KSZTAŁTOWANIE ZIELENI NA OBSZARACH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Na obszarach dotychczas niezurbanizowanych, przeznaczonych pod zabudowę konieczne jest zachowanie struktury przyrodniczej i funkcjonowania środowiska. W tym celu dla każdej działki budowlanej należy wyznaczyć minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej (czyli terenu na naturalnym podłożu, pokrytym trwałą roślinnością) w zależności od przeznaczenia terenu. Postuluje się: dla zabudowy jednorodzinnej wartość minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej wskazane jest 30%, dla zabudowy o funkcji usług nieuciążliwych 30%, dla terenów zieleni urządzonej 80%.

Do utwardzania powierzchni, w szczególności na parkingach i drogach wewnętrznych, wskazane jest stosowanie materiałów półprzepuszczalnych, umożliwiających infiltrację wód opadowych do gruntu.

Wzdłuż dróg oraz wzdłuż granic terenów o funkcji usług uciążliwych konieczne jest kształtowanie szpalerów drzew w oparciu o rodzime gatunki.

Tereny zieleni publicznej należy kształtować także na istniejących osiedlach wielorodzinnych. Jest to wskazane zarówno z punktu widzenia jakości życia mieszkańców, jak i z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu.

Przed oddaniem budynku do użytku konieczne jest wcześniejsze wykonanie infrastruktury technicznej. W przypadku gospodarki ściekowej niedopuszczalne są rozwiązania tymczasowe ze względu na zagrożenie zanieczyszczeniem wód podziemnych i gleb.

## **KSZTAŁTOWANIE ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Warunki glebowe panujące na terenie miasta nie sprzyjają rozwojowi rolnictwa. Gleby niższych klas bonitacyjnych nie zapewniają odpowiedniej wydajności produkcji rolnej, stąd powinny być sukcesywnie zagospodarowywane.

Tereny leśne stykające się bezpośrednio ze zurbanizowaną częścią miasta, muszą być poddane szczególnej ochronie ze względu na ich rolę wodo- i glebochronną.

## **OCHRONA PRZED HAŁASEM**

Ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie jak i na zmniejszaniu poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany.

Obiekty przemysłowe, ruch drogowy, kolejowy i lotniczy stanowią główne źródła emisji hałasu do środowiska, a tym samym kształtują klimat akustyczny w rejonie ich oddziaływania.

Hałas wywołuje zmęczenie, złe samopoczucie, utrudnia wypoczynek, może prowadzić do częściowej lub całkowitej utraty słuchu. Ponadto powoduje poważne zmiany psychosomatyczne, jak zagrożenie nadciśnieniem, zaburzenia nerwowe, zaburzenia w układzie kostno-naczyniowym.

Wskaźnikiem oceny hałasu w środowisku jest poziom równoważny dla przedziału czasu odniesienia. Równoważny poziom dźwięku A, jest to wartość poziomu ciśnienia akustycznego ciągłego ustalonego dźwięku, skorygowanego według charakterystyki częstotliwościowej A, która w określonym przedziale czasu odniesienia jest równa wartości średniej kwadratowej ciśnienia akustycznego analizowanego dźwięku o zmiennym poziomie w czasie. Równoważny poziom dźwięku A określa się w decybelach (dB).

#### *Hałas przemysłowy.*

Na terenie miasta Zielonki funkcjonują podmioty gospodarcze oferujące usługi o charakterze komercyjnym w tym jednostki handlu detalicznego, spółki prawa handlowego, osoby fizyczne. Punktowymi źródłami hałasu są wentylatory, czerpanie, sprężarki itp. usytuowane na zewnątrz budynków. Źródłem hałasu wtórnego są obiekty budowlane w tym produkcyjne, w których hałas pochodzący od pracy maszyn i urządzeń emitowany jest do środowiska przez ściany, strop, okna i drzwi. Ponadto prace dorywcze wykonywane poza budynkami produkcyjnymi jak np. cięcie, kucie, a także obsługa zakładów przez transport kołowy stanowią dodatkowe źródło hałasu.

#### *Hałas drogowy.*

Każdy układ drogowy stanowi o rozwoju danego regionu i powiązaniach z innymi ośrodkami.

Układ linii PKP i komunikacja samochodowa indywidualna stanowią podstawowe systemy transportowe przewozów pasażerskich w mieście. Nadal obserwowany jest gwałtowny rozwój motoryzacji. Konsekwencją tego jest:

- stały wzrost natężenia ruchu,
- rozciąganie się godzin szczytu komunikacyjnego, aż do 22<sup>00</sup> włącznie,
- powstanie nowych obszarów będących w zasięgu uciążliwości hałasu,
- wzrost populacji zamieszkałych przy głównych drogach i ulicach,

Największą uciążliwość hałasu obserwuje się w obszarach o zwartej zabudowie. Z ogólnodostępnych danych wynika, że w porze dziennej równoważny poziom dźwięku wynosi  $L_{Aeq} = 72.4\text{dB}$ , a ponadnormatywnym hałasem ulicznym  $L_{Aeq} = 60\text{dB}$  zagrożonych jest około 28% mieszkańców luźnej około 42% mieszkańców zabudowy zwartej.

#### *Hałas kolejowy.*

W porze nocnej hałas pochodzący od linii kolejowej może przekraczać dopuszczalną wartość 50dB w odległości do około 80m od osi torów. Generalnie w całej Polsce hałas kolejowy kształtuje się na jednakowym poziomie. Lokalnie mogą wystąpić niekorzystne zmiany ze względu na:

- stan infrastruktury (torowiska),
- prędkości przejazdu,
- rodzaju taboru kolejowego,
- stanu taboru kolejowego,
- położenia torowiska (nasyp, wawóz, teren płaski).

#### *Ochrona przed hałasem na terenach chronionych.*

Rozwiązania uwzględniające ochronę przed hałasem powinny być podawane w Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo w pasach przydrogowych na terenach chronionych powinno się wprowadzać zieleń izolacyjną – szpalery drzew i krzewów, mające zmniejszać propagację hałasu. W wyniku odpowiednich nasadzeń należy dążyć do ograniczenia oddziaływanie hałasu do terenów ograniczonych liniami rozgraniczającymi tras komunikacyjnych.

## Rozdział 4 OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

### OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Ochronie podlegają (wg. spisu podanego w części 1 rozdziale 4):

- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty wpisane do ewidencji zabytków,
- stanowiska archeologiczne.

Celem ochrony jest utrzymanie wartości kulturowych w/w obiektów poprzez:

- renowację i modernizację techniczną obiektów, ewentualnie rekonstrukcję fragmentów historycznych,
- usunięcie elementów zmieniających historyczną kompozycję (np. zmian w elewacji, nadbudowy dachów, zastosowanych współczesnych okien itp.),
- zakaz podziałów wtórnych działek na których znajdują się obiekty zabytkowe,
- eliminację reklam i szyldów umieszczonych na obiektach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
- dostosowanie charakteru nowej zabudowy na działkach sąsiednich do obiektów zabytkowych w zakresie skali bryły, podziału elewacji, wysokości itp.

W stosunku do obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków:

- w przypadku wszelkich inwestycji, wskazane jest wystąpienie właściciela obiektu do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o określenie zaleceń konserwatorskich,
- wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji jest możliwe tylko po spełnieniu warunków określonych w w/w decyzji,
- w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków wszelkie zgłoszenia zamiaru wykonywania robót budowlanych, również dla których wydanie pozwolenia na budowę nie jest wymagane, muszą być także uzgodnione z Mazowieckim Konserwatorem Zabytków.

W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych:

- w przypadku wszelkich zmian w dotychczasowym użytkowaniu związanych z planowaną inwestycją (kubaturową, komunikacyjną, związaną z eksploatacją złóż kopalin, uzbrojeniem terenu oraz innymi robotami ziemnymi) naruszającą strukturę gruntu poniżej warstwy użytkowanej rolniczo lub współczesnej warstwy użytkowej istnieje obowiązek uzgodnienia z Mazowieckim Konserwatorem Zabytków planowanej inwestycji na etapie wydawania decyzji pozwoleniu na budowę.
- realizacja planowanej inwestycji jest uzależniona od przeprowadzenia na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości archeologicznych badań wykopaliskowych i zapewnienia stałego nadzoru archeologicznego.

### CELE I KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA W ASPEKCIE KULTUROWYM

Kulturowe cele rozwoju miasta wyrażają się w:

- ochronie istniejących zasobów kulturowych miasta tj. ochronie obiektów zabytkowych i sylwety miasta,
- kształtowaniu harmonijnego krajobrazu kulturowego i naturalnego krajobrazu miasta,
- zachowaniu tożsamości kulturowej w sferze materialnej i niematerialnej,
- poprawie i zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego dla rozwoju turystyki,
- ochronie i przystosowaniu na potrzeby rekreacji i wypoczynku parków, zieleńców miejskich, a także terenów leśnych,
- podjęciu rewaloryzacji zabudowy, historycznych obszarów zieleni miejskiej i cmentarzy,
- możliwości wykorzystania zasobów dziedzictwa kulturowego w dalszym rozwoju, a w szczególności do tworzenia atrakcyjnego wizerunku miasta,
- zachowaniu odpowiednich proporcji między zabudową zabytkową a współczesną m.in. należy ograniczyć wysokość nowopowstałych budynków do 4 kondygnacji.

Osiągnięcie przyjętych celów rozwoju miasta wymaga realizacji celów szczegółowych czyli konkretnych kierunków działań i zadań. W ramach zachowania i w celu wyeksponowania istniejących zabytków architektury i budownictwa należy:

- zachować osie widokowe wybranych ulic,
- dokonać rewaloryzacji zachowanego zespołu ul. Poniatowskiego 29 (Dom Pomocy Społecznej),
- wpisać w rejestr zabytków zespołu budynków dawnej gazowni,
- wykorzystać istniejące tereny dawnych koszarów wojskowych jako dodatkowy element miastotwórczy do dalszego rozwoju miasta.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków wskazuje się do bezwzględneho zachowania. Niedozwolone jest dokonywanie w ich obrębie wszelkich zmian bryły detalu i wnętrza (chyba, że za zgodą i pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich).

Obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków podlegają mniej rygorystycznym warunkom. W stosunku do tych obiektów zachodzi konieczność zazwyczaj zachowania bryły i wystroju elewacji z dopuszczeniem możliwości przekształceń. Weryfikacja listy obiektów i obszarów zabytkowych powinna odbywać się na podstawie ewidencji gminnej będącej aktualizowanym zbiorem informacji o zabytkach, a w przypadku jej braku na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W stosunku do zieleni miejskiej należy:

- podjąć prace rewaloryzacyjne parków,
- podjąć prace porządkowe na cmentarzach,
- opracować projekt zieleni, który byłby integralnie związany z układem urbanistycznym miasta
- stworzyć trasy turystyki kołowej po obszarze obrazującym historię miasta oraz jego walory,
- zadbać o otoczenie obiektów wpisanych w rejestr zabytków przez co staną się bardziej widoczne i podniosą poziom atrakcyjności miasta.

Wyżej wymienione kierunki i zadania obejmują swoim zasięgiem zabudowę miejską Zielonki, kształtującą sylwetę miasta. Wartości kulturowe i krajobrazowe tej sylwetki należy poddać ochronie.

Postuluje się powołanie Parku Kulturowego Pola Bitwy Warszawskiej 1920r., którego przedmiotem ochrony będzie krajobraz kulturowy. Po analizie materiałów archiwalnych, przebiegu bitwy w Ossowie oraz przeprowadzonej inwentaryzacji obecnego krajobrazu wyznaczony został obszar pola bitwy, o następujących rodzajach ochrony wartości kulturowych:

- Strefa A pełnej ochrony w granicach obszaru pola bitwy - dotyczy treści historycznych, formy (np. linii zabudowy) i funkcji (tereny upraw).
- Strefa B ochrony konserwatorskiej – otulina obszaru pola bitwy - ochrona częściowa, przede wszystkim formy, w możliwym zakresie także treści i funkcji.

Dla pełnej ochrony krajobrazu historycznego obszaru pola bitwy i jego otuliny konieczne jest kształtowanie terenów otaczających na zasadzie harmonijnego sąsiedztwa i zabezpieczenia właściwej ekspozycji dla stref A i B.

W ramach kierunków działań konserwatorskich proponuje się:

- ochronę, czyli zabezpieczenie w tym prawne,
- konserwację, działanie zmierzające do utrzymania stanu wartościowej jednostki,
- rewaloryzację w postaci rekonstrukcji, w przypadku, gdy szczególnie wartościowy obszar uległ dewastacji.

z określonych zaś przyczyn wymagałby przywrócenia, rekonstrukcji zwłaszcza w sytuacji potrzeby stworzenia właściwego sąsiedztwa dla jednostek o dużych walorach i kontynuacji w sytuacji potrzeby stworzenia harmonijnego otoczenia lub sąsiedztwa.

Na podstawie, niżej wymienionych, zaproponowanych przez OW SARP kryteriów oceny – wyboru dóbr kultury współczesnej, tj:

- Kryterium nowatorstwa zarówno w zakresie rozwiązań architektonicznych, przestrzennych jak i technicznych.
- Kryterium kontekstu, współistnienia zarówno na etapie tworzenia, jak i późniejszego rozwoju przestrzennego miejsca lokalizacji.
- Kryterium tradycji miejsca, w tym zaprzeczenia jako próby stworzenia nowych wartości lub twórczego nawarstwiania się dziedzictwa pokoleń.
- Kryterium symbolu w ujęciu ogólnym - historycznym i np. dla przyjezdnych (migracje zawodowe i turystyka).
- Kryterium uznania współczesnych - nagrody, wyróżnienia, plebiscyty.
- Kryterium próby czasu, zachowania walorów przestrzennych i estetycznych pomimo degradacji będącej efektem technicznego zużycia lub niedbalstwa zarządcy, czy też "spontanicznego" rozwoju zagospodarowania terenów przyległych.
- Kryterium artystyczne
- Kryterium unikalności np. jedyny obiekt zachowany w formie nie przekształconej.

można obiekty architektury zrealizowane po 1945 r., uznać za dziedzictwo kulturowe.

Na podstawie subiektywnej oceny w Zielonce brak jest wartościowych obiektów dóbr kultury współczesnej.

## Rozdział 5 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.

#### Polityka rozwoju transportu.

Cele polityki rozwoju transportu.

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym.

Celami szczegółowymi są:

- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (zapewnienie możliwości dojazdu i umożliwienie partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek) i gospodarki,
- zapewnienie dotarcia pomocy,
- poprawa standardów podróży (skrócenie czasów i warunków podróży) oraz poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwienie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz zapewnienie właściwych, przede wszystkim bezpiecznych, warunków ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, integrowanie społeczności lokalnych, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i kulturowe oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin, a także łagodzenie efektów rozciągnięcia przestrzeni przez trasy komunikacyjne.

Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikację indywidualną i zbiorową.

Ze względu na strukturę przestrzenną miasta i intensywność zagospodarowania, za właściwe uznaje się:

- umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, ograniczenia w tym zakresie występować będą w obszarach koncentracji handlu i usług – otoczenie Placu Jana Pawła II oraz ulicy Kolejowej i wynikać będą głównie z ograniczonych możliwości realizacji nowych miejsc postojowych,
- tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- tworzenie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

#### Kierunki rozwoju systemu drogowego miasta.

Głównymi celami rozwoju układu drogowego Zielonki są:

- ułatwienie rozrządu ruchu docelowo-źródłowego związanego z miastem oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego,
- zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości obsługi komunikacją zbiorową,
- poprawa czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jej hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych kategorii (krajowych i wojewódzkich) oraz klas (głównych ruchu przyspieszonego i głównych) przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego lub co najmniej zmniejszenie jego uciążliwości i kolizji z ruchem lokalnym.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego w szczególności wzięto pod uwagę dotychczasowe podstawowe zasady jego rozwoju, ustalone w planach miejscowych oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Zielonki oraz inwestycje celu publicznego wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Aktualizacji strategii rozwoju województwa mazowieckiego, Strategii zrównoważonego rozwoju powiatu wołomińskiego oraz wnioski zarządców dróg.

Układ drogowy Zielonki będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (drogi ekspresowe, drogi główne ruchu przyspieszonego, główne i zbiorcze), do którego wejść drogi o znaczeniu ponadlokalnym - krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz wybrane gminne, ważne dla powiązań zewnętrznych i wewnętrznych,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzone przez pozostałe drogi gminne.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju, województwa i powiatu, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego będzie mogła odbywać się w ograniczonym zakresie, wynikającym z kategorii i klas dróg i dopuszczonym przepisami w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, a w przypadku dróg ekspresowych będzie wykluczona, z wyjątkiem obsługi przy pomocy tzw. dróg serwisowych (zbiorczych dróg dojazdowych).

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

W podstawowym układzie drogowym studium przewiduje budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację oraz uwzględnia utrzymanie możliwości przestrzennych dla:

- budowy do ok. 2013 r. drogi ekspresowej S-8 (Via Baltica) relacji Wrocław – Warszawa – Ostrów Mazowiecka - granica państwa/Budzisko/, zgodnie z orientacyjnym przebiegiem wyznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego Zielonki oraz przebiegiem określonym w materiałach do wniosku o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji, dla powiązań Zielonki istotne będą planowane węzły „Drewnica” i „Zielonka 2”,
- budowy do ok. 2013 r. drogi ekspresowej S-17 (Wschodniej Obwodnicy Warszawy) łączącej Warszawę z Lublinem i dalej z Ukrainą; według wariantu III A, t.j. przez Zielonkę, Mokry Ług, poligon i Wesołą, z węzłami „Drewnica”, „Zielonka” i „Poligon”,
- rozbudowy i modernizacji drogi wojewódzkiej nr 631 (Al. Józefa Piłsudskiego) jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu wraz z budową wiaduktu nad linią kolejową Warszawa Wileńska – Zielonka,
- rozbudowy i modernizacji drogi wojewódzkiej nr 634 (ul. Stefana Prymasa Wyszyńskiego), jako drogi klasy głównej o przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, wraz z budową wiaduktu nad linią kolejową Warszawa Rembertów – Zielonka,
- przebudowy i modernizacji drogi wojewódzkiej nr 637 (Warszawa – Węgrów), m.in. budowy obwodnicy Okuniewa i Michałowa, zgodnie z ustaleniami planów miejscowych w gminie Halinów oraz postulowanej budowy północnego obejścia Pustelnika w gminie Stanisławów,
- budowy drogi regionalnej Wołomin – Sulejówek – Wiązowna, stanowiącej wschodnie domknięcie obwodnicy okołowarszawskiej, tworzonej przez drogi wojewódzkie, jako drogi klasy głównej; planowana droga wojewódzka wykorzystuje częściowo korytarz istniejącej drogi powiatowej nr 36231, realizacja drogi wojewódzkiej będzie wiązała się ze zmianami przebiegu i kategorii odcinków tej drogi w Zielonce oraz w rejonie Zabrania w gminie Poświętne i Okuniewa w gminie Halinów,
- przebudowy i modernizacji ulic Mareckiej, Lipowej i Wolności, w ciągu drogi powiatowej, jako drogi klasy zbiorczej,
- przebudowy i modernizacji ulicy Poniatowskiego (Napoleona), w ciągu drogi powiatowej, jako drogi klasy zbiorczej,
- przebudowy i modernizacji ulicy Kolejowej (droga wojewódzka nr 625) na odcinku droga 634 – ulica Leśna, jako drogi klasy zbiorczej,
- budowy ciągu drogowego po śladzie ulic Leśnej, Inżynierskiej i Różanej, wraz z bezkolizyjnym skrzyżowaniem z linią kolejową (postulowany tunel) w rejonie ulicy Inżynierskiej, w celu wytworzenia nowego połączenia północnej i południowej części miasta, w klasie ulicy zbiorczej,
- budowy przedłużenia ulicy Słowackiego, jako nowego połączenia z Kobylką i jednocześnie ulicy obsługującej tereny nowej zabudowy w Kobylaku, w klasie ulicy zbiorczej,
- budowy przedłużenia ulicy Wojska Polskiego do ulicy Pastuszków i dalej ulicy Mokry Ług w Warszawie, jako istotnego połączenia z Warszawą, w klasie ulicy zbiorczej, wraz z przebudową skrzyżowania ulic Wyszyńskiego, Kolejowej i Wojska Polskiego, polegającą na likwidacji mimośrodu wlotów tych ostatnich ulic; rozwiązanie wymaga także kwestia przebiegu końcowego odcinka ulicy w rejonie południowej granicy miasta, ponieważ wykorzystywana obecnie droga oraz połączenie z ulicą Pastuszków znajduje się na terenie zamkniętym.

Istotne znaczenie dla funkcjonowania układu drogowego w Zielonce będzie miało także planowane przedłużenie do Marek Trasy Mostu Północnego z Warszawy oraz połączenie jej z ulicami Dworkową, Światowida i Orłąt Lwowskich w Kobylce. W ten sposób powstanie układ drogowy, przynajmniej częściowo odciążający centrum Zielonki od ruchu tranzytowego z pasma wołomińskiego w kierunku północnych dzielnic Warszawy. Podobną rolę spełni droga ekspresowa S-8, dzięki węzłom w Kobylce i gminie Wołomin, zbierającym ruch z tych obszarów.

Dopuszcza się również możliwość wytworzenia dodatkowych połączeń drogowych na kierunku północ – południe pomiędzy północną częścią Zielonki i gminą Wołomin a Wesołą, Sulejówkiem i Halinowem, przez tereny wojskowe, w przypadku zmiany statusu obecnych terenów zamkniętych i ich przekształceń lub w porozumieniu z władającym tymi terenami. Drogi te będą służyć powiązaniom z sąsiednimi gminami oraz obsługiwać potencjalne zagospodarowanie na obecnych terenach zamkniętych.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się przebudowę i modernizację istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych oraz budowę nowych na terenach planowanego zagospodarowania, szczególnie w Kobyłaku. W układzie tym, dodatkowych analiz wymaga możliwość wykorzystania terenu nieużywanej bocznicy kolejowej do terenów zamkniętych dla wytworzenia ciągu obsługującego tereny po południowej stronie ulicy Wyszyńskiego, z możliwością wyprowadzenia ruchu bezpośrednio na planowany wiadukt nad linią kolejową Warszawa Rembertów – Zielonka oraz budowa połączenia odcinków ulicy Bankowej przy pomocy tunelu drogowego.

#### Polityka parkingowa.

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, dostosowujących ich podaż do popytu.

Przy programowaniu inwestycji zaleca się stosować następujące wskaźniki postojowe

- dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowe / lokal,
- dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, dom lub segment,
- dla obiektów administracji i biur minimum 25 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla banków minimum 40 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla produkcji minimum 35 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla szkół minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla obiektów sportu i rekreacji 10 – 35 miejsc postojowych użytkowników jednocześnie,
- dla gastronomii minimum 35 miejsc / 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla rejonowych przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet,
- dla hoteli minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek,
- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze,
- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha,
- 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową,
- 2 miejsca na 5 działek dla ogródków działkowych.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postojów) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

W rejonie stacji kolejowej przewiduje się budowę ogólnodostępnych parkingów, z wykorzystaniem dawnych placów ładunkowych i ramp. Parkingi te będą służyły dojazdowi do centrum oraz będą funkcjonowały w systemie „Parkuj i jedź”.

#### Rozwój komunikacji zbiorowej.

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy.

Podstawową rolę w obsłudze pełnić będzie komunikacja kolejowa, której rola w dojazdach do Warszawy powinna wzrastać. Przewiduje się utrzymanie połączeń autobusowych z Warszawą i sąsiednimi gminami. Trasy autobusów i lokalizację przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

#### Obsługa transportu ładunków.

Transport ładunków odbywać się będzie przy pomocy transportu samochodowego.

Na terenie gminy istotne źródła i cele ruchu ciężarowego, podobnie jak obecnie skoncentrowane będą w Zielonce Bankowej i w rejonie Horowej Góry. W związku z budową Wschodniej Obwodnicy Warszawy przecinającej w poziomie terenu istniejącą ulicę Bankową, w ramach tej inwestycji przewiduje się budowę drogi dojazdowej łączącej tereny przemysłowe Zielonki Bankowej z drogą nr 634 i przebiegającej po wschodniej stronie WOW.

#### Ruch pieszy

Należy dążyć do stworzenia dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych.

W czasie budowy i modernizacji dróg należy je wyposażać w chodniki i przejścia dla pieszych.

Studium wskazuje lokalizacje bezkolizyjnych połączeń pieszo-rowerowych przez linie kolejową.

### Ruch rowerowy

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru silnie konkurencyjnego środka lokomocji, szczególnie w stosunku do samochodu osobowego.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:

- obecność rozległych terenów leśnych i otwartych w gminie i obszarach sąsiednich, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek rowerowych,
- możliwości przestrzenne budowy ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż dróg publicznych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa,
- stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych.

Czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są:

- niesprzyjające warunki klimatyczne przez znaczną część roku,
- świadomość obecnie niedogodnych warunków i bezpieczeństwa dla ruchu rowerowego oraz długiego procesu budowy sieci dróg i parkingów dla rowerów.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami oraz stacją kolejową,
- wyposażenie dróg wojewódzkich oraz powiatowych i wybranych gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych oraz na drogach wewnętrznych na terenach rolnych i leśnych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych oraz działania promujące i edukacyjne propagujące ruch rowerowy.

Proponowany przebieg ścieżek rowerowych przedstawiono na rysunku „Kierunki rozwoju komunikacji, drogi, komunikacja zbiorowa, parkingi, ścieżki rowerowe”.

Oprócz ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych

### Koordinacja polityki rozwoju transportu i polityki rozwoju przestrzennego.

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną, tak aby uzyskać zmniejszenie transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych gminy, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym,
- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej.

Zabudowa przy drogach i liniach kolejowych powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwość komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji

Na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Aktualizacji Strategii rozwoju województwa mazowieckiego, Strategii rozwoju powiatu wołomińskiego oraz wniosków zarządców dróg krajowych i wojewódzkich, przyjmuje się, że program inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z określeniem ich lokalizacji i terminami realizacji, powinien uwzględnić następujące przedsięwzięcia:

- budowę dróg ekspresowych S-8 i S-17,
- rozbudowę, przebudowę i modernizację dróg wojewódzkich nr 625, 631, 634 i 637,
- budowę regionalnej drogi wojewódzkiej klasy głównej łączącej Wołomin z Sulejówkiem,
- rozbudowę, przebudowę i modernizację dróg powiatowych,
- rozbudowę, przebudowę i modernizację linii kolejowych (stworzenie SKM).
- przebudowę i modernizację I Paneuropejskiego korytarza, w ciągu którego przebiega linia E-75 (Warszawa-Białystok-Suwałki-Trakiszki), z możliwością dobudowy dodatkowych torów i likwidacją przejazdów w poziomie szyn oraz budową skrzyżowań dwupoziomowych.

### Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie komunikacji.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przyjmuje się zgodnie z określonymi w niniejszym Studium kierunkami rozwoju układu drogowego, komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych oraz zgodnie z przebiegami i przeznaczeniem terenów dla urządzeń komunikacyjnych, wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie komunikacji zalicza się adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, w tym najważniejszą – realizację bezkolizyjnego przejścia drogowego przez magistralną linię kolejową nr 6 Warszawa-Kuźnica Białostocka.

#### Kierunki rozwoju transportu – priorytety realizacyjne.

Działaniem priorytetowymi powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych t.j. na drogach wojewódzkich i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań samorządów województwa i powiatu. Dla miasta Zielonka priorytetem jest budowa bezkolizyjnego przejścia drogowego przez magistralną linię kolejową nr 6 Warszawa- Kuźnica Białostocka. Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami poszczególnych dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy. Wyposażenie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym, zgodnie z lokalnymi programami rozwoju.

### **ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### Zaopatrzenie w wodę

Zasoby wód podziemnych czwartorzędowych występujących na terenie miasta uważa się za wystarczające na pokrycie istniejących i prognozowanych potrzeb.

Stwierdza się wystarczającą wydajność istniejących ujęć wody dla bieżących potrzeb.

Przyjmuje się, że w zależności od potrzeb na terenie istniejących ujęć wody mogą być wykonane dodatkowe studnie jak również może nastąpić przebudowa stacji uzdatniania wody. Przewiduje się zachowanie istniejącego ujęcia wody oligoceńskiej w południowej części miasta. W przypadku realizacji nowych dużych osiedli mieszkaniowych konieczne będzie wybudowanie dodatkowych punktów ujęć wody.

Dla ujęć wodociągu komunalnego konieczne jest wyznaczenie stref ochrony sanitarnej pośredniej. Dla ujęcia przy ul. Długiej została wydana w tej sprawie decyzja nr.114/2001 Starosty Wołomińskiego. Dla ujęcia wody przy ul. Inżynierskiej decyzja taka wciąż nie została wydana.

Na obszarach położonych w obrębie strefy ochrony sanitarnej pośredniej dopuszcza się jedynie ograniczone użytkowanie terenów ze szczególnym zakazem wprowadzania do ziemi i wód podziemnych 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).

#### Odprowadzenie ścieków komunalnych

Zakłada się przyjęcie ścieków sanitarnych od 100% mieszkańców miasta.

Odprowadzenie ścieków z terenu miasta odbywać się będzie w systemie kanalizacji podciśnieniowo-grawitacyjnej, wyposażonej w przepompownie ścieków, poprzez istniejący kolektor Z 1 do układu kanalizacji miasta Żąbki połączonego z systemem kanalizacji warszawskiej, odprowadzającego ścieki do oczyszczalni ścieków „Czajka”.

Przewiduje się zachowanie przepompowni przy ul. Leśnej (przepompownia główna) oraz rejonowych przepompowni przy ul. Inżynierskiej i ul. Powstańców z możliwością ich modyfikacji.

Dla skanalizowania terenów położonych we wschodniej części obszaru zurbanizowanego konieczna będzie budowa przepompowni w rejonie ul. Wschodniej i ul. Północnej z lokalizacją komór zbiorczych na przewodzie kanalizacyjnym.

Dla przepompowni ścieków konieczne jest zachowanie strefy 15 m. wolnej od zabudowy licząc od granic działki.

W zakresie odprowadzenia ścieków technologicznych z terenów przemysłu przyjmuje się, że odprowadzenie do kanalizacji miejskiej będzie możliwe po ich uprzednim podczyszczeniu. Zakłada się, że sposób podczyszczenia musi być indywidualnie opracowany i uzgodniony z odpowiednimi jednostkami gospodarki wodnej.

Przeanalizowania wymaga możliwość zrezygnowania z usług systemu kanalizacji warszawskiej (z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni ścieków „Czajki”) na rzecz układu lokalnego z miejską oczyszczalnią ścieków w Zielonce (z ewentualnym wykorzystaniem i rozbudową istniejącej oczyszczalni na terenie wojskowym). Przyjmuje się w studium takie rozwiązanie jako rezerwowe, jego realizacja mogłaby nastąpić jeśli pojawiłoby się uzasadnienie techniczno-ekonomiczne.

#### Odprowadzenie ścieków deszczowych

Odprowadzenie ścieków deszczowych przewiduje się odrębnym systemem krytej kanalizacji deszczowej do Rowu Magenta i dalej do rzeki Długiej lub bezpośrednio do rzeki Długiej. Niezbędne będzie odpowiednie każdorazowe podczyszczenie ścieków deszczowych przed ich wpuszczeniem do odbiorników. Podczyszczenie odbywać się będzie w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych zlokalizowanych na przewodach kanalizacji.

Odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów przemysłu wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie ścieków deszczowych do wód i gruntu.

### Gazownictwo

Zaopatrzenie miasta w gaz przewodowy średniego ciśnienia, poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na niskie, odbywać się będzie ze stacji redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia „Ząbki”.

Przyjmuje się zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów:

- przygotowywania posiłków,
- przygotowywania ciepłej wody,
- oraz częściowo w zakresie ogrzewania pomieszczeń.

W stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia „Ząbki” oraz w przepustowości gazociągów zasilających miasto występuje rezerwa.

W miarę wzrostu zapotrzebowania na gaz przewodowy planuje się rozbudowę sieci.

Dalsza gazyfikacja miasta winna być realizowana na zasadach wynikających z przepisów odrębnych w zakresie prawa energetycznego.

Ze względów ekonomicznych, na nowo gazyfikowanych terenach proponuje się wykorzystanie gazu przede wszystkim do celów grzewczych.

W studium adaptuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Rembelszczyzna – Wronów w południowej części miasta.

### Elektroenergetyka

Zaopatrzenie miasta w energię elektryczną odbywać się będzie ze stacji rozdzielczej 110/15 kV „Ząbki” zasilanej dwutorową linią wysokiego napięcia WN 110 kV relacji EC Kawęczyn – Wołomin. Przyjmuje się zasadę pełnego pokrycia potrzeb miasta w zakresie:

- oświetlenia,
- zasilania sprzętu gospodarstwa domowego i innych urządzeń,
- oraz częściowo w zakresie ogrzewania pomieszczeń.

Na terenie miasta dostawa energii elektrycznej odbywać się będzie przy pomocy sieci rozdzielczej SN 15 kV oraz – poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV – siecią elektroenergetyczną niskiego napięcia 0,4 kV.

Zakłada się, że pełne zasilanie obszaru miasta w energię elektryczną – w tym rejonów, w których przewidywane jest nowe zainwestowanie – może nastąpić po rozbudowie infrastruktury energetycznej wg. planu zaopatrzenia miasta w energię opracowanego w porozumieniu z zakładem energetycznym.

W studium adaptuje się przebieg istniejącej linii 110 kV w zachodniej części miasta, przebieg istniejącej linii 220 kV w południowej części miasta i linii 400kV oraz przewidywany przebieg (orientacyjny) planowanej linii 110 kV Ząbki – Wołomin, niezbędnej dla poprawienia jakości dostarczanej energii elektrycznej m.in. dla mieszkańców Zielonki. Studium postuluje prowadzenie kablem podziemnym planowanej linii 110 kV na obszarze centrum miasta od ul. Inżynierskiej do przedłużenia ul. Korczaka do ul. Słowackiego.

### Usuwanie odpadów

Przewiduje się realizację zakładu unieszkodliwiania stałych odpadów komunalnych i przemysłowych na północ od miejscowości Michałów położonej w gminie Halinów w połączeniu ze składowiskiem odpadów paleniskowych E.C. Kawęczyn, w „obszarze nieurbanizowanym” miasta Zielonka.

Do czasu realizacji zakładu problem usuwania odpadów winien być usprawniony poprzez selektywną zbiórkę odpadów w miejscu ich powstawania i segregację zbiorową, zorganizowaną na poziomie gminy.

### Ciepłownictwo

Na terenie miasta nie przewiduje się scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Obszar miasta zaopatrywany będzie w ciepło z indywidualnych źródeł, w których czynnikami grzewczymi będą: gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii. Zakłada się zachowanie istniejących kotłowni zakładowych lub ogrzewających zespoły zabudowy wielorodzinnej oraz ich ewentualną przebudowę dla wykorzystania w/w czynników grzewczych. Paliwa stałe (odpady drewniane) dopuszcza się wyłącznie do spalania w kominkach.

### Łączność

W najbliższych latach planuje się dalszą rozbudowę sieci dostępowych (zarówno tradycyjnych jak i w technologii FITL) - w szczególności tam, gdzie powstają nowe osiedla mieszkaniowe, centra handlowe i biznesowe. Budowane będą nowe ciągi kanalizacji teletechnicznej, metaliczne i światłowodowe linie kablowe (kanałowe i doziemne), szafy kablowe i szafy dostępowe ONU. Nie planuje się budowy nowych budynków z przeznaczeniem na węzły usługowe. W celu zwiększenia penetracji usług szerokopasmowych w technologii ADSL, planowana jest budowa nowych węzłów i rozbudowa już istniejących.

Przewiduje się również rozbudowę sieci światłowodowej miejscowej. Miejska i dalekosiężna sieć łączności wojskowej realizowana jest jako kablowa doziemna oraz w wynajętej kanalizacji. Obowiązuje warunek uzgadniania z odpowiednią jednostką wojskową projektów wszystkich obiektów budowlanych w sąsiedztwie kabli telekomunikacji wojskowej oraz zachowania pasa terenu wolnego od zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami. Plany rozbudowy wyżej wymienionych sieci obejmują obszar całego miasta..

Planowana jest również budowa infrastruktury teletechnicznej monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego Miasta Zielonka.

Dla uporządkowania przestrzeni miejskiej w Zielonce, w studium zakłada się, że zasady lokalizowania obiektów telefonii komórkowej na terenie miasta powinny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Urządzenia radiolokacyjne związane z lotniskami cywilnymi i wojskowymi takie jak radiolokatory, radiolatarnie i radiolinie, stacje nadawcze radiowe i telewizyjne oraz anteny telefonii komórkowej i cyfrowej stanowią zagrożenie ze względu na emitowane promieniowanie elektromagnetyczne. Warunki ich lokalizacji winny być zgodne z obowiązującymi aktami prawnymi.

Układy antenowo – nadawcze stacji bazowych telefonii komórkowej emitują pole elektromagnetyczne niejonizujące z zakresu mikrofalowego 300 MHz – 300 GHz. Na podstawie raportu oddziaływania na środowisko stacji bazowej telefonii komórkowej wyznacza się obszary, w których gęstość mocy pól elektromagnetycznych przekracza wartość dopuszczalną w miejscach dostępnych dla ludności. Zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi winny być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem obiektu. W przeciwnym przypadku wojewoda tworzy w drodze rozporządzenia obszar ograniczonego użytkowania.

Oddziaływanie istniejących obiektów może ulegać zmianom wraz ze zmianą mocy ich nadajników, zatem zachodzi konieczność przeprowadzania okresowych pomiarów przez odpowiednie służby.

## PODSUMOWANIE

Polityka infrastrukturalna miasta oparta jest na hierarchizacji poszczególnych systemów, co wpływa na zwiększenie atrakcyjności dla nowych inwestorów strategicznych, poprawę stanu środowiska oraz ogólny rozwój gospodarczy i społeczny.

Rozwój infrastruktury to zadanie własne gminy, którego realizacja musi nie tylko zapewniać obsługę mieszkańców i usług na odpowiednim poziomie, ale stwarzać także możliwości rozwoju, głównie poprzez zwiększenie efektywności użytkowania terenów (uzupełnienie uzbrojenia, zmniejszenie luki infrastrukturalnej itp.).

Dla miasta Zielonka priorytetami powinny być:

- poprawa standardów jakości wody w świetle zaostrzonych norm europejskich, modernizacja ujęć wody,
- naprawa i modernizacja kanałów sanitarnych i deszczowych (w całym mieście),
- odnowienie i uporządkowanie infrastruktury podziemnej przy okazji wymiany nawierzchni ulic,
- likwidacja zbędnych rurociągów w pasie dróg,
- likwidacja wszystkich palenisk na paliwo stałe i zamiana ich na paliwa ekologiczne, przede wszystkim na gaz,
- rozwój sieci teleinformatycznych i telefonii komórkowej.

## **Rozdział 6**

### **OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Z analizy uwarunkowań wynika, że za najlepiej predysponowane tereny do lokalizacji celów publicznych należy uznać tereny położone w centrum miasta na gruntach będących we władaniu jednostek samorządowych.

Struktura przestrzenna i charakter Zielonki nie wyklucza jednak możliwości lokalizowania celów publicznych na obszarze całego Miasta.

W celu znalezienia lokalizacji pod konkretne przedsięwzięcia publiczne należy oceniać indywidualnie przydatność poszczególnych terenów w szczególności analizując:

- charakter usług w odniesieniu do grupy potencjalnych odbiorców usług,
- dostępność komunikacyjną,
- stan prawny gruntów,
- odporność środowiska,
- inwestycje celu publicznego planowane w budowlach zabytkowych lub w ich sąsiedztwie należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

## **Rozdział 7**

### **OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003R. (DZ. U. NR 80, POZN. 717 Z PÓŻ. ZM.)**

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka, uwzględniono ustalenia zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zatwierdzonym Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego uchwałą Nr 65 /2004 w dniu 7 czerwca 2004r., zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Celem jego jest w szczególności stworzenie warunków dla trwałego i zrównoważonego rozwoju województwa, poprawy warunków życia jego mieszkańców i zwiększenia konkurencyjności m.in. poprzez rozbudowę i modernizację infrastruktury transportowej.

Najważniejszymi dla rozwoju Mazowsza elementami węzłowymi będzie aglomeracja warszawska i ośrodki subregionalne. Dalsze kształtowanie struktury przestrzennej aglomeracji warszawskiej będzie polegało na wzmocnieniu infrastruktury, w tym transportowej oraz poprawie ładu przestrzennego.

W Planie przyjęto, że głównymi osiami rozwojowymi regionu będą pasma aktywności społecznej i gospodarczej oparte na systemach infrastruktury technicznej o znaczeniu międzynarodowym, krajowym i regionalnym, w tym na ustanowionych i postulowanych europejskich korytarzach transportowych. Przez obszar gminy Zielonka przechodzą następujące korytarze:

- Korytarz KI Helsinki – Tallin – Ryga – Kowno – Warszawa. Wypełnienie tego korytarza stanowią: droga E 67 (DK nr 8) Szypliszki – Suwałki – Augustów – Warszawa (Via Baltica) objęta umową AGR, o projektowanych parametrach drogi ekspresowej (S-8) oraz linia kolejowa E 75 (nr 6 i 449), objęta umową AGC i zgłoszona do umowy AGTC,
- Korytarz KA (postulowany) Gdańsk – Warszawa – Kowel – Konstanca/Odessa. Potencjalne jego wypełnienie obejmować będzie m.in. drogę krajową nr 17, planowaną jako droga ekspresowa S-17 (Wschodnia Obwodnica Warszawy).

Na terenie miasta, na dzień dzisiejszy, nie ma konieczności rezerwowania nowych terenów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), bowiem ustalone w obowiązujących planach miejscowych rezerwy terenu związane z modernizacją układu drogowego są wystarczające.

## Rozdział 8

### **OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

W Zielonce nie występują uwarunkowania formalno-prawne wynikające z przepisów odrębnych, które narzucałyby obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna gruntów pozwala na rozwój miasta oraz jego przekształcanie bez narzucania obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Niemniej jednak w indywidualnych przypadkach pojedynczych inwestorów, jeśli zaistnieje taka potrzeba podyktowana rodzajem przedsięwzięcia scalenia i podziału nieruchomości zawsze może nastąpić na wniosek zainteresowanych zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543) (Zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 i Nr 240, poz. 2058; z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721, Nr 96, poz. 874, Nr 124, poz. 1152, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966 i Nr 217, poz. 2124; z 2004 r. Nr 6, poz. 39, Nr 19, poz. 177, Nr 91, poz. 870 i Nr 92, poz. 880).

W Zielonce nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się tworzenie i działanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na obszarach o przewadze usług i usług o charakterze społecznym oraz w strefie koncentracji funkcji miejskich.

W Zielonce za obszary przestrzeni publicznych (przez co należy rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne) uznaje się następujące tereny:

1. Tereny położone w centrum miasta, ze względu na ich walory kulturotwórcze oraz ich genius loci. Tereny te powinny sposobem zagospodarowania wyróżniać Zielonkę jako ośrodek o lokalnym znaczeniu dla turystyki i rekreacji.
2. Tereny parku wraz z jego bezpośrednim otoczeniem, ze względu na jego walory przyrodniczo-krajobrazowe.
3. Tereny kolejowe, ze względu na ich reprezentacyjny charakter. Funkcjonowanie ich jako wydzielonych z krajobrazu miasta i nie wkomponowanych w funkcje miejskie może doprowadzić do ich degradacji oraz wzrostu ich znaczenia jako bariery w strukturze miasta. Obecnie status tych terenów jako terenów zamkniętych wyłącza je całkowicie z planowania przestrzennego. Zagospodarowanie tych terenów nie może powodować odsuwania się od nich miasta. Szczególnie w sytuacji, w której tereny te przestały by być terenami zamkniętymi i pozostałyby całkowicie poza regulacjami planistycznymi.

Zasięg terytorialny obszarów przestrzeni publicznych przedstawiono na rysunku „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna”.

## Rozdział 9

### **OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Analiza stanu istniejącego oraz obecnego przeznaczenia terenów w planach miejscowych nie wykazała potrzeby opracowania planów miejscowych dla terenów obecnie ich nie posiadających.

Niemniej jednak wskazane jest opracowanie planów miejscowych, sporządzanych etapowo, w granicach wskazanych na rysunku Kierunków rozwoju i polityki przestrzennej, których kształt zostałby dostosowany do specyfiki zagospodarowania oraz warunków topograficznych w przypadku przekształceń terenów wojskowych – obecnie mających status terenów zamkniętych. W ramach opracowywania tych planów dopuszcza się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele związane z infrastrukturą miejską.

## **Rozdział 10 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Na obszarze Zielonki poza lasami i terenami wojskowymi większość terenów to tereny już zurbanizowane. Niezabudowane tereny rolne posiadają już zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Dopuszcza się stopniowe przekształcenia istniejących terenów rolnych poprzez ich wyłączenie z produkcji w procesie uzyskiwania pozwoleń na budowę.

Zakłada się, że tereny gruntów leśnych mogą zostać przeznaczone na cele nieleśne tylko w przypadku:

1. Konieczności budowy infrastruktury technicznej w tym dróg.
2. Konieczności uporządkowania terenów użytkowanych jako tereny lotniskowe lub ogrody działkowe.
3. Innych sytuacji, np. uporządkowania terenów zainwestowanych mających dotychczas status terenów zamkniętych lub specjalnych.

## **Rozdział 11 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na obszarze Zielonki występują tereny narażone na zalanie wodą powodziową. Zagrożenie powodziowe przy gwałtownych opadach atmosferycznych może stanowić rzeka Długa. Na najbardziej zagrożonych odcinkach jest ona obwałowana. Zagospodarowanie tych terenów winno minimalizować występowanie zagrożenia dla ludzi i ich mienia.

Na obszarze Zielonki naturalne zagrożenia geologiczne nie występują.

## **Rozdział 12 OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na obszarze Zielonki nie występują złoża kopalin, których eksploatacja wymagałaby wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów.

## **Rozdział 13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)**

Na obszarze Zielonki nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

## Rozdział 14

### OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Celem przekształceń jest zapewnienie ciągłości rozwoju miasta poprzez stworzenie czytelnej przestrzeni i sprawnej funkcjonalnie struktury miejskiej oraz dostosowanie funkcji i form zabudowy do aktualnych standardów. Przekształceniom mogą ulegać również wszystkie tereny, niezależnie od funkcji, położone na styku z układem komunikacyjnym istniejącym wskazanym do przebudowy oraz nowo projektowanym.

W obrębie poszczególnych obszarów funkcjonalnych, występują niewielkie obszary, głównie niezagospodarowane bądź zagospodarowane tymczasowo, których nie wskazano do przekształceń, a które stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej.

Celem rehabilitacji zabudowy Zielonki jest wzmocnienie funkcji tego obszaru jako ogólnomiejskiego centrum usługowego oraz uzyskanie wysokiej jakości środowiska świadczenia usług i zamieszkiwania poprzez poprawę standardu technicznego i funkcjonalnego poszczególnych budynków i mieszkań, kształtowanie racjonalnych i bezpiecznych form zamieszkiwania, ochronę i kształtowanie harmonijnych krajobrazów, ochronę wartości historycznych i kulturowych. Rezultaty działań rehabilitacyjnych powinny być widoczne przede wszystkim wobec zabudowy zabytkowej i zabudowy o wartościach kulturowych, oraz wobec terenów o potencjalnych możliwościach realizacji nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz takich w których niski standard przestrzenny utrudnia osiąganie celów rehabilitacji. Programy renowacji muszą uwzględniać następujące elementy o charakterze przestrzennym: remonty budynków historycznych, zharmonizowanie powojennej zabudowy z kompozycją historyczną, zwiększenie ilości lokali użytkowych, zapewnienie większej liczby miejsc parkingowych, uporządkowanie terenów publicznych i zieleni, utworzenie ciągów pieszych, remont nawierzchni ulic.

W obszarze rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- na działkach zabudowanych wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w połączeniu z przekształceniem lub podnoszeniem jakości i standardu obiektów istniejących,
- zakazuje się realizacji jakiegokolwiek tymczasowej zabudowy kubaturowej,
- działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu powinny być scalone i wtórnie podzielone w nawiązaniu do historycznych zasad parcelacji tego terenu.

Głównym celem rewitalizacji obszarów powojennych jest zmiana dotychczasowych funkcji i adaptacja terenu oraz znajdujących się tam obiektów na cele: usługowe, gospodarcze, społeczne, edukacyjne, zdrowotne, rekreacyjne, kulturalne i turystyczne. Opierając się o informacje zawarte w oficjalnym portalu ZPORR <http://www.zporr.gov.pl/Urzed+Marszalkowskie++informacje+dla+beneficjentow/WOJEWODZTWO+MAZOWIECKIE/>, wiadomo, że priorytetowo będą traktowane projekty dostarczające funkcje gospodarcze. Istotnym także będzie włączenie obszarów powojennych znajdujących się na terenie miasta Zielonka w jeden organizm miejski poprzez odpowiednie zagospodarowanie znajdującego się tam terenu nadając mu nowych funkcji społeczno-gospodarczych. Proces rewitalizacji związany jest ściśle z pobudzeniem aktywności środowisk lokalnych i stymulowaniem współpracy na rzecz rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przeciwdziałaniem zjawisku wykluczenia społecznego. Miasto, aby uzyskać wsparcie w ramach rewitalizacji, musi przygotować kilkuletnie Lokalne Programy Rewitalizacji. Obszary powojenne poddawane rewitalizacji muszą zostać wyznaczone przez miasto na etapie opracowywania Lokalnego Programu Rewitalizacji. Granice obszaru opracowania powinny być wyznaczone na podstawie analiz (w tym wniosków różnych podmiotów współuczestniczących w procesie rewitalizacji) przeprowadzonych dla potrzeb przygotowania Lokalnego Programu Rewitalizacji, przy uwzględnieniu następujących czynników: uwarunkowań wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania i infrastruktury oraz poziomu: bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wykształcenia mieszkańców, przedsiębiorczości mieszkańców, zanieczyszczenia środowiska naturalnego.

W Lokalnych Programach Rewitalizacji muszą obligatoryjnie zostać wyznaczone granice obszaru rewitalizacji wraz z ich uzasadnieniem. Poza tym Lokalne Programy Rewitalizacji powinny zawierać: opis niezbędnych działań potrzebnych dla rozwoju gospodarczego terenów rewitalizowanych, sposoby rozwiązywania problemów społecznych, kilkuletnie plany finansowe gmin dotyczące rewitalizacji. Programy te muszą być także zgodne ze strategią rozwoju województwa i powinny być przekazane wraz z wnioskiem aplikacyjnym do EFRR - po uprzednim zatwierdzeniu uchwałą Rady Miejskiej - Urzędowi Marszałkowskiemu.

Jako obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji wyznacza się następujące tereny:

1. Lasy oraz wybrane tereny zieleni na terenach funkcjonalnych.
2. Obszar koncentracji usług ogólnomiejskich. Obszar ten należy uznać za kluczowy dla polityki przestrzennej miasta. Skupia on główne problemy rozwoju miasta w zakresie:
  - rewaloryzacji obiektów zabytkowych i układu urbanistycznego,
  - kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na cele usługowe,
  - gospodarowania mieniem komunalnym na cele mieszkaniowe,
  - niesprawności układu komunikacji kołowej.

Przekształcenia tego układu wymagają:

- likwidacji zabudowy gospodarczej wewnątrz parcel budowlanych,
- uporządkowania podziałów geodezyjnych nieruchomości,
- zagospodarowania brzegu rzeki na ciąg usługowy dla obsługi ruchu turystycznego z ukształtowaniem powiązań przestrzennych z ulicami centrum,
- przebudowy układu komunikacji kołowej, w tym głównie węzłów kolizyjnych,
- rozmieszczenia parkingów dla samochodów osobowych.

## **Rozdział 15**

### **GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

W granicach administracyjnych Zielonki występują tereny zamknięte w rozumieniu Ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 100, poz. 1086) (Zmiany: Dz. U. z 2000r. Nr 120, poz. 1268; z 2001r. Nr 110, poz. 1189, Nr 115, poz. 1229 i Nr 125, poz. 1363; z 2003r. Nr 162, poz. 1568 i Nr 166, poz. 1612 oraz z 2004r. Nr 10, poz. 76). Tereny te nie posiadają wyznaczonych stref ochronnych. Również Studium nie wyznacza stref ochronnych od terenów zamkniętych. Zakłada się jednak możliwość wprowadzenia takich stref - bez potrzeby zmiany Studium w tym zakresie, o ile przewidywane zagospodarowanie przestrzenne nie będzie kolidowało z zasadami przyjętymi w strefie.

Obecny zasięg terytorialny tych terenów przedstawiono na planszy, jednak przy opracowaniach szczegółowych np. planów miejscowych, ich granice należy weryfikować na bieżąco.

  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej Zielonka  
Adam Pulit

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XVII/145/08  
Rady Miasta Zielonka  
z dnia 07.02.2008 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**

### **LISTA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH W CZĘŚCI**

1. Uwaga złożona dnia 15.10.2007r. przez mieszkańców ul. Wojska Polskiego, dotycząca:

- 1) zmiany statusu ulicy Wojska Polskiego ze zbiorczej na lokalną
- 2) wytyczenia drogi zbiorczej w innej lokalizacji (np. wzdłuż torów kolejowych)

Klasyfikacja ul. Wojska Polskiego jako ulicy zbiorczej, łączącej Zielonkę z Rembertowem, została utrzymana zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego studium. W obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka (uchwała Nr XVII/168/04 z dnia 17.02.2004r.) ul. Wojska Polskiego również oznaczona jest jako droga zbiorcza. Studium nie rozstrzyga jednak o realizacji innych połączeń drogowych z Rembertowem i daje możliwość wyznaczenia nowych przebiegów drogowych - w zależności od potrzeb, czy możliwości realizacyjnych – ustalanych na etapie opracowywania miejscowego planu.

2. Uwaga złożona dnia 22.10.2007r. przez mieszkańców ul. Wojska Polskiego dotycząca:

- 1) zakwalifikowania ulicy Wojska Polskiego jako drogi zbiorczej, łączącej Zielonkę z Rembertowem i związanych z tym problemów techniczno formalno-prawnych:
  - a) braku konsultacji z mieszkańcami zmiany statusu ulicy Wojska Polskiego
  - b) bliższej odległości od jezdni istniejącej zabudowy ul. Wojska Polskiego (ok. 7m.) niż na innych ulicach (np. na ul. Paderewskiego 15-20m.)
  - c) obniżenia nośności obiektów w wyniku wzrostu wilgotności lub zawodnienia z uwagi na posadowienie budynków na tzw. „złych” gruntach, przy terenach leśnych, na obszarach bezodpływowych
  - d) spowodowania ruchu tranzytowego do Rembertowa samochodów osobowych, ciężarówek z przyczepami i bez, samochodów dostawczych, cystern paliwowych, szambiarek, ciężkiego sprzętu budowlanego itp.
  - e) obecnego procesu degradacji domów w wyniku wibracji, drgań, powodujących pęknięcie ścian budynków położonych blisko osi jezdni, uszkodzenie terakoty podłogowej

- f) zwiększonego zagrożenia epidemiczno-zdrowotnego, wynikającego z gromadzenia się ogromnej ilości spalin samochodowych przed ścianą lasu, jak też z funkcjonowania od lat spalarni śmieci
  - g) dewastacji środowiska naturalnego w bezpośrednim sąsiedztwie
- 2) propozycji wykonania połączenia z Rembertowem przez teren poligonu wojskowego lub zbudowanie dodatkowej jezdni wzdłuż torów kolejowych

Klasyfikacja ul. Wojska Polskiego jako ulicy zbiorczej, łączącej Zielonkę z Rembertowem, została utrzymana zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego studium. W obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka (uchwała Nr XVII/168/04 z dnia 17.02.2004r.) ul. Wojska Polskiego również oznaczona jest jako droga zbiorcza. Studium nie rozstrzyga jednak o realizacji innych połączeń drogowych z Rembertowem i daje możliwość wyznaczenia nowych przebiegów drogowych - w zależności od potrzeb, czy możliwości realizacyjnych – ustalanych na etapie opracowywania miejscowego planu.

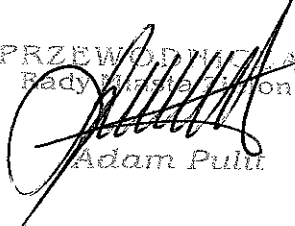
**3. Uwaga złożona dnia 02.10.2007r. przez mieszkańców miasta Zielonka (rejonu ul. Poniatowskiego) dotycząca:**

- 1) zmniejszenia wyznaczonego w projekcie studium obszaru aktywności gospodarczej w sąsiedztwie działek o nr ew. 82-92/2 w obrębie 5-40-09
- 2) wniosku o zachowanie i zrealizowanie ciągów komunikacyjnych w rejonie ul. Poniatowskiego, wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie
- 3) wniosku o całościowe uzbrojenie miasta w sieć wodociagową, kanalizację sanitarną, teletechniczną i deszczową w ciągu najbliższych 6-8 lat

Wyznaczony w studium obszar aktywności gospodarczej został zmniejszony tylko do granic wyznaczonych w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka (uchwała Nr XVII/168/04 z dnia 17.02.2004r.).

Ustalenia powyżej przywołanego planu są nadal obowiązujące i jednocześnie są podstawą do realizacji dróg wyznaczonych w tym planie.

W Studium ustala się pełne uzbrojenia miasta w infrastrukturę techniczną (sieć wodociagową, gazową, kanalizacyjną, teletechniczną i deszczową), jednak dokładne terminy realizacji sieci uzbrojenia terenu nie są ustaleniami studium.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Zielonka  
  
Adam Pulit