

Uchwała Nr LIX/583/23

Rady Miasta Zielonka

z dnia 30 sierpnia 2023 r.

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałą nr XLVIII/474/18 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka oraz Uchwałą nr XXI/180/20 Rady Miasta Zielonka z dnia 14 maja 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XLVIII/474/18 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka, Rada Miasta Zielonka uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka, przyjętego Uchwałą nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008 r.

§ 2

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy – część tekstowa zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka, stanowiący tekst ujednolicony;
- 2) załącznik nr 2 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – część graficzna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka, stanowiący rysunek ujednolicony w skali 1:10 000;
- 3) załącznik nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego – część graficzna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka, stanowiący rysunek ujednolicony w skali 1:10 000;
- 4) załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka;
- 5) załącznik nr 5 – Dane przestrzenne zmiany 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

Andrzej Marek Grodzki

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

TEKST



FORMA UJEDNOLICONA

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

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

OPRACOWANIE ZMIANY STUDIUM:
M&R Biuro Projektów NOVA sp. z o.o.
Ul. Macieja Rataja 106a
61-695 Poznań

ZMIANY W TEKŚCIE ZOSTAŁY OZNACZONE KOLOREM NIEBIESKIM

LUTY 2008r.
WRZESIEŃ 2021 r. – SIERPIEŃ 2023 r.- zmiana

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

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM:

mgr inż. arch. Iwona Mieloch – główny projektant
mgr inż. arch. Ewa Mieloch – Stojczyk – projektant
mgr inż. Przemysław Czarnomysy – projektant
mgr inż. Kinga Siwa – asystent projektanta
mgr inż. Anna Dziublewska – asystent projektanta

SPIS TREŚCI:

| | |
|---|-------|
| WSTĘP | 4-5 |
| METODA I ZAKRES OPRACOWANIA | 4-5 |
| UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE | 5-6 |
| POŁOŻENIE MIASTA W UKŁADZIE POWIĄZAŃ FUNKCJONALNYCH I PRZYRODNICZYCH | 5 6 |
| UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM | 5 7 |
| CZĘŚĆ 1 | |
| UWARUNKOWANIA | 8 |
| Rozdział 1 | |
| DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU | 7 8 |
| Rozdział 2 | |
| STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY | 40 12 |
| Rozdział 2A | |
| DIAGNOZA, O KTÓREJ MOWA W ART. 10A USTAWY Z DNIA 6 GRUDNIA 2006 R. O ZASADACH PROWADZENIA POLITYKI ROZWOJU, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY | 12 |
| 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 | 44 14 |
| Rozdział 4 | |
| STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ | 47 19 |
| Rozdział 4A | |
| REKOMENDACJA I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH | 22 |
| Rozdział 5 | |
| WARUNKI I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA | 20 22 |
| Rozdział 5A | |
| ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 19 LIPCA 2019 R. O ZAPEWNIENIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM | 31 |
| Rozdział 6 | |
| ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA | 25 31 |
| Rozdział 7 | |
| POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA | 27 33 |
| Rozdział 7A | |
| ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE | 36 |
| Rozdział 7B | |
| PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, W TYM UWZGLĘDNIAJĄCE, TAM GDZIE TO UZASADNIONE MIGRACJE NA OBSZARACH FUNKCJONALNYCH | 39 |
| Rozdział 7C | |
| MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY | 40 |
| Rozdział 7D | |
| BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ | 41 |
| Rozdział 8 | |
| STAN PRAWNY GRUNTÓW | 34 53 |
| Rozdział 9 | |
| WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH | 34 58 |
| Rozdział 10 | |
| WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH | 35 59 |
| Rozdział 11 | |
| WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH | 35—59 |
| Rozdział 12 | |
| WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH | 35 59 |

| | |
|--|--------|
| Rozdział 13 STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI | 36 60 |
| Rozdział 14 ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH | 46 73 |
| CZĘŚĆ 2 KIERUNKI | |
| Rozdział 1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW | 48 75 |
| Rozdział 2 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY | 52 83 |
| Rozdział 3 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK | 57 90 |
| Rozdział 4 OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ | 60 94 |
| Rozdział 5 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ | 62 97 |
| Rozdział 6 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM | 104 |
| 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.) (DZ. U. Z 2023 R. POZ. 977.) | 69 104 |
| 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 ² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ | 70 106 |
| 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 | 70 106 |
| Rozdział 10 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ | 4 107 |
| Rozdział 11 OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH | 71 107 |
| Rozdział 12 OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY | 71 107 |
| 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) (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 2120) | 71 107 |
| Rozdział 14 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI | 72 107 |
| Rozdział 15 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH | 73 109 |
| Rozdział 16 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ODNAWIALNĄ ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU | 109 |
| Rozdział 17 INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W MIEŚCIE | 110 |

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.

Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XLVIII/474/18 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 maja 2018 r. zmienioną Uchwałą Nr XXI/180/20 Rady Miasta Zielonka z dnia 14 maja 2020 r. ponownie przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka.(uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 07.02.2008 r.).

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 oraz w okresie od 2006 do 2020 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. zmienionego Uchwałą Rady Miasta Zielonka Nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 07.02.2008 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.~~) (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 ~~7 924~~ 7 948 ha. Liczba ludności zamieszkującej obszar miasta w 2020 roku – ok. ~~46 509~~ 17 486 osób (dane GUS, data dostępu 04.06.2021).

Opracowanie zmiany studium obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok 1079 ha. Granice zmiany studium zostały określone na załączniku graficznym. W obszarze zmiany studium wyodrębnione zostały również poszczególne tereny ulegające zmianie.

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 i 2021 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 zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka uwzględniono ustalenia zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzonego uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. zgodnie z art.10 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977)

W wyżej wymienionych dokumentach 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 Żąbki 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 Sulejówkę i Wesola.

Powiązania przyrodnicze

Dolina rzeki Długiej stanowi powiązanie przyrodnicze ze 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.

Przez teren miasta został poprowadzony odcinek drogi ekspresowej S8, tj. Obwodnica Marek, łączący Piotrków Trybunalski z Białymstokiem. Realizacja projektowanej 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 „Żąbki” zlokalizowanej w Żąbkach oraz w gaz przewodowy średniego ciśnienia CN 0,4 MPa ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Żąbki”.

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

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTĘZĘ 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-Zielonka.~~

~~„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka” przyjęte Uchwałą Nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie: uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka.~~

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, Jagiełłowicza, Prusa, Zaulek 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.~~

- Uchwała 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, Jagiełłowicza, Prusa, Zaulek i Kwiatowej;
- „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 :

- Uchwała 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 obrębem 4-90-07 numery ewidencyjne: 3, 4, 40, 41 i 38;

Zmieniony:

- Uchwałą Nr XXX/294/21 Rady Miasta Zielonka z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka w rejonie ulic Polnej i Piłsudskiego dla działek z obrębem 4-90-07 numery ewidencyjne: 3, 4, 40, 41 i 38;

- Uchwała 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;
- Uchwała 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;
- Uchwała 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;
- Uchwała Nr XXVI/241/08 z dnia 29 września 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla działek nr ew. 92 i 93 obręb 4-90-06, położonych przy ul. Mareckiej, Lipowej i Konopnickiej;
- Uchwała Nr XXVI/242/08 z dnia 29 września 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla działek położonych przy ul. Poniatowskiego i ul. Wąskiej;
- Uchwała Nr XLIII/409/10 z dnia 25 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla terenu szkoły przy ul. Staszica;
- Uchwała Nr XLIII/410/10 z dnia 25 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla działek nr ew. 12 i 13 z obrębem 4-90-01 położonych przy ul. Dąbrowskiego i Piłsudskiego;
- Uchwała Nr XLV/426/10 Rady Miasta Zielonka z dnia 22 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla działek nr ew. 84 i 85 z obrębem 4-90-07, położonych przy ul. Mazowieckiej;
- Uchwała Nr XLV/427/10 Rady Miasta Zielonka z dnia 22 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla działki nr ew. 42/2 z obrębem 5-40-10, położonej przy ul. Poniatowskiego;

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. Paderowskiego 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.~~

- „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Zielonka, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIV/420/10 Rady Miasta Zielonka z dnia 22 lutego 2010 r.

Zmieniony:

- Uchwałą Nr XLIX/522/14 z dnia 30 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka (Dz. U. Woj. Mazow. z dnia 13.10.2014r. poz. 9528 zmieniona Uchwałą nr XXXIV/310/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. (Dz. U. Woj. Mazow. z dnia 12.05.2017 r. poz. 4575 z rozstrzygnięciem nadzorczym w zakresie §18);

- „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Wyszyńskiego – obszar IV”, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVI/335/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 czerwca 2017 r. (Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.225.2017.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2017 r.);

- „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie bocznic kolejowej – obszar V”, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVI/336/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 czerwca 2017 r.;

- „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie od ul. Leśnej do ul. Wojska Polskiego – obszar VI”, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVI/337/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 czerwca

2017 r. (Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.226.2017.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2017 r.);

- „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie poniżej ul. Bankowej – obszar VII”, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVI/338/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 czerwca 2017 r. (Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.227.2017.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 sierpnia 2017 r.);
- „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Wolności – obszar VIII”, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVI/363/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r. (Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.300.2017.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 listopada 2017 r.);
- „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej – obszar II”, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVI/364/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r. (Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.304.2017.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 7 listopada 2017 r.);
- „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Ossowskiej – obszar X”, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIV/426/18 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 lutego 2018 r. (Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.37.2018.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 kwietnia 2018 r.);
- Uchwała Nr XLIII/442/2022 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 marca 2022 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla działek położonych przy ul. 111 Eskadry Myśliwskiej.

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 odgórnie 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.~~

Zgodnie z danymi z 2021 r. ok. 83,7% gminy w granicach administracyjnych (tj. około 6656 ha) obszaru nie posiada planu miejscowego. Są to w większości tereny na dzień dzisiejszy posiadające status terenów zamkniętych.

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 są 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).

Obecnie tereny zamknięte na terenie gminy Zielonka na obszarze objętym zmianą studium wyznaczone są zgodnie z przepisami odrębnymi (wg Decyzji Ministra Infrastruktury oraz Decyzji Ministra Obrony Narodowej). Dodatkowo na obszarze objętym zmianą Studium wyznaczone zostały strefy ochronne od terenów zamkniętych resortu obrony narodowej (na podstawie decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 013/84 z dnia 16.05.1984 r.).

Dodatkowo na rysunku studium objęto dz. nr 11/16 obręb 0053-5-50-01 jako teren zamknięty z uwagi na fakt, iż zostały podjęte już działania mające na celu doprowadzenie w/w działki do zasobów terenów zamkniętych (zgodnie z pismem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z dnia 11 maja 2023 r. nr sprawy MO-CWCR-WO.0731.257.2023).

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 nie ma 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 2A

DIAGNOZA, O KTÓREJ MOWA W ART. 10A USTAWY Z DNIA 6 GRUDNIA 2006 R. O ZASADACH PROWADZENIA POLITYKI ROZWOJU, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY

Miasto Zielonka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy, stanowiącej główny ośrodek usługowy kraju. Stanowi ona jednocześnie rynek pracy dla mieszkańców ościennych gmin i powiatów. W tej sytuacji miasto Zielonka w granicach objętych zmianą studium pełni rolę „sypialni” Warszawy. Według danych zebranych podczas Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku 1 715 osób, które zadeklarowały Zielonkę jako swoje miejsce zamieszkania, dojeżdżało do pracy do Warszawy. Łącznie Warszawa stanowiła kierunek pracy dla ponad 82,5% pracowników opuszczających granicę gminy. Jednocześnie Zielonka stanowiła miejsce pracy dla 1 671 pracowników mieszkających na terenach innych gmin, jednak przepływy osób były stosunkowo równomierne. Najwięcej osób pracujących w Zielonce dojeżdżało z gmin i miast ościennych: Warszawy (362 osoby), Wołomina (333 osoby) oraz z Kobyłki (236 osób). Biorąc pod uwagę wskaźniki bezrobocia oraz dochody budżetu miasta gmina prezentuje dość wysoki poziom: w 2019 roku średni dochód budżetu miasta na mieszkańca wyniósł 5 397 złotych, co stanowiło zbliżony poziom względem sąsiednich gmin o podobnym potencjale ludnościowym, to jest względem Ząbek, Marek i Kobyłki. Wskaźnik bezrobocia w gminie w 2019 roku wyniósł 3,4%.

Pod względem przestrzennym rozwój zabudowy miasta Zielonka jest znacząco ograniczony przez lasy występujące w jej granicach. Zdecydowaną większość stanowią lasy ochronne. Ponadto znaczną część terenów, na wschód od zabudowań miasta, obejmują tereny zamknięte w reSORCIE obrony narodowej, ze względu na lokalizację zakładów wojskowych oraz poligonu. Pod względem funkcjonalnym na terenie miasta przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Najczęściej budynki posiadają dwie kondygnacje nadziemne, występują jednak również zabudowania jedno- oraz trzykondygnacyjne. W granicach miasta znajdują się również znaczne powierzchnie terenów mieszkaniowych wielorodzinnych oraz usługowych.

Aktualnie w dokumentach planistycznych wyższego szczebla, to jest m.in. w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Zielonka znajduje się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy. Dla gminy Zielonka w przywołanym dokumencie przewidziane jest między innymi:

- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 631 relacji Nowy Dwór Maz.-Warszawa - przebudowa odcinka Nowy Dwór Maz. (DK nr 85) - Zielonka (wybrane odcinki) wraz z budową nowego przebiegu drogi w Nowym Dworze Mazowieckim – zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 634 gr. Warszawy – Zielonka -Wołomin – Tłuszcz - Wólka Kozłowska – zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 634 na wskazanych odcinkach na terenie gmin Zielonka, Kobyłka, Wołomin
- modernizacja linii kolejowej E 75 Rail Baltica Warszawa – Białystok – granica z Litwą, etap I, odcinek Warszawa Rembertów – Zielonka – Tłuszcz (Sadowne) Faza II
- remont obwałowania rz. Długa.

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 Kobyłak, 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 mioceńskich i oligoceńskich są dobrze izolowane łałami plicyńskimi, 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-pylastych 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 łałami 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, średniotwarde, rzadko twarde (150 - 300 mgCaCO₃/dm³). Charakteryzują się odczynem obojętnym (pH 6,7 - 7,3), podwyższoną barwą, dużą zawartością związków żelaza (3,4 - 6,6 mg/dm³), zróżnicowaną ilością związków manganu (0,2 - 1,2 mg/dm³). Występują w nich podwyższone stężenia związków azotowych. Wody te wymagają prostego uzdatniania.

Teren miasta objęty zmianą studium znajduje się w całości w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, a zachodnia jej część wraz z całym zurbanizowanym fragmentem Zielonki położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”. GZWP nr 222 obejmuje powierzchnię ok. 2800 km² w pasie terenów wzdłuż środkowej Wisły oraz dolnej Narwi. Został on udokumentowany w 1996 roku. Zbiornik jest podstawowym źródłem zaopatrzenia miejscowości znajdujących się w jego granicach, zaopatruje również w wodę nieudokumentowany zbiornik Subniecka Warszawska. Miąższość zbiornika, w zależności od lokalizacji waha się od 20 do 80 m. Jest to również zbiornik pochodzący z okresu czwartorzędu.

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),
- biellicowe i pseudobiellicowe (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 ility pylaste miękkoplastyczne i plastyczne. Grunty te w stanie suchym można ocenić jako średnio korzystne dla posadowienia 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 zamgleń.

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. Zieleni 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~~, 5 856,15 ha (dane GUS, data dostępu 04.06.2021 r.), co stanowi ~~69,4% gminy~~ 78,13% powierzchni 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, wiązu 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 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 wydm 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 iltów zbiornik 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) oraz rozporządzenie nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r zmieniające rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2008 r. Nr 185 poz. 6629.).

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 Wesoła. Celem ochrony jest zachowanie torfowiska przejściowego z charakterystyczną florą i fauną.

Od 2011 roku na terenie objętym zmianą Studium miasta Zielonka znajduje się specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 - Strzebla Błotna w Zielonce (PLH140040). Został ustalony w celu ochrony gatunkowej płaza strzebli błotnej oraz kumaka nizinnego. Obejmuje on powierzchnię 2,2 ha i zlokalizowany jest w zachodniej części Zielonki, pomiędzy ulicą Prymasa Stefana Wyszyńskiego oraz aleją Józefa Piłsudskiego.

Na terenie gminy występuje znaczna liczba drzew objętych ochroną pomnikową.
Pomniki przyrody (wykaz): [/aktualizacja w obszarach objętych zmianą studium/](#)

| Lp | Lokalizacja | Obiekt | Wyso-kość [m] | Obwód [cm] | Nr. rejestru Woj. Konserw. Przyrody | Źródło |
|-----|--|---|--------------------|---|-------------------------------------|--|
| 1. | Ul. Sienkiewicza 30 obecnie 42 ul. Tuwima 8 | 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 ul. Tuwima 8 | 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 obecnie 59/61 | 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 obecnie 8 | dąb szypułkowy Quercus robur L | 18 | 410 | 453 | Dz.Urz.WRN W-wa Nr 3 poz.25 z dn.31.03.77 |
| 10. | Ul. Poniatońskiego 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 | od 19 do 20 | 440; 340; 340; 310; | 689 | Dz.Urz.WRN W-wa Nr 11 poz.53 z dn.20.09.81 |

| | | | | | | |
|-----|--|---|----------------|------------------|------|--|
| | | Jesion wyniosły Fraxinus excelsior | 19 | 300 305 | | |
| 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 1 lipa drobnolistna 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 Obec.ul. Abramskiego 4 | 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 do 22 | 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 ul. Wesoła 1/3 | dąb szypułkowy Quercus robur L | 20 | 422 | 1129 | Dz.Urz.Woj.St.Warszawskiego Nr 24 poz. 264 z dn.17.11.1988 |
| 42. | Ul. 11 Listopada 38 obecnie ul. Legionów 14 | 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 |
| 44. | Pas zieleni przyulicznej między ul. Długą, a ul. Lipową | 2 dęby szypułkowe Quercus robur L | 20; 22 | 355; 380 | | Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.02.2004 r. Nr 32 poz. 981 |
| 45. | Ul. Staszica 56 | Dąb szypułkowy Quercus robur L Lipa drobnolistna Tilia cordata | 23 | 342; 251 | | Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.02.2004 r. Nr 32 poz. 981 |
| 46. | Ul. ks. Skorupki 1 | 2 dęby szypułkowe Quercus robur L | 17; 18 | 336; 339 | | Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 8.10.2014 r. poz. 9325 |
| 47. | Ul. Obrońców Westerplatte 3 | Dąb szypułkowy Quercus robur L | 22 | 279 | | Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 10.05.2016 r. poz. 4500 |
| 48. | Ul. Brzozy- Brzeziny 32 | Dąb szypułkowy Quercus robur L | 25 | 327 | | Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.03.2020 r. poz. 3601 |
| 49. | Ul. Literacka 30A | Dąb szypułkowy Quercus robur L | 18 | 325 | | Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.03.2020 r. poz. 3601 |
| 50. | Terenie Skarbu Państwa- Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Drewnica, Leśnictwo Łęka, oddział Zielonka dz. ew. nr 149 obręb 5-60-01 | Dąb szypułkowy Quercus robur L | 28 | 480 | | Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 06.07.2021 r. poz. 6011 |

Na mocy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2672) lasy położone w granicach administracyjnych miasta i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców uznaje się za lasy ochronne.

ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA

Obszar miasta jest silnie przekształcony antropogenicznie. Stopień i zasięg tych przekształceń jest zróżnicowany. Degradację powierzchni terenu spowodowała eksploatacja łąk ceramicznych, piasków i żwirów. Niszczeniu uległy wydmy, a przebitcie izolującej od wpływów powierzchniowych warstwy łąk 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 lasów, 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.

W 2017 roku oddano do użytku odcinek drogi S8 stanowiący obwodnicę Marek przecinający zachodni fragment Zielonki. Badania hałasu wykonane w 2019 roku dotyczące siedmiu punktów pomiarowych na terenie miasta, przy ul. Zachodniej 3a (PPH24), ul. Drewnickiej 27 (PPH25), ul. Drewnickiej 22 (PPH26), Pustelnickiej 15f (PPH27), ul. Mareckiej 96b (PPH28), ul. Pustelnickiej 13 (PPH29), ul. Pustelnickiej 4b (PPH30), mierzących natężenie hałasu z drogi S8 nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w wyniku zastosowań ekranów akustycznych.

Z przekształceniami i degradacją fragmentów środowiska można się liczyć w części wschodniej (niezurbanizowanej) miasta, użytkowanej jako tereny zamknięte. Poważnym problemem jest zaśmiecanie lasów najróżniejszymi odpadami i użytym 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.~~) (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 Dęba 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 z 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. Przestała 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 Poczтового 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.

[W 2020 roku ludność Zielonki wynosiła 17 486 osób.](#)

OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1. willa przy ul. Sienkiewicza 20 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: [/aktualizacja w zakresie obszarów objętych zmianą studium/](#)

- | | | |
|----|---|---|
| 1- | ul.Jagiellońska 10 | kościół M.B.Częstochowskiej |
| 2- | ul.Pogonowskiego 3 | Budynek |
| | (dawniej Jagiellońska 12) | |

| | | |
|-----|----------------------------------|---|
| 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 4 | Budynek |
| 16. | ul. Wolności 13 | Budynek |

| I.p. | obiekt | datowanie |
|------|--|-----------------------|
| 1. | cmentarz wojenny (wraz z drzewostanem) | 1920 |
| 2. | Mogiła harcerzy i mieszkańców Zielonki z okresu II wojny światowej, ul. Bankowa | 1939-1945 |
| 3. | Cmentarz żydowski, ul. Inżynierska 1 | 1942-1945 |
| 4. | Kościół MB Częstochowskiej, ul. Jagiellońska | 1938, rozb. 1945-1975 |
| 5. | willa „Tadmira”, ul. Lipowa 10 | 1930, 1936 |
| 6. | willa, ul. Lipowa 2, | ok. 1930 |
| 7. | Cmentarz rzymsko-katolicki, ul. Piłsudskiego (d. Fortowa) | 1939 |
| 8. | Bezimienna mogiła z okresu II wojny światowej, ul. Poniatowskiego 29 | 1939-1945 |
| 9. | budynek sztabowo-biurowy Wojskowego Instytutu Technicznego uzbrojenia (bud. Nr 16), ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 7 | 1936 |

Stanowiska archeologiczne – wykaz /aktualizacja w obszarach objętych zmianą studium/

| 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 |

Lokalizacje stanowisk nr ewid. 55-67/37, 55-68/29, 55-68/31, 55-68/32, 55-68/36 została ustalona na podstawie danych archiwalnych i jest orientacyjna.

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.

Na obszarze objętym zmianą studium ilość stanowisk archeologicznych przewidzianych do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz granice tych stanowisk, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełnienia ewidencji, mogą w następnych latach po uchwaleniu studium ulec zmianie.

ROZDZIAŁ 4A

REKOMENDACJA I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Na chwilę obecną miasto Zielonka nie posiada audytu krajobrazowego, przez co brak jest wyznaczonych granic krajobrazów priorytetowych,

Rozdział 5

WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

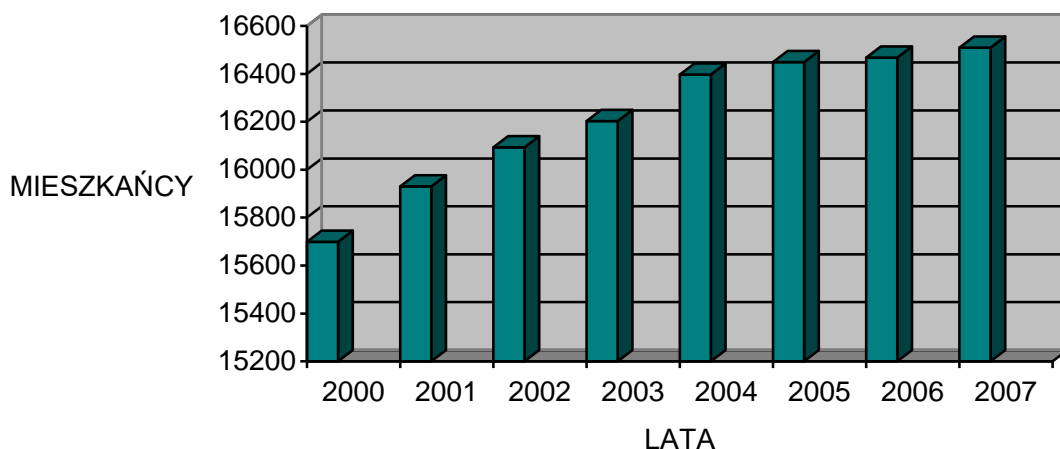
POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY

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/km² (dla porównania: kraj 123 osoby/km²).

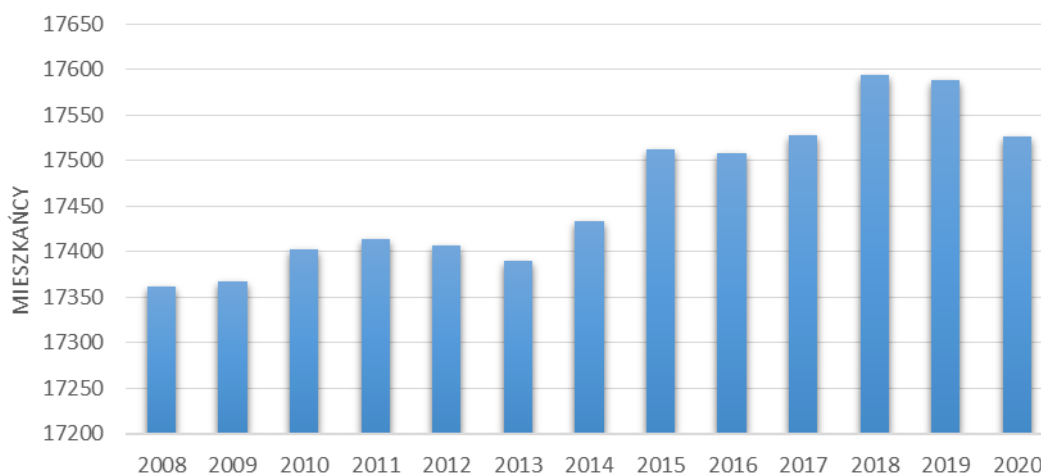
Z ogólnej liczby 16 509 mieszkańców 7 761 to mężczyźni, 8 748 stanowią kobiety (dane na I kw. 2007r). **W 2020 roku ludność Zielonki wynosiła 17 486 osób (dane GUS).**

LICZBA LUDNOŚCI GMINY



Ryc. Liczba ludności w mieście Zielonka w latach 2008-2020

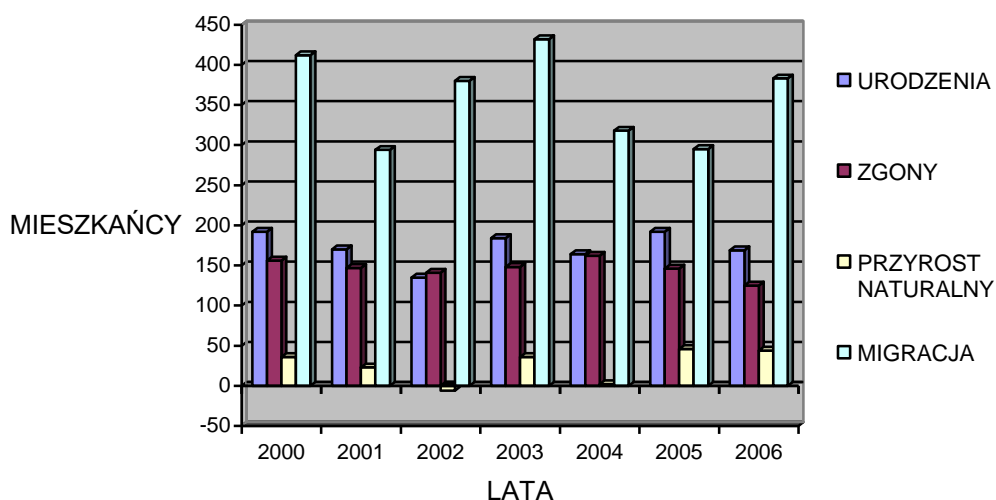
Liczba ludności gminy



Źródło: Główny Urząd Statystyczny (dane na lata 2008-2020, data dostępu: 04.06.2021)

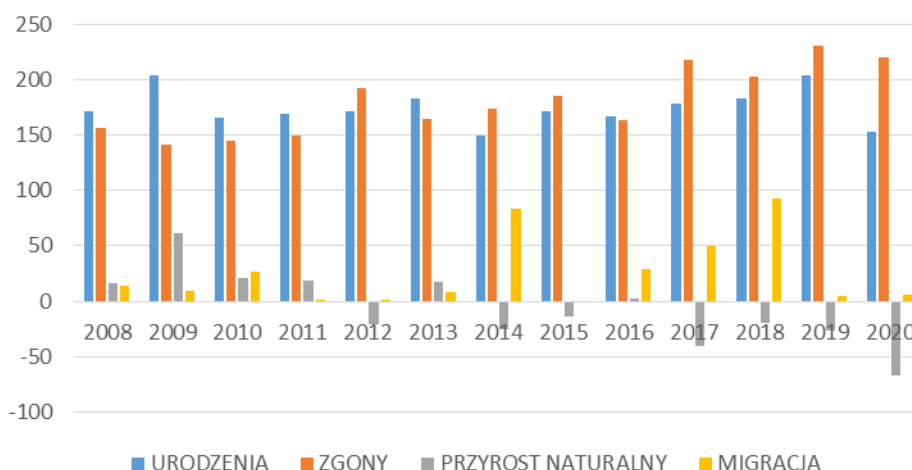
W ciągu ostatnich lat zauważa się **stały skokowy** przyrost liczby mieszkańców w Zielonce (w przeciągu 20 lat liczba mieszkańców wzrosła o 1881 mieszkańców). Spowodowane jest to dużym napływem do gminy ludności z zewnątrz tzw. migracją ludności. Natomiast odpływ ludności z gminy - emigracja jest bardzo mała i w skali roku jest to zaledwie wskaźnik jednocyfrowy. Dodatkowo do roku 2011 w Zielonce **występuje występował** dodatni przyrost naturalny, w późniejszych latach przyrost naturalny był bliski zeru lub ujemny. Poniżej przedstawiono kształtowanie się przyrostu naturalnego i migracji w gminie Zielonka.

PRZYROST NATURALNY I MIGRACJA



Ryc. Liczba ludności w mieście Zielonka w latach 2008-2020

PRZYROST NATURALNY I MIGRACJA

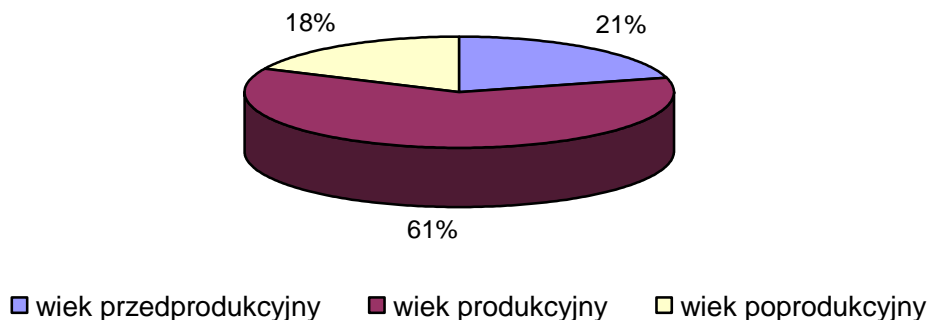


Źródło: Główny Urząd Statystyczny (dane na lata 2008-2020, data dostępu: 04.06.2021)

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)

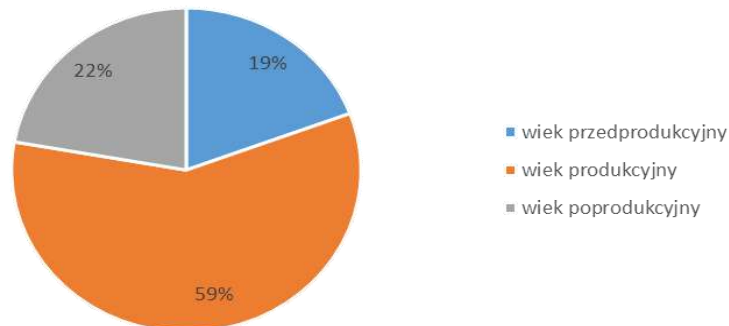
STRUKTURA WIEKU LUDNOŚCI GMINY



W roku 2020 w gminie Zielonka ludność w wieku przedprodukcyjnym wynosiła 3378 osób, w wieku produkcyjnym 10 224 osób, natomiast grupa ludności w wieku poprodukcyjnym to 3884 osób (dane GUS).

Ryc. Struktura wieku ludności gminy Zielonka w roku 2020

STRUKTURA WIEKU LUDNOŚCI GMINY



Źródło: Główny Urząd Statystyczny (dane rok 2020, data dostępu: 04.06.2021)

Powyższe dane wskazują, że struktura wieku mieszkańców w gminie stwarza korzystne warunki do rozwoju – stosunkowo niski udział ludności w wieku poprodukcyjnym (18% - 22%) i wysoki udział grupy ludzi młodych (61% - 59%). Proporcja ta nie uległa znacznej zmianie w przeciągu ostatnich 12 lat.

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 społeczne.~~

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.

Prognozując liczbę ludności gminy Zielonka od roku 2021 można przyjąć następujące założenie, iż następować będzie dalsze stopniowe zwiększanie się liczby ludności gminy, zważywszy na wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym, przy stosunkowo podobnym udziale ludności w wieku poprodukcyjnym oraz przedprodukcyjnym.

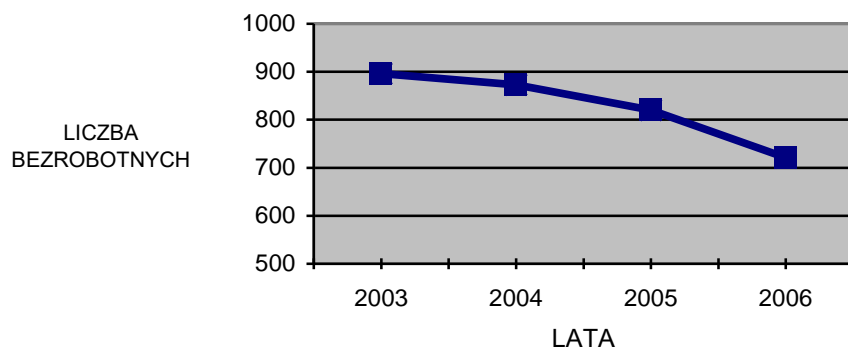
W dużej mierze jest to jednak zależne przede wszystkim od przeprowadzania się ludności pracującej w Warszawie, jak również powstawania nowych miejsc pracy bezpośrednio znajdujących się na obszarze gminy. Wzrost liczby ludności będzie jednocześnie zależny od uwalniania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

SYTUACJA NA RYNKU PRACY

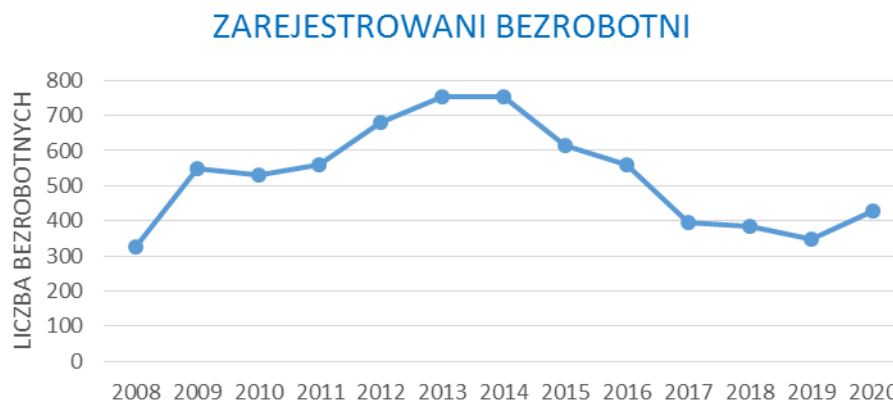
W pierwszym kwartale 2007 roku liczba osób w wieku produkcyjnym, tj. kobiet w wieku od 19 do 60 lat (5 107) oraz mężczyzn w wieku od 19 do 65 lat (5 003), na terenie gminy Zielonka wynosiła 10 110 osób, czyli około 61% ogółu ludności całej gminy, stanowiąc potencjalne zasoby pracy. ~~W gminie Zielonka obserwowany jest stopniowy spadek osób zarejestrowanych jako bezrobotne. Wśród bezrobotnych dominują głównie osoby o najniższym wykształceniu.~~

Natomiast w roku 2020 liczba tych osób (kobiet w wieku od 19 do 60 lat – 4956, oraz mężczyzn w wieku od 19 do 65 lat – 5268) w gminie Zielonka wynosiła 10 224 osób, czyli około 59% ogółu ludności całej gminy.

ZAREJESTROWANI BEZROBOTNI



Ryc. Wykaz zarejestrowanych bezrobotnych w Gminie Zielonka w latach 2008 - 2020



Źródło: Główny Urząd Statystyczny (dane na lata 2008-2020, data dostępu: 04.06.2021)

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.~~

Charakterystykę rynku pracy na terenie gminy Zielonka obrazuje poniższa tabela.

Tab. Rynek pracy miasta Zielonka w latach 2007-2020 (wykaz)

| lata | pracujący | | | bezrobotni zarejestrowani | | | udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [%] | | |
|------|-----------|---------|--------|---------------------------|---------|--------|---|---------|--------|
| | mężczyźni | kobiety | ogółem | mężczyźni | kobiety | ogółem | mężczyźni | kobiety | ogółem |
| 2004 | 1691 | 1447 | 3138 | 433 | 440 | 873 | 8,2 | 8,3 | 8,2 |
| 2007 | 1 593 | 1 570 | 3 163 | 201 | 216 | 417 | 3,8 | 4,0 | 3,9 |
| 2010 | 2 033 | 1 788 | 3 821 | 269 | 260 | 529 | 5,0 | 4,9 | 5,0 |
| 2013 | 2 140 | 1 816 | 3 956 | 426 | 329 | 755 | 7,9 | 6,4 | 7,2 |
| 2014 | 2 168 | 1 810 | 3 978 | 414 | 340 | 754 | 7,7 | 6,6 | 7,2 |
| 2015 | 2 282 | 1 751 | 4 033 | 333 | 280 | 613 | 6,2 | 5,5 | 5,8 |
| 2016 | 2 234 | 1 879 | 4 113 | 299 | 259 | 558 | 5,6 | 5,1 | 5,4 |
| 2017 | 2 214 | 1 877 | 4 091 | 200 | 194 | 394 | 3,8 | 3,8 | 3,8 |
| 2018 | 2 357 | 1 878 | 4 235 | 197 | 187 | 384 | 3,7 | 3,7 | 3,7 |
| 2019 | 2 415 | 1 850 | 4 265 | 178 | 170 | 348 | 3,4 | 3,4 | 3,4 |
| 2020 | | | | 220 | 210 | 430 | 4,2 | 4,2 | 4,2 |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (dane na lata 2007-2020, data dostępu 04.06.2021)

W roku 2007 zaobserwowano spadek liczby osób bezrobotnych w stosunku do okresu wyjściowego o 456 osób, co z kolei przyczyniło się do spadku udziału bezrobotnych o 4,3%. Jednocześnie w wyżej wspomnianym okresie wzrosła liczba osób pracujących w gminie o 25 osób. Od roku 2010 do 2013 roku liczba osób bezrobotnych ulegała stopniowemu wzrostowi i w 2013 roku wynosiła 755 osób, przy czym liczba osób pracujących także uległa niewielkiemu wzrostowi do 3 956. Od roku 2013 do roku 2019 obserwowano stopniowy spadek liczby osób bezrobotnych o 407 osób, tym samym zmniejszający udział osób bezrobotnych z 7,2% do 3,4%. Od roku 2004 do liczba osób pracujących stopniowo wzrastała, przy czym w roku 2017 zaobserwowano stopniowy spadek, jednak od w roku 2018 zaczęła rosnąć, a w 2019 roku wynosiła ona 4 265 osób. Liczba osób pracujących w gminie minimalną wartość osiągnęła w 2004 roku (3 138 osób).

W strukturze gminy Zielonka wśród pracowników zauważono przewagę mężczyzn. W roku 2019 na terenie gminy zatrudnionych było 2 415 mężczyzn oraz 1 850 kobiet. Największą dysproporcję zaobserwowano z 2019 roku i wynosiła ona 656. Z kolei w strukturze gminy wśród osób bezrobotnych do 2007 roku przeważały kobiety, zaś od 2010 roku obserwuje się przewagę mężczyzn w tym zakresie. W udziale osób bezrobotnych w stosunku do liczby ludności w wieku produkcyjnym na terenie gminy od roku 2017 obserwuje się taki sam wskaźnik bezrobocia, zarówno wśród kobiet jak i mężczyzn, jednak w poprzednich latach ulegał on wahaniom. Od 2014 roku bezrobocie stopniowo malało z 7,2% do 3,4% w roku 2019, z czego bezrobocie wśród mężczyzn jak i kobiet wynosiło 3,4% (w 2019 roku). W roku 2020 nastąpił wzrost udziału osób bezrobotnych w ogólnej liczbie ludności w wieku produkcyjnym do 4,2%, zarówno dla kobiet, mężczyzn i całej społeczności.

WYCHOWANIE I EDUKACJA

Wychowanie przedszkolne

W Zielonce funkcjonuje **6 7** placówek wychowania początkowego, w tym trzy placówki niepubliczne.

Wychowanie przedszkolne w roku szkolnym **2006/2007-2020/2021**

| Placówka przedszkolna | Lokalizacja | Liczba dzieci |
|---|--|----------------|
| Przedszkole nr 3 | ul. Prosta 24 | 92 |
| Przedszkole i Żłobek nr 4 | ul. Staszica 16 | 123 |
| Przedszkole nr 5 | ul. Wyszyńskiego 7 | 100 |
| Przedszkole Niepubliczne „Pod Dębami” | ul. Mickiewicza 27 | 73 |
| Przedszkole Niepubliczne „Słoneczko”-„ABECADŁO” | ul. Nauczycielska 2 ul. Armii Krajowej 37 | 49 |
| Przedszkole Niepubliczne „Malowany Domek” | ul. Wesoła 5a ul. Mazurska 11a | 49 |
| Przedszkole „Przystań Montessori” | ul. Krzywa 10 | |

Przedszkola zlokalizowane są głównie w rejonach koncentracji zabudowy mieszkaniowej.

Szkolnictwo

W roku szkolnym **2006/2007-2020/2021** w Zielonce funkcjonują **3 4** publiczne szkoły podstawowe, **1 gimnazjum**, **2 niepubliczne placówki oświatowe** **1 niepubliczna placówka oświatowa** 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-SP nr 4 | ul. Łukasińskiego 1/3 | 657 |
| Niepubliczna Szkoła Podstawowa Aktywności Twórczej | ul. Krzywa 10 | 67 |
| Niepubliczne Gimnazjum Aktywności Twórczej | ul. Krzywa 10 | 46 |
| Zespół Szkół w Zielonce im. Ignacego Mościckiego - Liceum Ogólnokształcące - Liceum Profilowane - Technikum Elektryczne | ul. Inżynierska 1 | 362 |
| Szkoła „Przystań Montessori” | Ul. Krzywa 10 | |

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~~ [Ośrodek Kultury i Sportu w Zielonce przy ulicy Waleriana Łukasińskiego 1/3, filia ośrodka kultury przy ul. Literackiej 20](#) 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 zlokalizowanych jest ~~3~~ [5](#) bibliotek publicznych:

- 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
- [Filia nr 3 Miejskiej Biblioteki Publicznej, czynna 2 dni w tygodniu, ul. Wyszyńskiego 7.](#)
- [Filia nr 4 Miejskiej Biblioteki Publicznej, czynna wg harmonogramu, ul. Kolejowa 11.](#)
[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 Miejskiej Szkoły Podstawowej nr 4](#) 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 Szkole Podstawowej nr 4](#) 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.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (data dostępu 04.06.2021) w 2020 roku na terenie gminy Zielonka zarejestrowane były 4 kluby sportowe, liczące 416 członków oraz 437 ćwiczących osób. Z ogółu osób ćwiczących 63% stanowili mężczyźni, którzy nie mieli ukończone 18 lat.

OCHRONA ZDROWIA

W Zielonce funkcjonują ~~dwa~~ cztery ośrodki zdrowia:

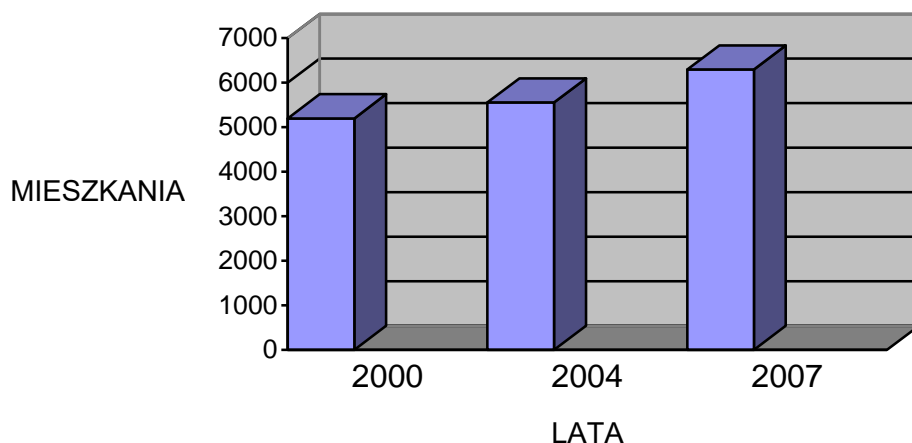
- Miejski Ośrodek Zdrowia przy ul. Mickiewicza,
- ~~Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Centrum Medycyny Rodzinnej i Specjalistycznej Multi-Medica, działające w ramach Narodowego Funduszu Zdrowia,~~
- Centrum Multi-Medica Sp. z o.o.,
- Centrum Medyczne „Zdrowie” w Zielonce,
- Centrum Medyczne Vita-Medica Zielonka.

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 mieszkańców stanowią zasoby komunalne.

LICZBA MIESZKAŃ W GMINIE



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 |

Tab. Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy Zielonka w latach 2008-2020.

| lata | liczba mieszkań | liczba izb | powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²) |
|------|-----------------|------------|--|
| 2008 | 6 396 | 26 131 | 510 302 |
| 2009 | 6 435 | 26 368 | 516 375 |
| 2010 | 5 751 | 24 669 | 489 496 |
| 2012 | 5 859 | 25 219 | 503 741 |
| 2013 | 5 907 | 25 458 | 509 473 |
| 2014 | 5 997 | 25 810 | 517 525 |
| 2015 | 6 128 | 26 232 | 530 162 |
| 2016 | 6 175 | 26 417 | 535 385 |
| 2017 | 6 244 | 26 706 | 543 281 |
| 2018 | 6 302 | 26 906 | 548 707 |
| 2019 | 6 366 | 27 226 | 556 912 |
| 2020 | 6 440 | 27 541 | 566 195 |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny(dane na lata 2002-2020, data dostępu: 18.10.2021)

Między rokiem 2008 oraz 2010 nastąpił spadek zarówno liczby mieszkań jak i ich powierzchni użytkowej. Jednak od 2010 roku obserwuje się systematyczny wzrost obu parametrów.

Tab. Wskaźniki zasobów mieszkaniowych gminy Zielonka w latach 2008, 2010-2020

| lata | mieszkania na 1000 mieszkańców | przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie | przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu | przeciętna liczba osób na 1 izbę | przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (m ²) | przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (m ²) |
|------|--------------------------------|--|--------------------------------------|----------------------------------|---|--|
| 2008 | 368,8 | 2,71 | 4,09 | 0,66 | 79,8 | 29,4 |
| 2010 | 330,2 | 3,03 | 4,29 | 0,71 | 85,1 | 28,1 |
| 2012 | 336,8 | 2,97 | 4,30 | 0,69 | 86,0 | 29,0 |
| 2013 | 339,5 | 2,95 | 4,31 | 0,68 | 86,2 | 29,3 |
| 2014 | 343,5 | 2,91 | 4,30 | 0,68 | 86,3 | 29,6 |
| 2015 | 350,4 | 2,85 | 4,28 | 0,67 | 86,5 | 30,3 |
| 2016 | 352,9 | 2,83 | 4,28 | 0,66 | 86,7 | 30,6 |
| 2017 | 356,0 | 2,81 | 4,28 | 0,66 | 87,0 | 31,0 |
| 2018 | 358,3 | 2,79 | 4,27 | 0,65 | 87,1 | 31,2 |
| 2019 | 362,5 | 2,76 | 4,28 | 0,64 | 87,5 | 31,7 |
| 2020 | 368,3 | 2,72 | 4,28 | 0,63 | 87,9 | 32,4 |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny(dane na lata 2008, 2010-2020, data dostępu: 18.10.2021)

Biorąc pod uwagę przeciętne wskaźniki zasobów mieszkaniowych również można zaobserwować poprawę sytuacji mieszkaniowej w gminie. Od 2010 roku stopniowemu i ciągłemu wzrostowi ulegała liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, z 330,2 w roku 2010 do 368,3 w 2020 roku. Ponadto systematycznie malała przeciętna liczba osób przypadających na 1 mieszkanie. W latach 2005-2008 spadła ona z 2,8 do 2,71, by w 2010 roku wzrosnąć do 3,03, jednakże od tego roku obserwuje się stopniowy spadek przeciętnej liczby osób przypadających na 1 mieszkanie do 2,72 w 2020 roku. Wahaniom uległa także przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu. W latach 2008-2010 wahała się od 4,09 do 4,29. W latach 2012-2016 wynosiła ona od 4,28 do 4,31, zaś w latach roku 2015-2017 oraz w roku 2020 – 4,28. W związku z powyższym niewielkie dysproporcje zaobserwowano także jeśli chodzi o przeciętną liczbę osób na 1 izbę. W 2008 roku na 1 izbę przypadają 0,66 osoby, zaś w roku 2019 – 0,64 osoby. Rosła natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania z 79,8 m² w 2008 roku, osiągając maksymalną wartość w 2020 roku, wynoszącą 87,9 m². Stopniowo rosła także w tym czasie przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę, z 29,4 m² w 2008 roku do 32,4 m² w 2020 roku.

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 5A
ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE
Z DNIA 19 LIPCA 2019 R., O ZAPEWNIENIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI
ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM

Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) określa środki i zasady umożliwiające m.in. osobom niepełnosprawnym, bądź osobom z osłabionymi zmysłami mowy, wzroku lub słuchu dostęp do usług publicznych. Ustawa w art. 6 ustala minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które są pogrupowane w trzech kategoriach. W zakresie dostępności architektonicznej są to:

- a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni budynków,
- b) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
- c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
- d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573),
- e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.

Ponadto w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej ustawa określa instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku. Przestrzenie publiczne, w tym m.in. urzędy i inne obiekty i usługi publiczne na terenie Zielonki, należy kreować w sposób zgodny z wyżej wymienioną ustawą.

Przy określeniu warunków i jakości życia mieszkańców, w tym struktury demograficznej i osadniczej oraz ochrony zdrowia zmiany studium wzięto pod uwagę dane statystyczne obejmujące swoim zasięgiem cały obszar Miasta Zielonka w swoich granicach administracyjnych.

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 Kobylka biegnąca od torów kolejowych do ulicy Wolności wraz z parkingiem i boczną kolejową oraz gliniankami,~~
- ~~ulica Wolności (strona parzysta) od bocznic kolejowej do ulicy Lipowej,~~
- ~~ulica Lipowa (strona nieparzysta) od ulicy Wolności do ulicy Kolejowej,~~
- ~~ulica Kolejowa (strona nieparzysta) od ulicy Lipowej do ul. Mickiewicza,~~

- *—ulica Mickiewicza (strona parzysta) 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 nieparzysta) od ulicy Mareckiej do ulicy Wolności,
- *—ulica Wolności (strona nieparzysta) od ulicy Lipowej do bocznic kolejowej,
- *—rejon przyległy do bocznic kolejowej od ulicy Wolności do granicy z Kobyłką,
- *—granica z miejscowościami Kobyłka i Marki od bocznic kolejowej do ulicy Mareckiej,
- *—ulica Marecka (strona parzysta) od ulicy Lipowej do granicy z Markami.

Rejon służbowy nr 3:

- *—ulica Marecka (strona nieparzysta) od granicy z Markami do ulicy Lipowej,
- *—ulica Kolejowa (strona parzysta) od ulicy Lipowej do ulicy Wyszyńskiego,
- *—ulica Wyszyńskiego (strona parzysta) 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 nieparzysta) 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 parzysta + nr 7) od ulicy Poniatowskiego do ulicy Kolejowej,
- *—ulica Kolejowa (strona nieparzysta) 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).

Miasto Zielonka podzielone jest na dwa rejon służbowe policji. Rejon służbowy nr 1 obejmuje północną i zachodnią część miasta, z kolei rejon służbowy nr 2 obejmuje wschodni i południowy fragment miasta. Granicę między rejonami wyznacza linia kolejowa nr 6.

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.

Dodatkowo zgodnie mapami wykonanymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne – Wody Polskie w 2020 roku na terenie miasta Zielonka występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- na którym wystąpienie powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$),
- na którym wystąpienie powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$).

oraz obszary zagrożenia powodziowego, na którym wystąpienie powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q=0,2\%$)

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią wskazano na rysunku w zakresie obszaru objętego zmianą studium.

Rozdział 7 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA

Potrzeby i możliwości rozwoju miasta można przeprowadzić poprzez ocenę uwarunkowań rozwoju miasta wynikających z analizy 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.

W zakresie poprawy warunków oraz jakości życia społeczeństwa należy dążyć m.in. do:

- powszechności różnych form edukacji dzieci jak i dorosłych, a także do wysokiej jakości nauczania,
- zagwarantowania możliwie wysokiego poziomu bezpieczeństwa w gminie,
- postrzegania administracji publicznej jako sprawnej oraz przychylnej,
- rozwoju integracji społecznej mieszkańców gminy, a także zapobiegania wykluczeniu cyfrowemu,
- rozwoju zdrowotnych usług, zdrowotnej profilaktyki, a także usług społecznych,
- zwiększania udziału mieszkańców w kształtowaniu polityk publicznych.

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 niezainwestowanych 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.

W zakresie przeciwdziałania zagrożeniom środowiska gminy Zielonka należy dążyć m.in. do:

- rewitalizacji oraz poprawy estetyki przestrzeni miejskiej,
- rozwoju systemu pro-ekologicznej gospodarki odpadami, a także gospodarki wodno-ściekowej,
- edukacji ekologicznej mieszkańców,
- efektywnej ochrony przyrody oraz zminimalizowania niekorzystnego oddziaływania miejskiej infrastruktury na środowisko przyrodnicze.

KOMUNIKACJA

Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu transportowego gminy.

Do podstawowych problemów funkcjonowania systemu transportowego Zielonki należą:

- niezhierarchizowany 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 spowodowałyby 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,~~
- przebieg drogi ekspresowej S8, stanowiącym w Zielonce obwodnicę Marek,
- planowana budowa drogi ekspresowej S17, tj. Wschodniej Obwodnicy Warszawy, przebiegająca przez południową i zachodnią część Zielonki,
- 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 zaspokaja 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.

Odrowadzenie 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 popaleniśkowych.

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 7A ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

DOCHODY I WYDATKI BUDŻETU MIASTA

Dochody budżetu gminy Zielonka w latach 2010-2019 wzrosły niemal dwukrotnie z poziomu 48,5 mln złotych w 2010 roku do blisko 95 mln złotych w 2019 roku. Wzrost ten był stosunkowo stały a znacząco przyspieszył w roku 2016. Znaczną część dochodów jak i wydatków w ostatnich latach stanowiły jednak świadczenia socjalne udzielane przez państwo. Jednocześnie wzrosły wydatki w gminie z poziomu 58,9 mln złotych w 2010 roku do 95,2 mln złotych 2019 roku, przy czym poziom wydatków z 2010 roku był wyższy niż wydatki w pięciu kolejnych latach. Swoje maksimum pod względem wydatków gmina Zielonka prezentowała w 2018 roku, wyniosły one 98,9 mln złotych. Pod względem dochodów i wydatków na 1 mieszkańca w gminie obserwowany był stopniowy wzrost. W przypadku dochodów wzrosły one w badanym okresie z poziomu 2 784,33 zł do 5 396,86 zł, z kolei wydatki z poziomu 3 384,72 zł do 5 413,39 zł. Wartości te były nieznacznie niższe względem średniego poziomu dochodów i wydatków gmin powiatu wołomińskiego. Średni dochód na mieszkańca w powiecie wyniósł w 2019 roku 5 699,89 zł, a wydatki 5 910,11 zł. Utrzymując dochody gminy na tym poziomie samorząd jest w stanie sfinansować większą liczbę projektów wpływających na poprawę jakości życia mieszkańców.

Tab. Dochody i wydatki budżetowe gminy Zielonka w latach 2010-2020

| rok | dochód ogółem (w zł) | dochód na 1 mieszkańca (zł) | wydatki ogółem (w zł) | wydatki na 1 mieszkańca (zł) | saldo |
|------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------|
| 2010 | 48 455 651,11 | 2 784,33 | 58 904 302,30 | 3 384,72 | -10 448 651,19 zł |
| 2011 | 51 253 376,64 | 2 943,23 | 53 146 242,08 | 3 051,93 | -1 892 865,44 zł |
| 2012 | 53 755 748,28 | 3 088,35 | 51 566 130,11 | 2 962,55 | 2 189 618,17 zł |
| 2013 | 53 705 302,87 | 3 088,29 | 49 055 239,06 | 2 820,89 | 4 650 063,81 zł |
| 2014 | 59 353 212,95 | 3 404,45 | 53 420 057,69 | 3 064,13 | 5 933 155,26 zł |
| 2015 | 58 811 560,30 | 3 358,17 | 52 033 713,69 | 2 971,15 | 6 777 846,61 zł |
| 2016 | 69 591 901,58 | 3 974,86 | 67 253 944,91 | 3 841,33 | 2 337 956,67 zł |
| 2017 | 81 895 411,47 | 4 672,26 | 80 218 367,99 | 4 576,58 | 1 677 043,48 zł |
| 2018 | 89 648 122,75 | 5 095,38 | 98 932 622,35 | 5 623,09 | -9 284 499,60 zł |
| 2019 | 94 919 901,87 | 5 396,86 | 95 210 626,44 | 5 413,39 | -290 724,57 zł |
| 2020 | 105 364 876,60 | 6 011,92 | 109 940 709,98 | 6 273,01 | -4 575 833,30 zł |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (dane na lata 2010-2020, data dostępu 18.10.2021)

Na dochody ogółem ujęte w powyższym zestawieniu składają się: dochody własne, dotacje. Wliczają się również subwencje ogólne jak i zewnętrzne środki na dofinansowanie zadań.

Wzrost wpływów do budżetu gminy spowodował zwiększenie możliwości inwestycyjnych, a co za tym idzie wzrost wydatków. Pomimo to wydatki są ograniczane do wysokości dochodów budżetu. Dodatnim saldem charakteryzowały się lata od 2012 do 2017. Najwyższe przychody gmina osiągnęła w 2015 r., kiedy to zanotowała ponad 6,7 mln zł nadwyżki budżetowej. Lata 2010-2011 oraz 2018-2019 skończyły się ujemnym saldem, największą różnicę gmina zanotowała w 2010 r., kiedy to wydatki były o blisko 10,5 mln zł niższe od dochodów.

Na terenie gminy Zielonka na koniec 2020 roku było zarejestrowane 2 987 podmioty gospodarcze, z czego 2 935 stanowiły podmioty należące do sektora prywatnego. Większość podmiotów należących do tego sektora stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (2 317 podmiotów). Na 100 mieszkańców Zielonki przypada nieco około 17,1 zarejestrowanych podmiotów gospodarczych.

ANALIZA ŚRODOWISKOWA

Według regionalizacji fizycznogeograficznej J. Kondrackiego gmina Zielonka znajduje się w prowincji Nizy Środkowoeuropejskiego, podprowincji Niziny Środkowopolskie, w którego skład wchodzi makroregion Nizina Środkowomazowiecka. Obszar gminy położony jest w całości w obszarze mezoregionu Równina Wołomińska. Miasto przecina rzeka Długa, wpływająca do Kanału Żerańskiego, który to następnie uchodzi do Wisły. Miasto Zielonka położone jest na wysokości od ok. 88 m n.p.m. do 95 m n.p.m. i stanowi teren bez znaczących spadków ani wzniesień terenu. Z kolei tereny znajdujące się w granicy poligonu wojskowego wznoszą się w kierunku wschodnim, osiągając wysokości do 135 m n.p.m.

Większość powierzchni gminy, aż 78,1% ogółu stanowią lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Głównie są to tereny poligonu wojskowego zlokalizowanego na wschód od miasta, jednak występują one również na północ i południowy - zachód od niego, przy liniach kolejowych. 8,9% powierzchni stanowią tereny zabudowane i zurbanizowane oraz tereny pod wodami. Zaledwie 3,2% powierzchni gminy są sklasyfikowane jako użytki rolne.

Na terenie gminy znajdują się tereny objęte formami ochrony przyrody. Są to dwa obszary siedliskowe Natura 2000 – „Strzebla Błotna w Zielonce” (PLH 140040) oraz „Poligon Rembertów” (PLH 140034), dwa rezerваты przyrody „Mosty Kalińskie” oraz „Bagno Jacka”, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz pomniki przyrody, w większości stanowiące pojedyncze drzewa, bądź ich grupę.

Tab. Struktura użytkowania gruntów w gminie Zielonka na rok 2020

| KIERUNEK UŻYTKOWANIA | POWIERZCHNIA OGÓLNA (HA) | UDZIAŁ W OGÓLNEJ POWIERZCHNI GRUNTÓW |
|--|--------------------------|--------------------------------------|
| użytki rolne, w tym: | 257 | 3,2% |
| grunty orne | 94 | 1,2% |
| łąki trwałe | 116 | 1,5% |
| pastwiska | 13 | 0,2% |
| pozostałe | 34 | 0,4% |
| las i grunty zadrzewione i zakrzewione | 6210 | 78,1% |
| nieużytki | 776 | 9,8% |
| tereny zabudowane i zurbanizowane, wody, drogi i inne | 705 | 8,9% |
| Razem | 7948 | 100,0% |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Zielonka

ANALIZA SPOŁECZNA MIASTA ZIELONKA

Na podstawie analizy struktury wiekowej w latach 2010-2020 stwierdzono wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym z 3327 osób (19,1% udziału w populacji gminy) w 2010 r. do 3884 osób w 2020 roku (22,2% udziału). Wzrost ten odbył się głównie poprzez spadek udziału liczby osób w wieku produkcyjnym w badanym okresie z 10643 osób (61,1%) do 10224 osób (58,5%). Nieznacznie obniżyła się również liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym z 3446 osób (19,8%) do 3378 osób (19,3%). W jej przypadku zauważalny jest jednak wzrost jej udziału od 2016 roku do 2019 roku. Tendencja „starzenia się społeczeństwa” jest charakterystyczna dla całej populacji Polski, w porównaniu do tendencji ogólnopolskich, wzrost odsetka osób w wieku poprodukcyjnym na terenie miasta jest nieco wolniejszy niż w całym kraju, który wzrósł w latach 2010-2020 z 16,8% do 22,3%. Gmina Zielonka w 2010 roku posiadała jednak znacząco wyższy odsetek liczby osób w wieku poprodukcyjnym, niż w całym kraju, a jego różnica wynosiła 2,3%. W roku 2020 różnica względem gminy a Polską wynosiła 0,1%, przy czym udział ten wyższy był dla całego kraju. Gmina posiada również wyższy odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym w porównaniu z populacją kraju, różnica w kolejnych latach była stosunkowo stabilna i wynosiła ok. 1% na korzyść gminy. Wyższe niż w skali kraju udziały ludności przedprodukcyjnej i poprodukcyjnej skutkują niższym udziałem osób w wieku produkcyjnym. Różnica między udziałem tej grupy w gminie Zielonka a udziałem w skali ogólnokrajowej zmniejszyła się z 3,3% w 2010 roku do 1,0% w 2020 roku.

Przez ludność w wieku produkcyjnym rozumie się ludność w wieku zdolności do pracy. Dla mężczyzn przyjęto wiek 18-64 lata, dla kobiet - 18-59 lat. Natomiast przez ludność w wieku nieprodukcyjnym rozumie się ludność w wieku przedprodukcyjnym, tj. do 17 lat oraz w wieku poprodukcyjnym, tj. mężczyźni - 65 lat i więcej, kobiety - 60 lat i więcej.

Tab. Ludność według funkcjonalnych grup wiekowych w gminie Zielonka w latach 2010-2020

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| przedprodukcyjnym (do 17 lat) | 3 446 | 3 419 | 3 386 | 3 324 | 3 326 | 3 309 | 3 313 | 3 350 | 3 371 | 3 399 | 3 378 |
| udział w ogólnej liczbie ludności (%) | 19,8% | 19,6% | 19,5% | 19,1% | 19,1% | 18,9% | 18,9% | 19,1% | 19,2% | 19,4% | 19,3% |
| produkcyjnym (18-59K-64M lat) | 10 643 | 10 599 | 10 552 | 10 521 | 10 514 | 10 488 | 10 415 | 10 405 | 10 355 | 10 282 | 10 224 |
| udział w ogólnej liczbie ludności (%) | 61,1% | 60,8% | 60,7% | 60,5% | 60,2% | 60,0% | 59,5% | 59,3% | 58,9% | 58,6% | 58,5% |
| poprodukcyjnym (po 59K i 64M) | 3 327 | 3 418 | 3 456 | 3 553 | 3 619 | 3 691 | 3 771 | 3 784 | 3 863 | 3 879 | 3 884 |
| udział w ogólnej liczbie ludności (%) | 19,1% | 19,6% | 19,9% | 20,4% | 20,7% | 21,1% | 21,5% | 21,6% | 22,0% | 22,1% | 22,2% |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (dane na lata 2010-2020, data dostępu 04.06.2021)

Na terenie gminy Zielonka w 2019 roku funkcjonowało 17 oddziałów przedszkoli miejskich, zapewniającymi miejsce dla 412 dzieci oraz 8 oddziałów przedszkoli niepublicznych dla 175 dzieci i jeden niepubliczny punkt przedszkolny z ilością dzieci równą 25 i dwoma oddziałami. Na szkolnictwo podstawowe na terenie Zielonki składają się 4 publiczne szkoły podstawowe (1970 dzieci), 1 niepubliczna szkoła podstawowa (78 dzieci) oraz, od 2014 roku 1 specjalna szkoła podstawowa. Biorąc pod uwagę dzieci objęte obowiązkiem nauczania podstawowego, jak również uczniów w szkołach średnich należy wziąć pod uwagę reformę szkolnictwa, realizowaną od 2017 roku likwidującą gimnazja oraz przywracającą 8-letnie szkoły podstawowe oraz wydłużającą o rok nauczanie w szkołach średnich. Pomimo reform skracających de facto nauczanie w szkolnictwie podstawowym liczba dzieci pobierających naukę w szkołach na terenie gminy Zielonka wzrosła względem 2010 roku. Zwiększyła się również liczba oddziałów z 85 do 92.

W przypadku szkół średnich liczbę osób pobierających naukę znacząco zawyża Centrum Kształcenia Edukator Zielonka, będącej jedyną szkołą dla dorosłych na terenie miasta. Według danych zawartych w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego naukę w 2018 roku pobierało 2371 osób w 59 oddziałach. Statystyki te przysłaniają faktyczny stan szkół średnich w Zielonce, przeznaczonych do nauki młodzieży. W ich przypadku do roku 2012 widoczny jest malejący trend liczby uczniów oraz oddziałów szkolnych. W okresie 2012-2018 spadła ona z 902 do 526 uczniów, swoje minimum osiągając w 2017 roku, kiedy to naukę pobierało zaledwie 485 uczniów. W chwili obecnej na terenie miasta funkcjonuje jedna szkoła ponadpodstawowa z 26 oddziałami, do której uczęszcza 640 dzieci.

Liczba osób pobierających naukę w przypadku szkół podstawowych na terenie gminy rośnie, spada natomiast liczba uczniów w szkołach średnich. Wpływ na to może mieć konkurencja i bogatsza baza oświatowa zlokalizowana w Warszawie, do której młodzież może uczęszczać. Przy czym nieznana jest liczba dzieci zamieszkujących gminę, która pobiera naukę w szkołach w gminach ościennych, przede wszystkim w Warszawie. Obecnie jednak na terenie gminy Zielonka zapewniona jest wystarczająca liczba miejsc w przedszkolach oraz szkołach.

Na terenie gminy Zielonka obserwowany jest stały wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania, która osiągnęła w 2020 roku 87,9 m² i była wyższa o 2,4m² niż w 2010 roku. Jest to równocześnie wskaźnik wyższy niż w powiecie wołomińskim oraz województwie mazowieckim kolejno o 2,5m² dla powiatu oraz 15,3m² dla województwa. Przyczyną tego stanu rzeczy może być stosunkowo niewielki udział zabudowy wielorodzinnej na terenie gminy. Większość zabudowy stanowią budynki mieszkaniowe jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej.

Tab. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w latach 2010-2020 dla gminy Zielonka, powiatu wołomińskiego oraz województwa mazowieckiego

| ROK | gmina Zielonka (w m ²) | powiat wołomiński (w m ²) | województwo mazowieckie (w m ²) |
|------|------------------------------------|---------------------------------------|---|
| 2010 | 85,1 | 83,7 | 70,6 |
| 2011 | 85,7 | 83,8 | 70,9 |
| 2012 | 86,0 | 83,9 | 71,2 |
| 2013 | 86,2 | 84,2 | 71,5 |
| 2014 | 86,3 | 84,3 | 71,7 |
| 2015 | 86,5 | 84,5 | 71,9 |
| 2016 | 86,7 | 84,4 | 72,0 |
| 2017 | 87,0 | 84,7 | 72,2 |
| 2018 | 87,1 | 84,7 | 72,3 |
| 2019 | 87,5 | 85,0 | 72,4 |
| 2020 | 87,9 | 85,4 | 72,6 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (dane na lata 2010-2019, data dostępu 18.10.2021)

W badanym okresie liczba budynków mieszkalnych na terenie miasta ulegała stopniowemu wzrostowi w każdym kolejnym roku, z poziomu 5751 mieszkań w 2010 roku do 6440 mieszkań w roku 2020. W odniesieniu do liczby mieszkańców wzrost ten był szybszy niż wzrost populacji miasta Zielonka przez co z roku na rok spadała liczba mieszkańców przypadających na jedno mieszkanie z 3,03 osoby w 2010 roku do 2,72 w 2020 roku. W kolejnych latach należy przewidywać dalszy spadek liczby mieszkańców przypadających na jedno mieszkanie, poprzez wzrost liczby mieszkań.

Tab. Zasoby mieszkaniowe w gminie Zielonka i powiatu wołomińskiego w latach 2010-2020

| ROK | gmina Zielonka liczba mieszkań | liczba mieszkańców na 1 mieszkanie | powiat wołomiński liczba mieszkań | liczba mieszkańców na 1 mieszkanie |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 2010 | 5 751 | 3,03 | 71 894 | 3,04 |
| 2011 | 5 815 | 3,00 | 74 229 | 3,00 |
| 2012 | 5 859 | 2,97 | 75 800 | 2,98 |
| 2013 | 5 907 | 2,95 | 77 412 | 2,96 |
| 2014 | 5 997 | 2,91 | 79 196 | 2,93 |
| 2015 | 6 128 | 2,85 | 81 273 | 2,89 |
| 2016 | 6 175 | 2,83 | 83 204 | 2,87 |
| 2017 | 6 244 | 2,81 | 84 667 | 2,86 |
| 2018 | 6 302 | 2,79 | 86 188 | 2,85 |
| 2019 | 6 366 | 2,76 | 88 740 | 2,81 |
| 2020 | 6 440 | 2,72 | 91 663 | 2,75 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (dane na lata 2010-2020, data dostępu 18.10.2021)

Biorąc pod uwagę całokształt uwarunkowań społecznych na terenie miasta Zielonka widoczna jest poprawa sytuacji w aspekcie gospodarki mieszkaniowej. Każdego roku wzrastała średnia powierzchnia mieszkania, przy jednoczesnym zmniejszaniu się wskaźnika liczby mieszkańców przypadającej na jedno mieszkanie. Widoczny jest jednocześnie spadek ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, co również powoduje zmniejszenie liczby uczniów w placówkach edukacyjnych.

Przy sporządzaniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zmiany studium wzięto pod uwagę dane statystyczne dotyczące całego obszaru Miasta Zielonki w swoich granicach administracyjnych.

ROZDZIAŁ 7B PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, W TYM UWZGLĘDNIAJĄCE, TAM GDZIE TO UZASADNIONE MIGRACJE NA OBSZARACH FUNKCJONALNYCH

Prognozę demograficzną dla gminy Zielonka oparto na prognozie ludności na lata 2014-2050 dla powiatu wołomińskiego oraz eksperymentalnej prognozie ludności gmin na lata 2017-2030. Gmina Zielonka jest gminą miejską, w jej przypadku analizie poddano tylko tereny miasta Zielonka. Prognozę demograficzną dla powiatu wołomińskiego przeprowadzono dla okresów 5 letnich od 2025 roku, z kolei prognozę ludności dla gminy Zielonka przeprowadzono w okresie rocznym.

Zgodnie z poniższą tabelą przewiduje się, iż populacja powiatu wołomińskiego będzie dynamicznie rosła, w przeciwieństwie do liczby ludności województwa mazowieckiego, która to według prognozy ma stopniowo się kurczyć. Wpływ na to ma lokalizacja powiatu na obrzeżach Warszawy. Prognoza została dokonana na bazie NSP z 2011 roku i sporządzona została w roku 2014. Nie przewidywała ona nowej polityki kraju dotyczącej wzrostu liczby urodzeń. Raport monitoringu prognozy z 2018 roku wskazał jednak rozbieżność w wynikach prognozy, zwłaszcza w odniesieniu do liczby urodzeń, która była znacząco wyższa niż w prognozie.

Tab. Prognoza demograficzna – liczba ludności dla powiatu wołomińskiego i województwa mazowieckiego na lata 2025-2050

| ROK | Województwo mazowieckie | Powiat wołomiński |
|------|-------------------------|-------------------|
| 2025 | 5 416 012 | 264 807 |
| 2030 | 5 418 305 | 277 119 |
| 2035 | 5 400 884 | 288 377 |
| 2040 | 5 374 671 | 299 330 |
| 2045 | 5 347 559 | 310 274 |
| 2050 | 5 318 714 | 320 902 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i bazy NSP z 2011 roku (dane na lata 2025-2050, data dostępu 04.06.2021)

W przypadku gminy Zielonka według prognozy ludności gmin na lata 2017-2030 przewiduje się nieznaczny, aczkolwiek hamujący wzrost populacji względem obecnego stanu. Swoje maksimum miałyby osiągnąć w roku 2029, kiedy to całkowita populacja gminy wynosiłaby 17725 osób. W prognozie zauważalny jest niewielki spadek liczby osób w wieku przedprodukcyjnym oraz głębszy spadek liczby osób w wieku produkcyjnym, kosztem wzrostu osób w wieku poprodukcyjnym. W przypadku trafności założeń prognozy starzenie się społeczeństwa może negatywnie wpływać na rozwój gminy.

Tab. Prognoza demograficzna – liczba ludności dla gminy Zielonka na lata 2025-2050

| ROK | Liczba ludności | L. ludności w wieku przedprodukcyjnym | L. ludności w wieku produkcyjnym | L. ludności w wieku poprodukcyjnym |
|------|-----------------|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 2021 | 17641 | 3362 | 10236 | 4043 |
| 2022 | 17662 | 3399 | 10180 | 4083 |
| 2023 | 17680 | 3385 | 10180 | 4115 |
| 2024 | 17693 | 3382 | 10161 | 4150 |
| 2025 | 17704 | 3366 | 10170 | 4168 |
| 2026 | 17711 | 3358 | 10144 | 4209 |
| 2027 | 17720 | 3323 | 10162 | 4235 |
| 2028 | 17722 | 3312 | 10125 | 4285 |
| 2029 | 17725 | 3324 | 10047 | 4354 |
| 2030 | 17724 | 3326 | 9994 | 4404 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i bazy NSP z 2011 roku (dane na lata 2021-2030, data dostępu 04.06.2021)

Przy sporządzaniu prognozy demograficznej zmiany studium wzięto pod uwagę dane statystyczne dotyczące całego obszaru Miasta Zielonki w swoich granicach administracyjnych.

ROZDZIAŁ 7C MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Zadania własne miasta określa art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Realizacja zadań własnych miasta związanych z budową infrastruktury technicznej odbywać się będzie w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo zamówień publicznych. Inwestycje mogą być realizowane etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie poprzez wydatki z budżetu miasta, współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta, w ramach dotacji unijnych, poprzez dotacje samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów czy pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

Dodatkowo dopuszcza się udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Na podstawie analiz i prognoz demograficznych stwierdzono, iż zlokalizowana na obszarze Zielonki infrastruktura społeczna i techniczna jest w chwili obecnej w sposób wystarczający rozbudowana w ramach struktury miejskiej, jednak w celu zapewnienia dobrej dostępności do niej potencjalnym nowym mieszkańcom przewiduje się jej przebudowę lub modernizację. Dla infrastruktury drogowej należy przewidzieć m. in. dostosowanie parametrów

technicznych dróg gminnych zgodną z ich klasyfikacją, renowację nawierzchni drogowej, poprawa bezpieczeństwa na drogach, uregulowanie stanu prawnego gruntów pod drogami.

Tab. Wydatki z budżetu gminy Zielonka wg klasyfikacji budżetowej w latach 2015-2020

| RODZAJ WYDATKÓW | 2015 rok/w zł | 2016 rok/w zł | 2017 rok/w zł | 2018 rok/w zł | 2019 rok/w zł | 2020 rok/w zł |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Transport i łączność | 3 943 173,24 | 4 763 847,32 | 9 559 486,59 | 21 814 385,37 | 6 023 066,32 | 13 823 142,02 |
| Turystyka | 442,80 | | | | | |
| Gospodarka mieszkaniowa | 1 270 723,30 | 935 236,46 | 1 839 364,89 | 1 082 891,74 | 1 003 979,94 | 2 288 227,09 |
| Administracja publiczna | 7 767 454,83 | 7 421 959,27 | 8 611 174,32 | 8 888 493,45 | 10 099 968,26 | 11 595 923,32 |
| Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa | 611 904,23 | 821 097,22 | 890 237,60 | 1 010 109,62 | 825 274,08 | 655 565,52 |
| Oświata i wychowanie | 23 796 442,17 | 28 922 283,91 | 29 981 615,37 | 34 086 088,48 | 31 372 398,76 | 31 920 252,99 |
| Ochrona zdrowia | 424 486,62 | 450 745,12 | 550 046,01 | 673 414,22 | 752 042,20 | 1 306 824,72 |
| Pomoc społeczna | 5 676 251,38 | 15 002 789,50 | 2 862 970,03 | 2 939 481,58 | 2 956 309,09 | 2 815 537,70 |
| Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego | 1 525 868,00 | 1 659 036,27 | 1 814 368,86 | 1 950 011,87 | 2 241 839,91 | 1 957 085,00 |
| Kultura fizyczna | 394 568,00 | 425 447,00 | 416 258,94 | 449 221,03 | 2 747 088,97 | 670 283,39 |
| WYDATKI OGÓŁEM | 52 033 713,69 | 67 253 944,91 | 80 218 367,99 | 98 932 622,35 | 95 210 626,44 | 109 940 709,98 |

Realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać powinna zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (prawa budowlanego oraz prawa zamówień publicznych). Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określa między innymi uchwalona przez Radę Miasta Zielonka Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta Zielonka na lata 2021-2029 (Uchwała Nr XXVIII/259/20 Rady Miasta Zielonka z dnia 17 grudnia 2020 r. z późn. zmianami). Wynika z niej, iż do 2029 roku wydatki roczne gminy będą oscylowały na poziomie od 105 mln zł do 115 mln zł. Główne cele (poza wydatkami bieżącymi) związane będą z usprawnieniem funkcjonowania sieci transportowej, oświaty, służby zdrowia, oraz komunikacji miejskiej.

Strategia zrównoważonego rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030 zakłada m.in. rewitalizację oraz rozwój i poprawę przestrzeni miejskiej, rozwój cyfryzacji, rozwój oferty kulturalnej i rekreacyjno-sportowej, współpracę z przedsiębiorcami/ inwestorami i rozwój partnerstwa ponadgminnego.

Podsumowując – projekt Studium nie przewiduje wkraczania z zabudową na nowe tereny niezainwestowane. Zmiany studium dotyczą terenów znajdujących się w zwartej zabudowie funkcjonalno-przestrzennej miasta, do której doprowadzone są w większości podstawowe sieci infrastruktury technicznej i drogowej. Z tego względu główną formą wydatkowania budżetu gminy w celu poprawy komfortu i bezpieczeństwa obecnym i potencjalnym nowym mieszkańcom będzie usprawnienie i modernizacja istniejącej sieci transportowej, infrastruktury technicznej i społecznej.

ROZDZIAŁ 7D BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 485). Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy Zielonka zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wynik analizy inicjuje dalsze działania gminy na płaszczyźnie m.in. opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przesądza czy powinno się wyznaczać nowe tereny inwestycyjne w gminie, jeśli tak to dla jakich funkcji.

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjęto perspektywę czasową wynoszącą 30 lat z uwagi na dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, które mają istotny wpływ na formowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta.

MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (art.10 ust. 5 pkt 1)¹ ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ ZABUDOWY

Poniższe zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy. Ich szacunek jest oparty o pewne przyjęte założenia opisane poniżej, inne dla każdego rodzaju przeznaczenia. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane z podziałem na funkcje zabudowy, a jej wartości zostały wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1.

W procesie określania wartości zapotrzebowania gminy na zabudowę o danej funkcji, przeanalizowano powierzchnię użytkową zabudowy dla poszczególnych funkcji (mieszaniowej, usługowej i produkcyjnej). Przyjęty wzrost w tym okresie uznano za wyjściowy punkt do dalszego rozpatrywania zapotrzebowania. Ostateczna proponowana wartość uwzględnia, oprócz powyższych analiz lat poprzednich, przyjętą politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust. 7¹).

W przeprowadzonym bilansie uwzględniono podstawowy podział na funkcje zabudowy, wyszczególniając równocześnie zapotrzebowania na funkcje charakterystyczne dla gminy miejskiej Zielonka, dla której opracowywany jest bilans. W ten sposób uzyskano następujący podział na: zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną (aktywizacji gospodarczej).

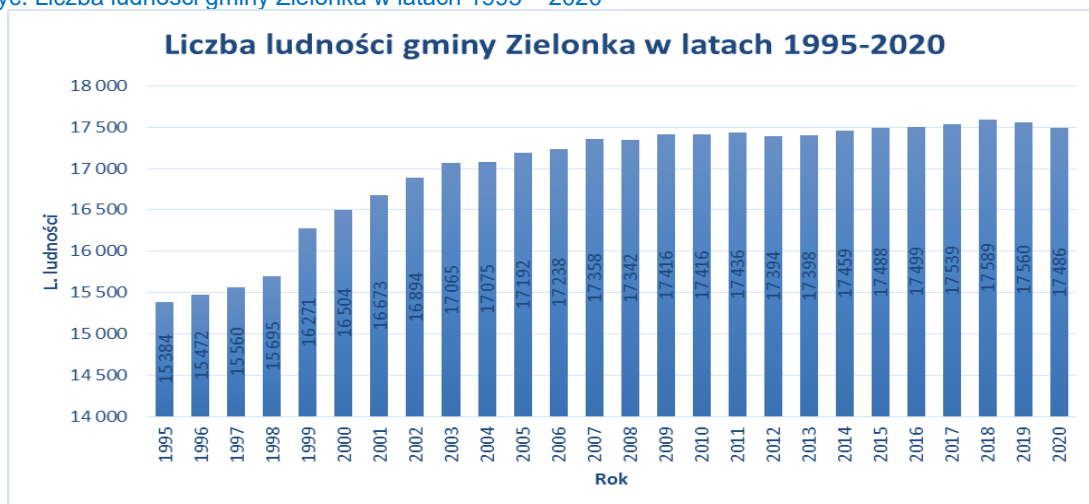
ZABUDOWA MIESZKANIOWA

Miasto Zielonka, będące jedyną miejscowością gminy, znajdująca się w powiecie wołomińskim, należy do obszarów zurbanizowanych. Znaczący wpływ ma na to jej położenie, znajduje się ona bezpośrednio przy granicy z miastem stołecznym Warszawa. Gmina Zielonka posiada stosunkowo wysoką gęstość zaludnienia, charakterystyczną dla terenów zurbanizowanych, która wynosi 221 os./km². Jest to wyższy wskaźnik niż dla województwa mazowieckiego (153 os./km²) oraz dla całej Polski (123 os./km²), ale niższa niż gęstość zaludnienia powiatu wołomińskiego (261 os./km²). Zabudowa znajduje się jednak wyłącznie w zachodniej części gminy, większość jej terenu obejmuje poligon wojskowy Zielonka-Rembertów.

Miasto Zielonka według danych Głównego Urzędu Statystycznego z 2020 roku zamieszkuje 17486 osób.

Analizując strukturę liczby ludności w ostatnim ćwierćwieczu zauważalne są dwie fazy w zmianach liczby ludności na terenie gminy. Pierwsza, obejmująca końcówkę XX wieku oraz początek XXI wieku objawia się dynamicznym wzrostem liczby mieszkańców. W ciągu 7 lat od 1995 do 2002 roku populacja miasta zwiększyła się o ponad 1,5 tysiąca mieszkańców. Od 2003 roku zauważalne jest spowolnienie tempa wzrostu liczby mieszkańców i zbliżanie się kilkuletnich średnich przyrostów w kierunku zera o wartości ujemnej w 2020. Przy czym łączny wzrost populacji gminy w badanym okresie wyniósł 2 102 osób, z 15 384 mieszkańców w 1995 roku do 17 486 mieszkańców w roku 2020. Stanowi to wzrost o 87 osób na rok. Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków. W przypadku gminy Zielonka wpływ na to ma również sąsiedztwo Warszawy, która ulega eksurbanizacji, poprzez odpływ części dotychczasowych mieszkańców poza tereny miasta na przedmieścia. Dodatkowym możliwym czynnikiem spowalniającym w ostatnim okresie przyrost liczby mieszkańców jest brak nowych terenów inwestycyjnych w mieście Zielonka i ograniczenia wynikające z obowiązujących planów miejscowych.

Ryc. Liczba ludności gminy Zielonka w latach 1995 – 2020

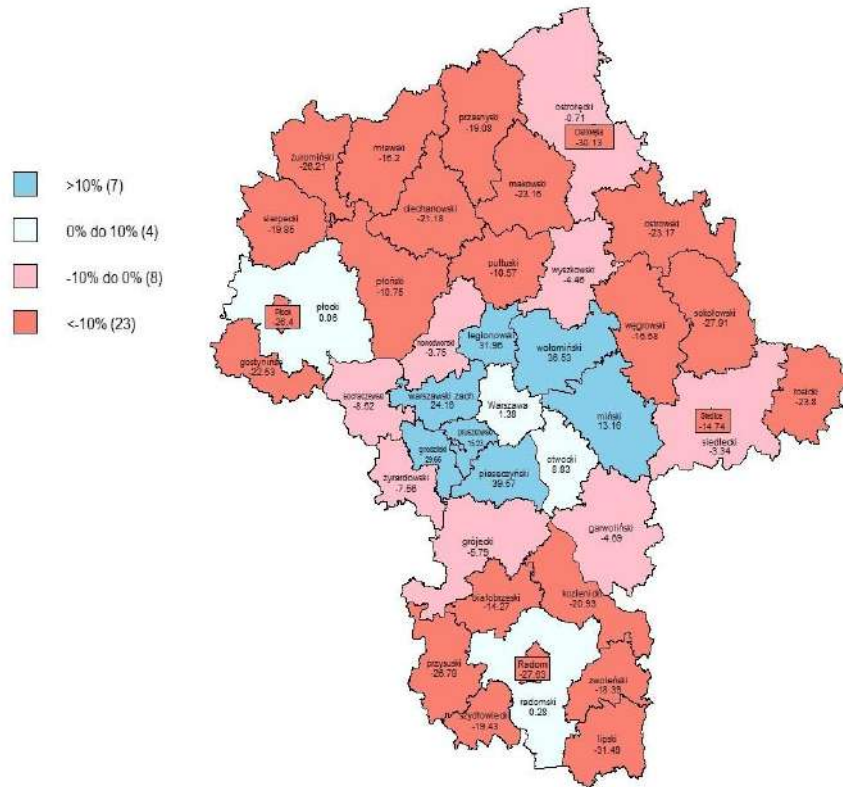


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (dane na lata 1995-2020, data dostępu 04.06.2021)

¹ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977)

Zgodnie z analizą demograficzną opracowania „Perspektywy rozwoju demograficznego województwa mazowieckiego, wybrane konsekwencje ekonomiczne i społeczne” (autor Dorota Szałtys i Maciej Potyra) Liczba ludności stolicy oraz ośmiu powiatów leżących wokół niej ulegnie zwiększeniu. Największy wzrost zgodnie z ww prognozą nastąpi między innymi w powiecie wołomińskim (o 36,5%), gdzie zlokalizowana jest gmina Zielonka. Prognoza ta potwierdza dalszy wzrost liczby mieszkańców, choć zakładając wartość wzrostu na poziomie 36% dla samego miasta Zielonka jest znacznie przeszacowany.

Ryc, Zmiana liczby ludności w 2050 r. w porównaniu do 2015 r. dla województwa a Mazowieckiego

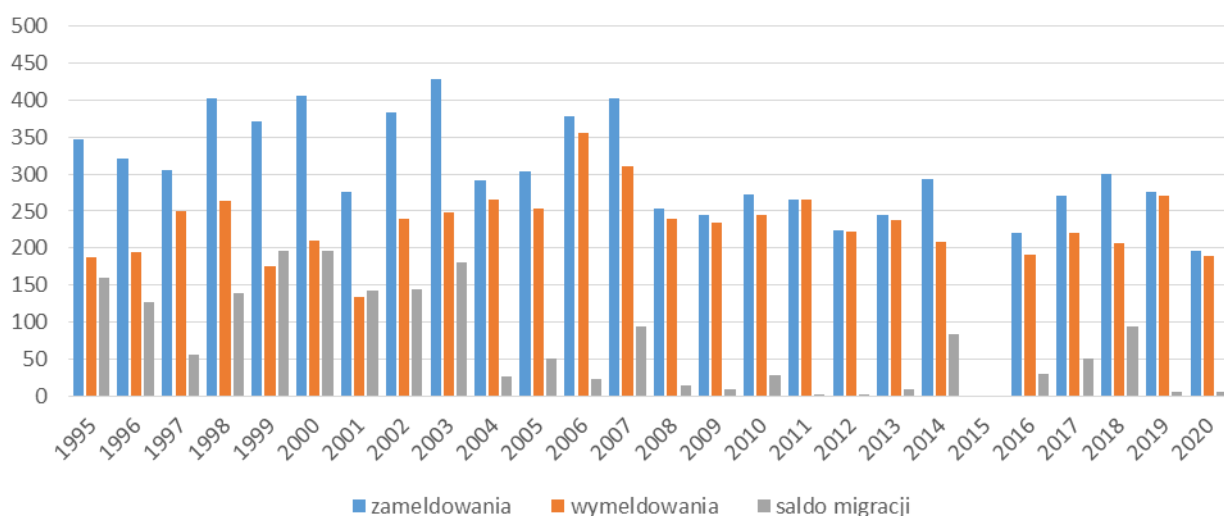


Źródło: *Perspektywy rozwoju demograficznego województwa mazowieckiego, wybrane konsekwencje ekonomiczne i społeczne* (autor Dorota Szałtys i Maciej Potyra)

Kolejnym czynnikiem znacząco wpływającym na strukturę demograficzną są procesy migracyjne. Dla potrzeb analizy stopień nasilenia migracji określano za pomocą wskaźnika salda migracji. Oznacza on różnicę między liczbą zameldowań i wymeldowań mieszkańców.

W gminie Zielonka odnotowuje się od 26 lat dodatni wskaźnik migracji. Najwyższy poziom przyjął on w roku 2000 roku gdzie wynosił on aż 196, najniższy natomiast w 2011 i 2012 roku gdzie równał się 1. Badając średni wskaźnik migracji z ostatnich 26 lat otrzymamy wartość ok. 71 osób dodatkowo na rok – co mniej więcej odzwierciedla powyższe przyszłościowe tendencje przyrostu nowych mieszkańców w mieście.

Ryc. Migracje na pobyt stały w Gminie Zielonka w latach 1995-2020 z uwzględnieniem ruchu wewnętrznego i zagranicznego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (dane na lata 1995-2020, data dostępu 04.06.2021)

Dodatkowo badając przyrost powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w gminie Zielonka, w latach 2015-2019 można zauważyć, że co roku zasoby mieszkaniowe gminy się zwiększają. Łącznie powierzchnia użytkowa mieszkań w ostatnich 5 latach zwiększyła się z o ponad 25 tysięcy m² z 530 162 m² do 556 912 m².

Tab. Struktura mieszkaniowa na terenie miasta Zielonka w latach 1995, 2000, 2005, 2010-2020

| rok | budynki mieszkalne - powierzchnia użytkowa (m ²) | wzrost w porównaniu do roku ubiegłego | licz izb | średnia powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²) | średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca |
|-------------|--|---------------------------------------|----------------|--|--|
| 1995 | 285353,0 | - | 16999,0 | - | - |
| 2000 | 348140,0 | - | 19671,0 | - | - |
| 2005 | 487052,0 | - | 25121,0 | 79,3 | 28,3 |
| 2010 | 489496,0 | - | 24669,0 | 85,1 | 28,1 |
| 2011 | 498530,0 | 9034,0 | 24993,0 | 85,7 | 28,6 |
| 2012 | 503741,0 | 5211,0 | 25219,0 | 86,0 | 29,0 |
| 2013 | 509473,0 | 5732,0 | 25458,0 | 86,2 | 29,3 |
| 2014 | 517525,0 | 8052,0 | 25810,0 | 86,3 | 29,6 |
| 2015 | 530162,0 | 12637,0 | 26232,0 | 86,5 | 30,3 |
| 2016 | 535385,0 | 5223,0 | 26417,0 | 86,7 | 30,6 |
| 2017 | 543281,0 | 7896,0 | 26706,0 | 87,0 | 31,0 |
| 2018 | 548707,0 | 5426,0 | 26906,0 | 87,1 | 31,2 |
| 2019 | 556912,0 | 8205,0 | 27226,0 | 87,5 | 31,7 |
| 2020 | 566195,0 | 9283,0 | 27541,0 | 87,9 | 32,4 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (dane na lata 1995, 2000, 2005, 2010-2020, data dostępu 04.06.2021)

Odnosząc powyższe dane do liczby nowych mieszkań oraz ich średniej powierzchni użytkowej wszystkie parametry prezentują tendencję wzrostową. W przypadku liczby izb w latach 1995-2020 ich liczba na terenie Zielonki wzrosła z 16 999 do 27 541 izb (o 10 542). Nowe mieszkania również posiadały większą powierzchnię użytkową, co przyczyniło się do wzrostu ich średniej powierzchni z 79,3 m² (w 2005 roku) do 87,9 m² w roku 2020. Wzrost przeciętnej powierzchni mieszkań, był na tyle znaczący, że również wzrosła przeciętna powierzchnia mieszkania na 1 osobę, pomimo nieznacznego wzrostu liczby ludności. W 2020 roku na jednego mieszkańca przypadło średnio

32,4 m² powierzchni użytkowej mieszkania, co było wzrostem o 4,1 m² względem roku 2005. Średnie tempo wzrostu powyższego wskaźnika od 2010 roku wynosiło 0,4 m² na rok.

Dane pokazujące stan liczby ludności oraz zasobów mieszkaniowych wskazują na dalsze zainteresowanie ludzi mieszkaniem na terenach przedmieść Warszawy w domu jednorodzinnym. Czynniki wpływającymi na wyprowadzanie się mieszkańców z dużych miast są między innymi niższy koszt budowy bądź zakupu domu lub mieszkania oraz większe możliwości posiadania takowego mieszkania z przydomowym ogrodem. Ponadto tereny podmiejskie charakteryzują się mniejszym natężeniem hałasu względem dużych metropolii takich jak Warszawa. Ponadto warunki i jakość zamieszkania mieszkańców gminy stale się poprawiają, zwiększa się dostęp komunikacyjny do Warszawy, gdzie większość populacji gminy pracuje, poprzez rozwój sieci komunikacji miejskiej. W przypadku zasobów mieszkaniowych wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca. Zauważano również coroczny wzrost liczby nowych budynków mieszkalnych na terenie gminy, co świadczy, iż istniejące tereny inwestycyjne są jeszcze intensywniej uruchamiane.

Powyższe możliwości sprawiają, że atrakcyjność oraz konkurencyjność gminy Zielonka wzrasta.

Biorąc wszystkie możliwe czynniki pod uwagę, na potrzeby przeprowadzanej symulacji, przyjęto średni przyrost ludności w gminie Zielonka na następne 10, 20, 30 lat na poziomie 7,4 mieszkańca rocznie (zgodnie ze wskaźnikiem uśrednionym wynikającym ze średniego przyrostu z ostatnich 10 lat – 6,4 mieszkańca/rok oraz prognozą demograficzną na lata 2017 - 2030 – 8,3 mieszkańca/rok).

W związku z powyższym, przewidywana liczba mieszkańców:

- za 10 lat, tj. w roku 2030 zwiększy się o 74 osoby,
- za 20 lat, tj. w roku 2040 zwiększy się o 148 osoby,
- za 30 lat, tj. w roku 2050 zwiększy się o 222 osoby.

Do wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto zatem, że wyraża je liczba **222 potencjalnych nowych mieszkańców** w perspektywie 30 letniej.

W 2020 roku na jednego mieszkańca przypadało średnio 32,4 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Przyjmując uśredniony wskaźnik tempa wzrostu - 0,4 m² na rok (licząc od 2010 roku) możemy założyć, iż średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca:

- za 10 lat, tj. w roku 2030 zwiększy się do 36,4 m²,
- za 20 lat, tj. w roku 2040 zwiększy się do 40,4 m²,
- za 30 lat, tj. w roku 2050 zwiększy się do 44,4 m².

Tab. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie do 2050 r. wynikające ze standardów mieszkaniowych i z uwzględnieniem prognozy demograficznej w mieście Zielonka.

| | stan na 2020 r | perspektywa na 2050 r. | Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie do 2050 r. |
|--|--------------------------|--------------------------|---|
| Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę | 32,4 m ² | 44,4 m ² | |
| Liczba mieszkańców | 17 486 osób | 17 708 osób | |
| Powierzchnia użytkowa mieszkań | 566 546,5 m ² | 786 235,2 m ² | 219 688,7 m ² |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową funkcji mieszkalnej wynosi 219 688,7 m². Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz (o 30%), liczba ta może za 30 lat wynosić do **285 595,31 m²** powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

ZABUDOWA USŁUGOWA

W gminie Zielonka istniejąca zabudowa usługowa stanowi przede wszystkim uzupełnienie struktur mieszkalnych. Znajdują się jednakże również znaczne powierzchnie wyłącznie przeznaczone pod funkcje usługowe. Największe zagęszczenie usług występuje w centrum miasta, m.in. wokół Urzędu Miasta oraz stacji kolejowej. Znaczącą obecnością usług charakteryzują się również tereny na północnym wschodzie miasta. Miasto Zielonka charakteryzuje się rozbudowaną bazą usługową, administracyjną, edukacyjną i kulturowo-sportową. Pomimo tego, w celu zaspokajania usług wyższego rzędu, mieszkańcy miasta przemieszczają się do Warszawy, oferującej największą bazę usługową w skali całego kraju.

Tab. Wykaz powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2010-2020

| powierzchnia użytkowa | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|-------|
| budynki hotelowe, usługowo – handlowe, biurowe, szkoły i szpitali | 454 | 3659 | 345 | 4670 | 3096 | 3475 | 2813 | 1624 | 798 | 0 | 4330 |
| budynki przemysłowe i magazyny | 2 312 | 1 294 | 1 723 | 1 217 | 3 560 | 1 499 | 898 | 490 | 430 | 0 | 2 854 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W przeciągu 11 ostatnich lat oddano do użytkowania łącznie 25 264 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej co daje średnio 2297 m² nowej powierzchni użytkowej rocznie. Przyjmując iż podobna tendencja będzie się w przyszłości utrzymywać otrzymujemy:

- za 10 lat – 22 970 m²,
- za 20 lat – 45 940 m²,
- za 30 lat – 68 910 m² nowej powierzchni użytkowej funkcji usługowej

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz o 30%, **zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową funkcji usługowej wyniesie 89 583 m².**

Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. W przypadku gminy Zielonka dostęp do usług już w chwili obecnej jest wysoki, jednakże dalszy rozwój miasta jest uwarunkowany również poprzez powstawanie nowych gałęzi usługowych oraz zwiększanie konkurencyjności obecnie prowadzonych działalności. Konkurencyjne działalności usługowe spowodują to, że będą one obsługiwać nie tylko potrzeby ludności miasta, ale też okolicznych miejscowości. Wyrażone w m² powierzchni użytkowej zabudowy wartości obejmują wszystkie rodzaje działalności usługowych zlokalizowanych na obszarze gminy.

Tworzenie nowych terenów usługowych pozytywnie wpływa na budżet gminy w wyniku wzrostu wpływu z podatków. Zważywszy na lokalizację miasta Zielonka w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy oraz przy jednym z najważniejszych szlaków regionu: drodze S8, a także przyszłej lokalizacji trasy S17, stanowiącej wschodnią obwodnicę Warszawy jej teren będzie stawał się coraz bardziej atrakcyjny. Ze względu na powyższe oraz cały czas rosnące zapotrzebowanie na tego typu tereny, wskazanym jest uruchomienie kolejnych powierzchni usługowych.

ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA

Na terenie gminy Zielonka, znajdują się również działalności produkcyjne i przemysłowe. W większości nie są to zakłady zatrudniające dużą liczbę pracowników.

Tereny produkcyjne i produkcyjno-usługowe są rozmieszczone stosunkowo nieregularnie na całym obszarze miasta. Większą powierzchnię obejmują zakłady znajdujące się w rejonie stacji kolejowej Zielonka Bankowa oraz w północnej części miasta. Taki stan rzeczy utrzymuje się między innymi w celu zachowania równowagi między działalnościami gospodarczymi, w przypadku przemysłu często wysoce emisyjnej ze środowiskiem naturalnym. Zielonka powstała pierwotnie jako miejscowość letniskowa dla mieszkańców Warszawy i do tej pory znaczną jej część stanowią tereny zielone, przede wszystkim w postaci lasów. Pomimo tego faktu należy wziąć pod uwagę potencjalny wzrost zainteresowania terenami gminy przez inwestorów, z racji jej położenia przy ważnym szlaku komunikacyjnym. W przypadku gminy Zielonka powierzchnia, na której mogą powstawać nowe działalności produkcyjne jest ograniczona. Tereny te znajdują się przede wszystkim w rejonie drogi krajowej S8 oraz na obszarach znajdujących się często wewnątrz zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Należy również zabezpieczyć tereny pod ewentualny dalszy rozwój jednostek już funkcjonujących na terenie miasta. Wskazanie w Studium nowych terenów inwestycyjnych przy tak ważnych ciągach komunikacyjnych jak droga ekspresowa nr S8, drogi wojewódzkie oraz linie kolejowe pozwoli w dalszej przyszłości aktualizować i modyfikować zagospodarowanie terenu bezpośrednio przy istniejących drogach, jak również przy projektowanej trasie S17.

Mając na uwadze powyższe, przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową, bazy, składy i magazyny, obiekty wysokich technologii. Łącznie w latach 2010-2020 oddano do użytkowania 16 277 m² powierzchni użytkowej magazynów i obiektów produkcyjnych, co daje 1480 m² rocznie. Zakładając, iż wskaźnik ten będzie utrzymywał się na tym samym poziomie otrzymujemy:

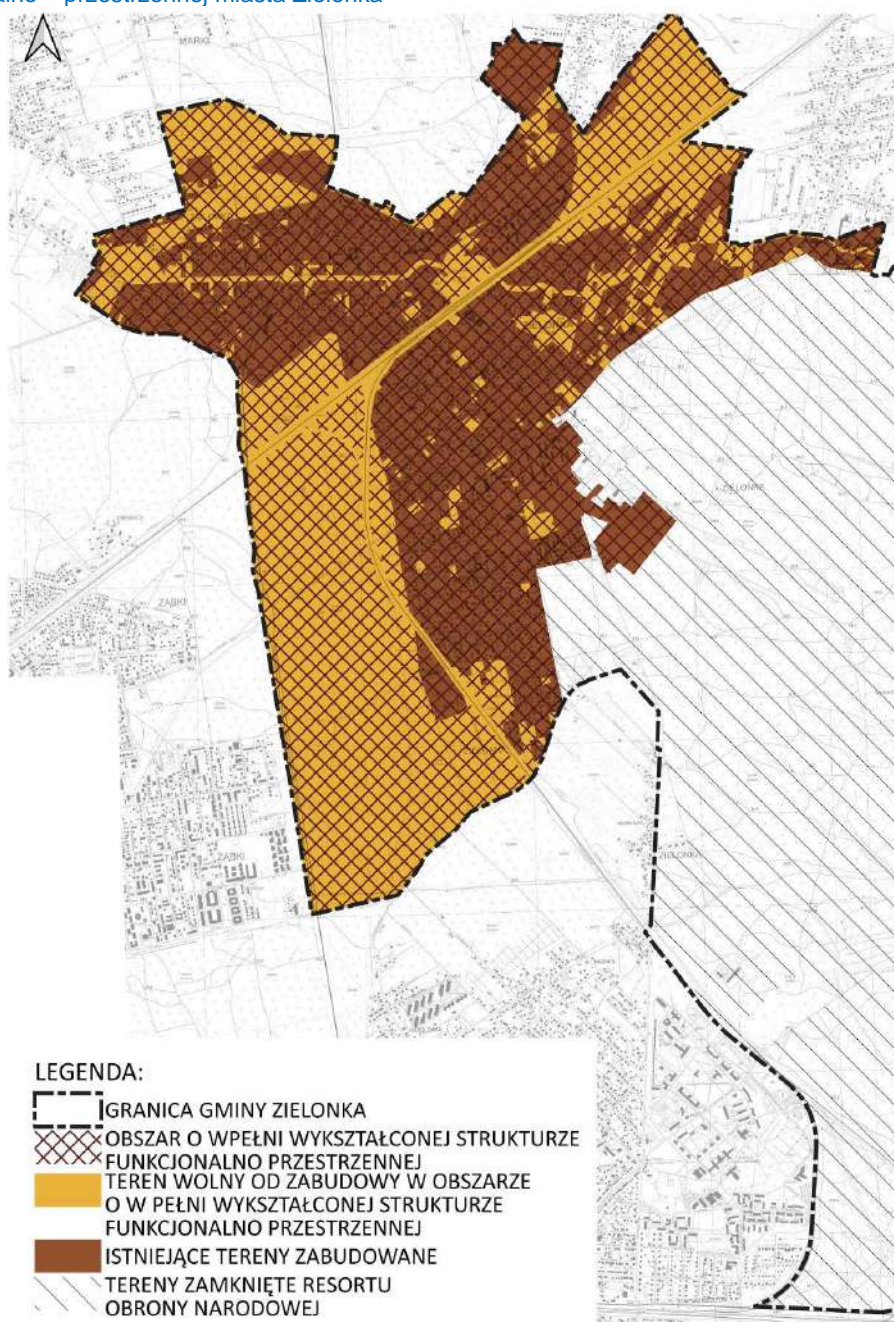
- za 10 lat – 14 800 m²,
- za 20 lat – 29 600 m²,
- za 30 lat – 44 400 m².

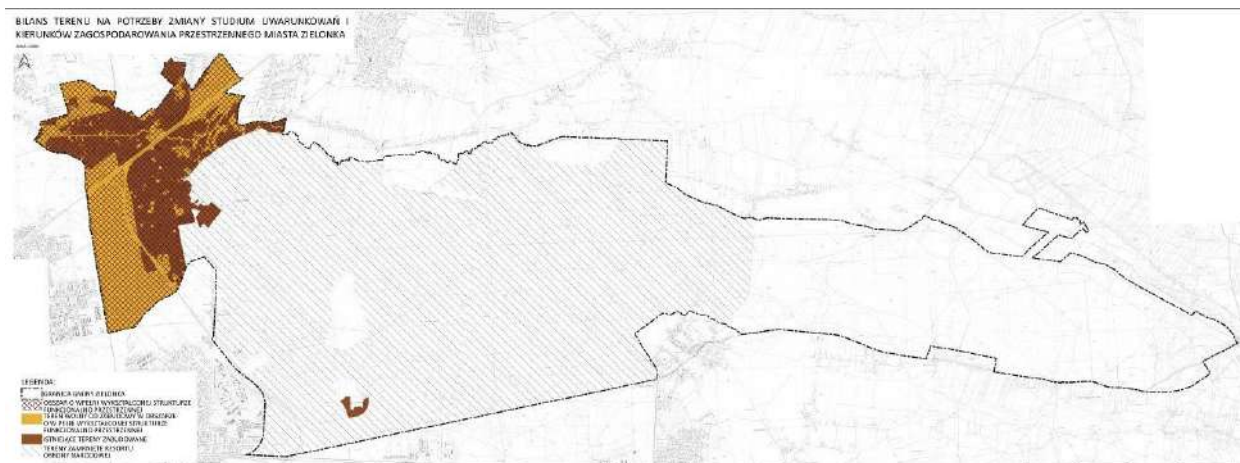
Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz (o 30%), zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową funkcji przemysłowej wynosi 57 720 m².

SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE ZIELONKA W RAMACH OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono obszar o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Analizie poddany został cały teren gminy Zielonka. Granice zwartego obszaru wyznaczone na potrzeby bilansu obejmują przede wszystkim swym zasięgiem tereny, na których możliwa jest kontynuacja rozpoczętego już rozwoju inwestycyjnego, przy wykorzystaniu istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej i drogowej. Rozgraniczenie funkcji w obrębie wyznaczonej zwartej strefy funkcjonalno-przestrzennej wykonane zostało w sposób subiektywny, mając na względzie dotychczasowe kierunki gminy i plany miejscowe. Z uwagi na specyfikę miasta Zielonka i rzeczywisty poziom zagospodarowania terenu wyznaczono obszar o w pełni wykształczonej strukturze funkcjonalno - przestrzennej obejmujący cały obszar miasta z wyłączeniem terenów zamkniętych wojskowych i zlokalizowanych na wschód od nich – zgodnie z poniższym załącznikiem graficznym. Należy zaznaczyć, iż w procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształczonej strukturze funkcjonalno przestrzennej wzięto po uwagę również przebieg granic administracyjnych miasta – jako jednostki osadniczej o przewadze zwartej zabudowy i funkcjach nierolniczych posiadająca prawa miejskie w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 poz. 1443).

Ryc. Bilans terenu na potrzeby zmiany studium wraz z wyznaczonym obszarem o w pełni wykształczonej strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta Zielonka





Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Zielonka w ramach obszaru o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę tereny o silnych znamionach urbanizacji, ale które jeszcze nie zostały zagospodarowane. Wyniki obliczeń chłonności terenów położonych w Zielonce w ramach obszaru o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obrazuje poniższa tabela, w której wyznaczono trzy grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę: mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną. Ich przeznaczenia określono na podstawie obowiązujących planów miejscowych – które pokrywają w całości obszar o w pełni wykształczonej strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta. Tereny zabudowy mieszkaniowej rozdzielono funkcjonalnie na budynki jednorodzinne i wielorodzinne z uwagi na różnicę kubaturową planowanych budynków.

Tab. Szacunkowa chłonność terenów w ramach istniejącej wykształczonej zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy Zielonka

| tereny w ramach istniejącej wykształczonej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):tereny | powierzchnia [ha] | procent powierzchni zabudowy | SPZ | K | WPU | SCH |
|---|-------------------|------------------------------|--|--------------------------------|---|---|
| | | | szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²] | przeważająca ilość kondygnacji | procent powierzchni użytkowej zabudowy w stosunku do powierzchni zabudowy budynku | szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] |
| tereny zabudowy mieszkaniowej | 96,12 | | 406 640 | | | 790 689,60 |
| mieszkaniowej jednorodzinnej | 73,96 | 40% | 295 840 | 2 | 72% | 426 009,60 |
| mieszkaniowej wielorodzinnej | 20,26 | 50% | 101 300 | 5 | 72% | 364 680,00 |
| tereny zabudowy usługowej | 3,33 | 60% | 19 980 | 2 | 72% | 28 771,20 |
| tereny zabudowy produkcyjnej | 11,52 | 60% | 69 120 | 1 | 72% | 49 766,40 |

Źródło: Opracowanie własne

Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$SCH = SPZ \times K \times WPU$$

Powyższa tabela pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Zielonka, w ramach istniejącej zwartej struktury z podziałem na funkcje. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia wynikające z zapisów planu i istniejącej zabudowy sąsiedniej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 40% powierzchni całego terenu, 2 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 72% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 50% powierzchni całego terenu, 5 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 72% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 60% powierzchni całego terenu, 2 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 72% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy produkcyjnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 60% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 72% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji.

SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE ZIELONKA W RAMACH OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ WYMIENIONE ART.10 UST. 5 PKT 2 UOIZP (ART.10 UST.5 PKT 3)

Obecnie na obszarze miasta Zielonka obowiązują 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ich całkowita powierzchnia wynosi 1747,1 ha, co stanowi niecałe 22% powierzchni gminy. Jeden z planów miejscowych znajduje się poza obszarem o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej:

- Plan Miejskowy Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zielonka w obszarze składowisk odpadów paleniskowych E.C.Kawęczyn, poszerzony o zakład unieszkodliwiania stałych odpadów komunalnych i przemysłowych z towarzyszącymi funkcjami przemysłowymi - Uchwała nr XL/249/97 Rady Miasta Zielonka z dnia 12 czerwca 1997 r.

Powyższy plan miejscowy zakłada możliwość przyszłościowej lokalizacji zakładu unieszkodliwiania odpadów dla obsługi gminy Zielonka i sąsiednich gmin oraz ewentualnie prawobrzeżnej Warszawy. Nie dopuszcza swoimi zapisami możliwości lokalizacji innych zakładów produkcyjno – usługowych. Jest rezerwą terenową dla infrastruktury technicznej służącej obsłudze lokalnej i ponadlokalnej. Z tego względu nie wzięto pod uwagę chłonności terenu pod zabudowę wyznaczonego przez przedmiotowy plan.

Pozostałe plany miejscowe swoim zasięgiem obejmują wyłącznie obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Zielonka bilansowanie ich jest zerowe.

PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ART. 10 UST. 5 PKT 4)

Dokonując porównania maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych gminy oraz obszarami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 5 pkt 4), wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę. W przypadku gminy Zielonka rozpatrzono różnicę między wolnymi terenami w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury przestrzennej, a zapotrzebowaniem na nowe tereny zabudowy o poszczególnych funkcjach.

Tab. Porównanie w skali gminy Zielonka zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów

| tereny zabudowane | tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy z podziałem na poszczególne funkcje | | |
|---|---|--------------------------------|--|
| | tereny zabudowy mieszkaniowej | tereny zabudowy usługowej | tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej |
| maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1) | 285 595,31 m ² | 89 583,00m ² | 57 720,00 m ² |
| chłonność terenów w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp): | 790 689,60 m ² | 28 771,20 m ² | 49 766,40 m ² |
| chłonność terenów w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| PORÓWNANIE: | -505 094,29 m² | 60 811,80 m² | 7 953,60 m² |

Źródło: Opracowanie własne

Z powyższych obliczeń wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową są wystarczające na terenie miasta Zielonka, czyli na terenie o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno –przestrzennej. Odnotowuje się bowiem ich nadpodaż wynosząca ok. 500 tys. m². Natomiast niewystarczająca jest ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną. Deficyt dla zabudowy usługowej wynosi aż ok. 60 tys. m², a deficyt dla zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej jest znacznie mniejszy i wynosi niecałe 8 tys. m².

PRAWOMOCNE DECYZJE ADMINISTRACYJNE
DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych na terenie gminy Zielonka w latach 2015-2019 zawiera łącznie 13 pozycji. Wyniki przeprowadzonej analizy wydanych w ostatnich pięciu latach decyzji zamieszczono w formie tabeli z podziałem na lata 2015 – 2019.

Tab. Decyzje o warunkach zabudowy w latach 2015-2019

| Nazwa obszaru geodezyjnego | liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy ogółem | | | | | liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną | | | | |
|----------------------------|---|----------|----------|----------|----------|---|----------|----------|----------|----------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Zielonka | 1 | 2 | 2 | 6 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 |
| SUMA | 1 | 2 | 2 | 6 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (dane na lata 2015-2019, data dostępu 04.06.2021)

Tak niska liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy wiąże się ze znacznym pokryciem terenów miasta Zielonka miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Większość wydanych decyzji (8) wiązała się z terenami zabudowy usługowej. Trzy decyzje dotyczyły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dwie zabudowy o innej funkcji.

Niektóre decyzje administracyjne pokrywają się z terenami w ramach zwartych jednostek, ale jest też wiele takich, które zostały wydane na terenach oddalonych od nich. Te obszary nie zostały ujęte w ramach opracowywanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ nie można było ich zakwalifikować zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do żadnej z dwóch grup: ani do terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, ani do terenów w ramach zwartych jednostek osadniczych.

MOŻLIWOŚĆ FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY

Obszar gminy Zielonka jest w znacznym stopniu zaopatrzonej w infrastrukturę techniczną, drogową oraz społeczną w obrębie miasta.

Na układ drogowy miasta składają się: przede wszystkim drogi wojewódzkie i uzupełniające je drogi powiatowe oraz gminne. Droga ekspresowa S8, służy przede wszystkim w celach przejazdów międzymiastowych. Istotne dla mieszkańców są linie kolejowe przecinające miasto, które są bardzo dobrze skomunikowane z Warszawą, stanowiąc miejsce pracy dla znacznej części populacji gminy.

Sieć wodociągowa: Pod względem sieci wodociągowej miasto bardzo znacząco rozwinęło jej zasięg i długość oraz dostępność dla mieszkańców w przeciągu ostatnich 20 lat. Jeszcze w 1999 roku do sieci wodociągowej były podłączone zaledwie 1342 budynki mieszkalne, a łączna długość sieci wynosiła 32,6 km. W czasie 20 lat długość sieci wodociągowej wzrosła niemal dwukrotnie, do 62,7 km, jednakże bardziej znaczący był wzrost liczby budynków z przyłączami wodociągowymi, do 3522 budynków. Obecnie korzysta z niej 98,7% mieszkańców gminy. Z racji tak wysokiego udziału aktywnych użytkowników sieci wodociągowej nowa zabudowa jest sukcesywnie przyłączana do sieci wodociągowej.

Tab. Długość sieci wodociągowej na terenie gminy Zielonka w latach 1999, 2005, 2010-2019

| rok | długość sieci wodociągowej [km] |
|------|---------------------------------|
| 1999 | 32,6 |
| 2005 | 50,3 |
| 2010 | 53,4 |
| 2011 | 58,2 |
| 2012 | 61,4 |
| 2013 | 63,4 |
| 2014 | 63,4 |
| 2015 | 64,0 |
| 2016 | 64,3 |
| 2017 | 65,0 |
| 2018 | 65,4 |
| 2019 | 62,7 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (data dostępu 04.06.2021)

Gospodarka ściekowa: Podobnie jak w przypadku sieci wodociągowej, również długość i dostępność sieci kanalizacyjnej uległa znacznej poprawie. W jej przypadku przyrosty są jeszcze wyższe niż w dla wodociągów. Jej długość od 1999 do 2019 roku wzrosła z 19,4 km do 67,3 km. Jest to ponad trzykrotny wzrost długości w ciągu 20 lat. W przypadku liczby budynków z przyłączami do sieci kanalizacyjnej wzrost był niemal pięciokrotny: z 565 do 3104 budynków. Korzysta z niej łącznie 89,1% całkowitej populacji miasta.

Tab. Długość sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Zielonka w latach 1999, 2005, 2010-2019

| rok | długość sieci kanalizacyjnej [km] |
|------|-----------------------------------|
| 1999 | 19,4 |
| 2004 | 41,9 |
| 2005 | 44,4 |
| 2010 | 59,4 |
| 2011 | 62,1 |
| 2012 | 63,9 |
| 2013 | 64,9 |
| 2014 | 66,8 |
| 2015 | 67,1 |
| 2016 | 68,9 |
| 2017 | 70,4 |
| 2018 | 70,4 |
| 2019 | 67,3 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (data dostępu 04.06.2021)

Baza oświatowa w gminie Zielonka jest wystarczająca dla mieszkańców miasta. W przypadku szkół średnich z placówek oświatowych korzystają również mieszkańcy okolicznych gmin, wobec czego można stwierdzić, że część placówek oświatowych na terenie Zielonki spełnia funkcje ponadlokalne.

Zgodnie z danymi z Urzędu miasta dla roku 2020, na terenie gminy Zielonka funkcjonowało łącznie 3 miejskie przedszkola, 3 oddziały przedszkoli niepublicznych oraz 1 niepubliczny punkt przedszkolny. Łącznie na terenie miasta funkcjonują cztery szkoły publiczne, jedna szkoła niepubliczna i jedna szkoła ponadpodstawowa.

Tab. Liczba placówek oświatowych na terenie miasta Zielonka w 2020 r.

| ROK | 2020 |
|--------------------------------------|------|
| LICZBA PRZEDSZKOLI PUBLICZNYCH | 3 |
| LICZBA PRZEDSZKOLI NIEPUBLICZNYCH | 3 |
| LICZBA SZKÓŁ PUBLICZNYCH | 4 |
| LICZBA SZKÓŁ NIEPUBLICZNYCH | 1 |
| SZKOŁA PONADPODSTAWOWA DLA DOROSŁYCH | 1 |
| LICZBA SZKÓŁ ŚREDNICH | 1 |

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (dane na rok 2020, data dostępu 04.06.2021)

Baza kulturowa: Miasto Zielonka posiada stosunkowo szeroką bazę kulturową. Znaczna część zajęć z tej grupy działalności organizowana jest przez Ośrodek Kultury i Sportu w Zielonce. Skupia on w sobie sekcje artystyczne: m.in. teatr, prowadzi również zajęcia malarskie oraz taneczne. Współorganizuje również uroczystości kulturowe takie jak Dni Zielonki. Zajmuje się również organizowaniem zawodów sportowych, w których może wziąć udział każda chętna osoba, a także koordynuje i wspiera funkcjonowanie klubów sportowych.

Od 1949 roku na terenie miasta funkcjonuje Miejska Biblioteka Publiczna, wraz z czterema filiami, rozmieszczonymi na obszarze Zielonki. Najnowsza z nich, zlokalizowana w budynku przy ul. Kolejowej 11 stanowi nowe centrum aktywności kulturalnej w mieście. Należy jednak wziąć pod uwagę bliskość Warszawy, mieszkańcy Zielonki w dużym stopniu korzystają z większej bazy kulturowej, oferowanej przez stolicę Polski.

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie Zielonki funkcjonują następujące przychodnie oraz poradnie:

- o Miejski Ośrodek Zdrowia przy ul. Mickiewicza,
- o Centrum Multi-Medica Sp. z o.o.,
- o Centrum Medyczne „Zdrowie” w Zielonce,
- o Centrum Medyczne Vita-Medica Zielonka.

Ponadto część lekarzy przyjmuje pacjentów podczas wizyt prywatnych. Reasumując, na dzień opracowania bilansu baza oświatowa i opieka zdrowotna jest wystarczająca. W ramach nowych inwestycji oraz potencjalnego przyrostu liczby mieszkańców będzie istniała konieczność rozbudowania infrastruktury społecznej.

Infrastruktura komunikacyjna na terenie gminy jest wystarczająca. W chwili obecnej najistotniejszymi zadaniami dla gminy pod względem komunikacji są

- modernizacja istniejących dróg na terenie gminy;
- budowa i modernizacja oświetlenia ulicznego z uwzględnieniem energooszczędnych technologii;
- budowa i modernizacja chodników;
- zapewnienie wystarczającej liczby miejsc parkingowych;
- stworzenie spójnej sieci ścieżek rowerowych;
- w przypadku rozbudowy osiedli mieszkaniowych budowa nowych dróg dojazdowych do posesji.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych związane z realizacją zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarze miasta realizowane są etapowo – zgodnie z planami programami i prognozami Gminy (patrz pkt 7C). Zmiana studium nie zakłada wprowadzania nowych terenów inwestycyjnych – wszystkie zmienione jednostkowe obszary znajdują się w obszarze w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, tym samym nie zakłada się znaczącego wzrostu bądź zmiany w wydatkowaniu gminy niż jest to przewidziane w chwili obecnej.

Potrzeby infrastrukturalne są w gminie wykonywane na bieżąco. Dalsze finansowanie rozbudowy sieci i budowy dróg nie będzie stanowiło problemu dla miasta Zielonka, oczywiście przy zachowaniu etapowości działań związanych z ekspansją zabudowy.

Na powyższe inwestycje przeznaczone są przede wszystkim wydatki z budżetu gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych m.in. z budżetu Unii Europejskiej oraz z budżetu wojewódzkiego. Wsparcie stanowią dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

ART.10 UST. 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W przypadku gminy Zielonka potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy oraz przeznaczonych w miejscowych planach i poza nimi, nie przekraczają możliwości finansowania gminy. Obszar zwartej zabudowy wyznaczono w rejonach zurbanizowanych miasta. Istniejąca infrastruktura jest wystarczająca i nie powinna przekroczyć możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej.

Wszystkie działania dotyczące budowy nowych dróg i infrastruktury towarzyszącej odbywać się będą etapowo. Analizując Strategię zrównoważonego rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030 oraz Wieloletnią Prognozę Finansową Miasta Zielonka na lata 2021-2029 (Uchwała Nr XXVIII/259/20 Rady Miasta Zielonka z dnia 17 grudnia 2020 r. z późn. zmianami)można wywnioskować, że takie działania są wystarczające.

Analizując tendencje budowlane z ostatnich lat, wnioskować można, że gmina jest przygotowana na większy rozwój terenów inwestycyjnych prowadzony w sposób sukcesywny, zachowując etapowość działań.

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.

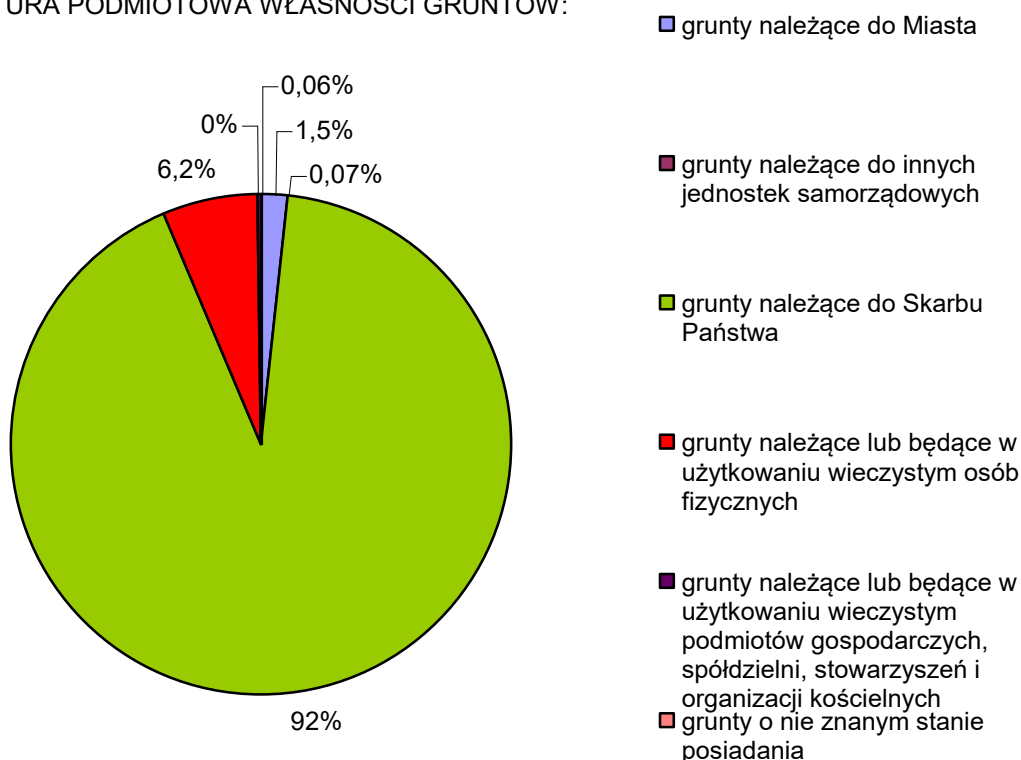
ALOKACJA PRZESTRZENNA RODZAJÓW WŁASNOŚCI GRUNTÓW

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% |
| Razem | 7921 | 100,00% |

STRUKTURA PODMIOTOWA WŁASNOŚCI GRUNTÓW:

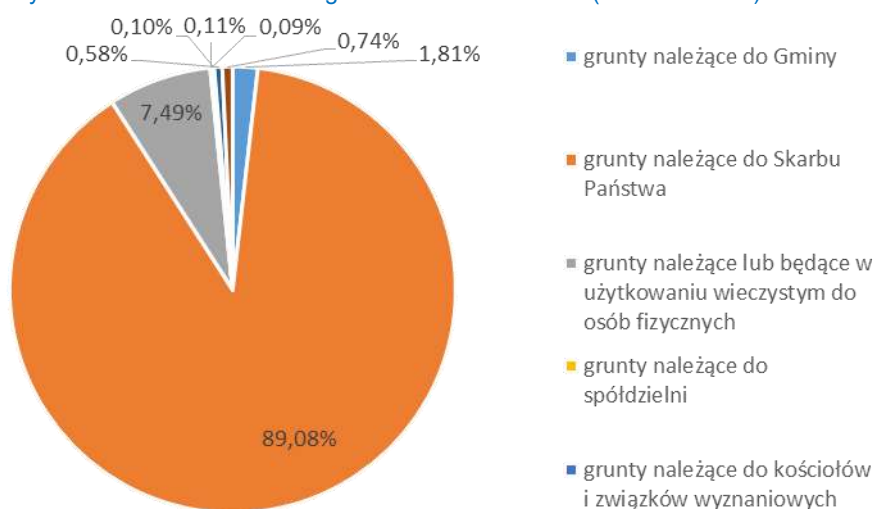


Tab. Struktura własnościowa gruntów miasta Zielonka (stan na 2021 r.)

| Rodzaj właściciela gruntu | Powierzchnia ha | Udział procentowy |
|--|-----------------|-------------------|
| grunty należące do Gminy | 144 | 1,81% |
| grunty należące do Skarbu Państwa | 7080 | 89,08% |
| grunty należące lub będące w użytkowaniu wieczystym do osób fizycznych | 595 | 7,49% |
| grunty należące do spółdzielni | 9 | 0,11% |
| grunty należące do kościołów i związków wyznaniowych | 7 | 0,09% |
| grunty należące do powiatu | 8 | 0,10% |
| grunty należące do województwa | 46 | 0,58% |
| pozostałe | 59 | 0,74% |
| Razem | 7948 | 100% |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii

Ryc. Struktura własnościowa gruntów miasta Zielonka (stan na 2021 r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii

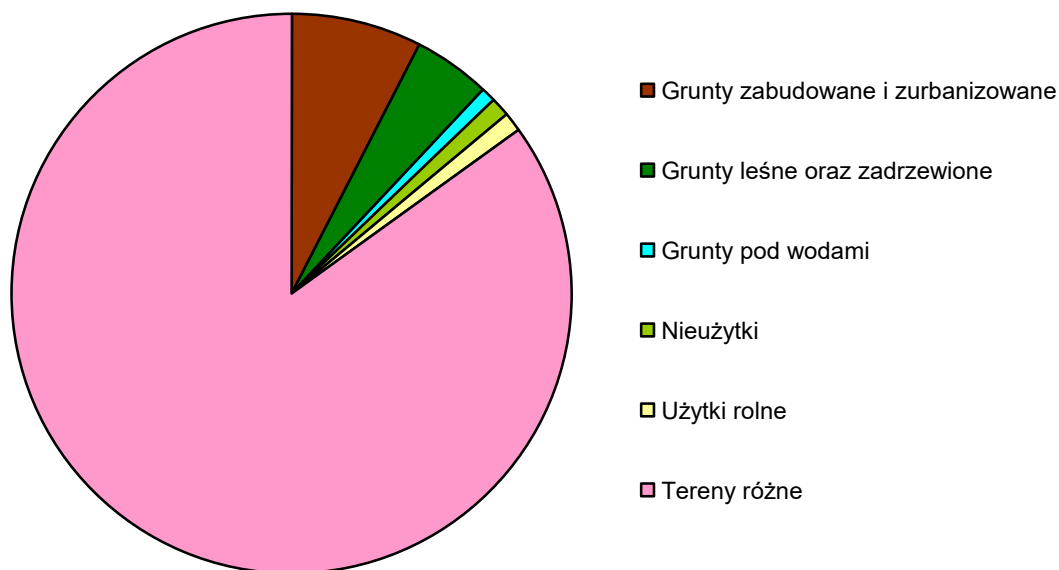
W strukturze własności gruntów stosunkowo duży udział stanowi własność państwowa, większość terenów należy bowiem do Skarbu Państwa. Są to tereny wojskowe, które w niedalekiej perspektywie czasowej stopniowo będą ulegały przekształceniom w zakresie własności gruntów oraz potencjalnej urbanizacji.

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



W oparciu o dane Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii dla gminy Zielonka, zgodne ze stanem na dzień 31.12.2019 r. oraz inwentaryzację terenu, w poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów według kategorii zagospodarowania.

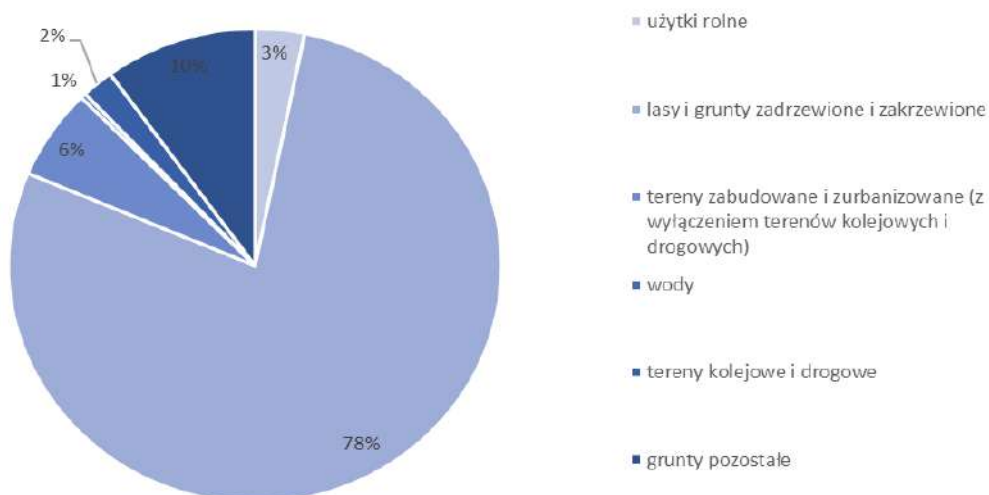
Tab. Struktura użytkowania wg ewidencji gruntów gminy Zielonka (stan na 2019 r)

| Tereny wg użytkowania: | Powierzchnia w ha | Udział % w ogólnej powierzchni Gminy Zielonka |
|--|-------------------|---|
| użytki rolne, w tym: | 257,00 | 3,24% |
| <i>grunty orne</i> | 94,00 | 1,18% |
| <i>łąki trwałe</i> | 116,00 | 1,46% |
| lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione | 6210,00 | 78,13% |
| tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym: | 659,00 | 8,29% |
| <i>tereny kolejowe i drogowe</i> | 167,00 | 2,10% |
| wody | 27,00 | 0,34% |
| grunty pozostałe | 795,00 | 10,00% |
| RAZEM: | 7948,00 | 100,00% |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii

Ryc. Bilans terenów wg rodzaju użytkowania (stan na 2019 r)

Bilans terenów wg rodzaju użytkowania

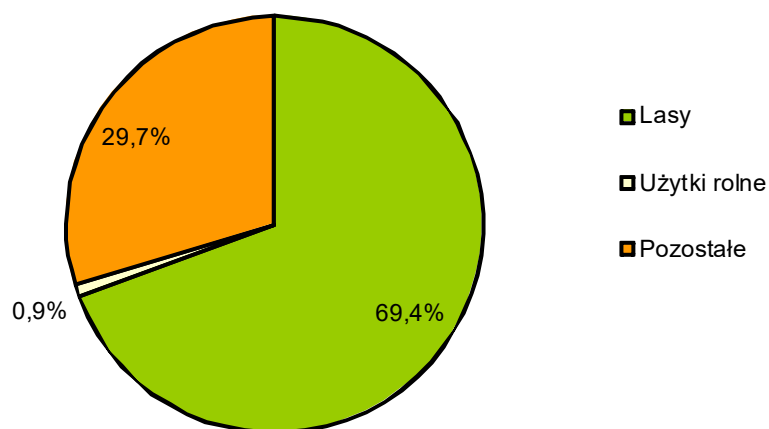


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii

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



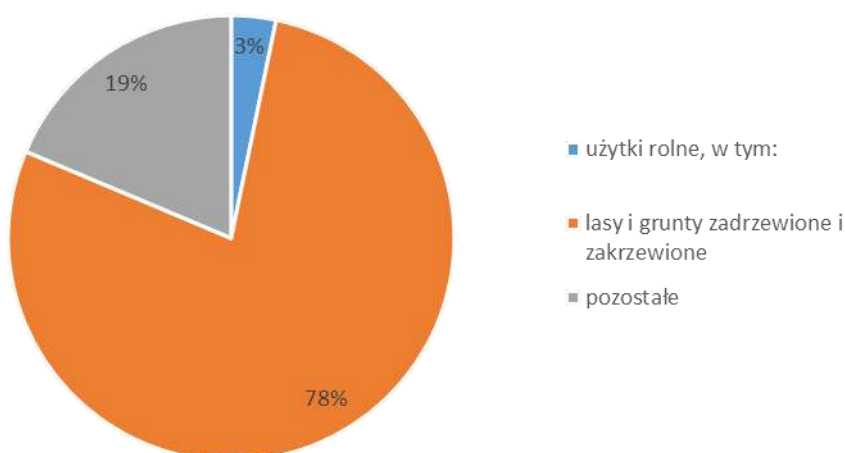
W strukturze zagospodarowania stopień urbanizacji odzwierciedla warunki naturalne w granicach miasta, gdzie wody otwarte, tereny zielone i rolne stanowią ok. 70,3% 81,71 % pow. miasta.

Tab. Struktura użytkowania wg ewidencji gruntów gminy Zielonka (stan na 2019 r)

| Tereny wg użytkowania: | Powierzchnia w ha | Udział % w ogólnej powierzchni Gminy Zielonka |
|---|-------------------|---|
| użytki rolne | 257,00 | 3,23% |
| lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione | 6210,00 | 78,13% |
| pozostałe | 1481,00 | 18,63% |
| RAZEM: | 7948,00 | 100,00% |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii

Ryc. Struktura użytkowania wg ewidencji gruntów gminy Zielonka (stan na 2019 r)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii

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, Dz.U. z 2021 r. poz 1990 ze zm.)

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).

Obecnie tereny zamknięte na terenie gminy Zielonka wyznaczone są zgodnie z przepisami odrębnymi (wg Decyzji Ministra Infrastruktury oraz Decyzji Ministra Obrony Narodowej).

Obecnie tereny zamknięte na terenie gminy Zielonka w obszarze objętym zmianą studium wyznaczone są:

- W przypadku terenów kolejowych zgodnie z Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z 2020 r. poz. 38 z późniejszymi zmianami);
- W przypadku terenów wojskowych zgodnie z Decyzją Nr 148/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 października 2021 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej poz. 227).

Dodatkowo dla obszaru objętego zmianą studium wyznaczono strefę ochronną terenu zamkniętego resortu obrony narodowej na podstawie decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 013/84 z dnia 16.05.1984 r.

Rozdział 9

WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYNYCH

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) [Dz. U z 2021 poz. 624 ze zm.](#)

Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

[Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266](#) [Dz. U z 2021 poz. 1326](#)

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

[Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880](#) [Dz. U z 2021 poz. 1098 ze zm.](#)

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

[Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568](#) [Dz. U z 2021 poz. 710 ze zm.](#)

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

[Dz. U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412](#) [Dz. U z 2015 poz. 2120](#)

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.

Pozostałymi przepisami odrębnymi, które mają zastosowanie dla terenów gminy Zielonka jest m. in. rozporządzenie ministra gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze ([Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315](#))

Grunty leśne stanowią lasy ochronne i występują przede wszystkim w południowo-wschodniej oraz zachodniej części gminy Zielonka. W znacznym stopniu stanowią one własność Skarbu Państwa. Zgodnie z przepisami odrębnymi przeznaczenie na cele nieleśne lasów tych wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby. Natomiast pozostałe grunty leśne w celu zmiany ich przeznaczenia wymagają uzyskania zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego. Większość gruntów leśnych występujących na terenie gminy znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ([Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.z późn. zmianami](#)).

Obszary i obiekty chronione przepisami ustawy o ochronie przyrody występujące na terenie gminy Zielonka zostały zawarte w rozdziale 3 uwarunkowań Studium.

Obszary i obiekty chronione przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami których występowanie stwierdzono na terenie gminy Zielonka – zostały wyszczególnione w rozdziale 4 tekstu uwarunkowań Studium, a ich występowanie obrazują rysunki Studium.

Obszary i obiekty chronione przepisami ustawy Prawo wodne

Obszary które objęte są ochroną przepisami Prawo Wodne na terenie gminy Zielonka to:

- obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”,
- obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy)”,

Dodatkowo określone zostały na terenie Miasta Zielonka zgodnie z nowelizacją z 2020 r na obszarze zmiany studium:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym wystąpienie powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q=1%),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym wystąpienie powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q=10%).

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią nie znajdują się na terenach objętych zmianą Studium

Dla terenów wokół czynnych i zamkniętych cmentarzy występujących na obszarze gminy Zielonka wyznaczone są wokół odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), na których obowiązują przepisy rozporządzenie ministra gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z dnia 16 września 1959 r.). Ich zakres przedstawiono na rysunku uwarunkowań i kierunków Studium.

Tereny objęte zmianą studium nie znajdując się w strefach sanitarnych od cmentarza.

Rozdział 10

WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ 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. 30–40 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.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego planowany jest remont obwałowań rzeki Długiej.

Rozdział 11

WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

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 – ropy, 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 nieurbanizowanych przebiega granica czwartorzędowego zbiornika GZWP nr 222 – Doliny Środkowej Wisły. Drugi trzeciorzędowy zbiornik nr 215 – Subniecka Warszawska obejmuje obszar całej gminy.

W granicach obszaru objętego zmianą studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

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. 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami z 2022 roku poz. 1072 ze zm.).~~

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 wynikające 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~~ 75,58 km dróg publicznych, w tym:

- 1,6 km dróg krajowych,
- ~~42,7~~ 11,8 km dróg wojewódzkich,
- 6,3 km dróg powiatowych,
- ~~55,2~~ 55,88 km dróg gminnych.

Pod względem funkcjonalnym w układzie drogowym można wydzielić:

- drogi obsługujące połączenia ponadlokalne, które zapewniają [droga krajowa S8 wschodnia obwodnica Warszawy](#), drogi wojewódzkie nr 631 i 634 oraz ciąg dróg powiatowych prowadzony ulicami Marecka, Lipowa 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.

W 2017 roku w rejonie Zielonki oddano do użytku odcinek drogi S8 stanowiący obwodnicę Marek. Droga S8 o przebiegu Wrocław – Łódź – Piotrków Trybunalski – Warszawa – Białystok jest jedną z najważniejszych dróg w Polsce, łącząca południowo-zachodnią i północno-wschodnią część kraju.

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 Międzyłes – 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, ~~będą drogą wojewódzką nr 625, na pozostałym będącą drogą gminną~~,
- ulica Józefa Poniatowskiego w Kobylaku, będąca drogą powiatową, łącząca drogę wojewódzką nr 634 z Kobylką,
- 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 Długa,
- 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%~~ 72% długości dróg publicznych, w większości są to drogi o nawierzchni bitumicznej.

Drogi wojewódzkie i powiatowe posiadają nawierzchnie twarde ulepszone. Nawierzchnie twarde posiada także ~~58%~~ 61% 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”.

Tab. Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych.

| Lp. | Drogi | Długość | Nawierzchnie | |
|-----|-------------|---------|--------------|---------------|
| | | | Utwardzone | Nieutwardzone |
| 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 |

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

Tab. Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych – stan na 2019 r.

| Lp. | Drogi | Długość (km) | Nawierzchnie | |
|-----|-------------|--------------|--------------|---------------|
| | | | Utwardzone | Nieutwardzone |
| 1. | Krajowe | 1,6 | 1,6 | - |
| 2. | Wojewódzkie | 11,8 | 11,8 | - |
| 3. | Powiatowe | 6,3 | 6,3 | - |
| 4. | Gminne | 55,88 | 48,24 | 7,64 |
| 5. | Ogółem | 75,58 | 67,94 | 7,64 |

Źródło: Na podstawie „Raportu o stanie Miasta Zielonka za 2019 rok” 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)

Ostatni Generalny Pomiar Ruchu zorganizowany przez GDDKiA w 2015 roku obejmował trzy drogi wojewódzkie na terenie miasta, tj. droga wojewódzka nr 625 – będąca wówczas drogą wojewódzką (Uchwała nr 144/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 września 2018 r. w sprawie pozbawienia kategorii drogi wojewódzkiej drogi nr 625 stacja kolejowa Zielonka – droga 634 na terenie miasta Zielonka), droga wojewódzka nr 631 oraz droga wojewódzka nr 634, która w przypadku Zielonki została podzielona na 2 odcinki.

Drogą wojewódzką nr 625, łączącą stację kolejową w Zielonce z drogą wojewódzką nr 634, średniobowowo przemieszczało się 11694 pojazdów, z czego 10805 stanowiły samochody osobowe. Drogą wojewódzką nr 631 Nowy Dwór Mazowiecki - Warszawa, na odcinku Marki-Ząbki, przecinającym również miasto, przemieszczało się 13694 pojazdów, w tym 11256 samochodów osobowych. Droga wojewódzka nr 634 Warszawa – Wólka Kozłowska w przypadku gminy Zielonka została podzielona na dwa odcinki. Odcinek południowy Ząbki – Zielonka pokonywało w ciągu doby 17012 pojazdów, w tym 15260 samochodów osobowych, z kolei odcinek Zielonka-Kobyłka-Wołomin pokonywało 16677 pojazdów, w tym 14826 samochodów osobowych.

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~~–(Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.), 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](#) Ulica Kolejowa 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.

Spośród 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)~~ 17 kwietnia 2013 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 552 ze zm.) w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym 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: 54 79 odjazdów w ciągu doby w kierunku Warszawy Wileńskiej (w tym 5 w godzinie szczytu), 7 11 odjazdów w kierunku Warszawy Zachodniej (w tym 2 w godzinie szczytu), 58 54 odjazdów w kierunku Tłuszcza lub Małkini (w tym 7 w godzinie szczytu),
- z przystanku Zielonka Bankowa: 5 odjazdów w kierunku Tłuszcza oraz 7 odjazdów w kierunku 7 par pociągów w kierunku Tłuszcza 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 zadowalające 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.

Na terenie miasta Zielonka można korzystać z przygotowanych szlaków turystycznych: pieszych, rowerowych i konnych, które stanowią idealne miejsce dla odpoczynku oraz poznania wartości przyrodniczych i kulturowych gminy. Przez teren miasta przebiegają 3 szlaki piesze, do których należą:

- szlak zielony „Krajoznawczy szlak przyrody i historii”,
- szlak czerwony „Piesza Obwodnica Warszawska”,
- szlak niebieski „Zielonkowski Szlak Greenways”.

Ponadto przez teren miasta przebiegają 3 szlaki rowerowe, do których zalicza się:

- Miejski Szlak Rowerowy,
- „Szlak Rowerowy Bitew Warszawskich”,
- Wokół Zielonki.
- Według danych GUS w 2019 roku przez miasto Zielonka przebiegały ścieżki rowerowe o łącznej długości 9,3 km.,
- wg Raportu o stanie Miasta Zielonka za rok 2021 łączna długość ścieżek rowerowych wynosiła 14,83 km

Parkowanie pojazdów.

Parkowanie pojazdów ~~nie stwarza istotnych problemów~~ stanowi istotny problem 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 miejscami 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~~) (Dz. U. 2018 poz. 741 ze zm.), 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/).

Droga S8 na odcinku w rejonie Zielonki stanowiącym obwodnicę Marek została zrealizowana w 2017 roku.

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~~ 2027 roku.

Dla obydwu dróg, według stanu na koniec kwietnia 2007 r. 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, Żąbek 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 (drogę 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 „Polygon”, przeznaczony dla potrzeb wojska. Następny węzeł „Rembertów” z drogą wojewódzka nr 637, zaplanowano w Warszawie, dzielnicy Wesoła.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie w piśmie O/WA.Z-3.438.194.2018.PD z dnia 29.10.2018 r. informuje, że w zmianie Studium należy uwzględnić, iż przez teren gminy przebiega droga ekspresowa S8, dlatego też GDDKiA składa wniosek, by w Studium zawarte zostały zapisy uszczegółowujące, iż „w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej S8 powstały również drogi niższych klas (lokalne i dojazdowe) do obsługi ruchu lokalnego oraz służące do obsługi komunikacyjnej nieruchomości przyległych”. Ponadto należy w sposób zrównoważony projektować nowe lokalizacje pod zabudowę, by w jak najmniejszym stopniu narażona ona była na oddziaływanie drogi ekspresowej.

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 Kl 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 Warszawie powiązania lokalne, tworzony 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, obejmującą 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.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy, który został uchwalony przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r., wraz ze Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku stanowią główne dokumenty określające planowaną politykę rozwoju regionu. Plan zawiera wskazania dla działań w przestrzeni, których realizacja jest wypełnieniem zadań określonych przez Strategię. Stanowi też ważne źródło informacji dla podejmowania decyzji planistycznych i inwestycyjnych, opartych o priorytety programów operacyjnych.

W perspektywie kształtowania układu osadniczego w obszarze funkcjonalnym kierunki działań Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy są zbieżne z kierunkami określonymi w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030. Skupiają się one przede wszystkim na wzmacnianiu powiązań pomiędzy poszczególnymi jednostkami poprzez rozwój infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Zarówno wewnątrz obszaru funkcjonalnego, jak również z pozostałą częścią województwa oraz kraju.

Pod względem infrastruktury komunikacyjnej, wojewódzkie dokumenty planistyczne zawierają szereg kierunków jej rozwoju na terenie Zielonki. Przede wszystkim zakładają one dokończenie obwodnicy Warszawy, której wschodni odcinek – droga S17 będzie częściowo przebiegać przez teren gminy, na zachód od miasta. Plan Zagospodarowania Przestrzennego MOFW przewiduje również modernizację dróg wojewódzkich, w tym drogi nr 631 oraz 634 przecinających Zielonkę. Znaczące usprawnienia będą dotyczyć również sieci kolejowej. Dokumenty zakładały ukończoną już na terenie Zielonki modernizację linii kolejowej nr 6, która w dalszej przyszłości, po realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego stanie się jedną ze „szprych komunikacyjnych”, łączącą północno-wschodnią Polskę z Warszawą i portem. Realizacja projektu zakłada zmianę połączenia kolejowego między Zielonką a stacją Warszawa Wschodnia, która przebiegałaby poprzez Żąbki, a nie tak jak ma to miejsce obecnie, poprzez Rembertów.

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 międzyregionalnym. 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.

Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020 z września 2020 r. jako jedną z osi priorytetowych wskazuje rozwój regionalnego systemu transportowego. Ma to na celu poprawę spójności regionalnej sieci drogowej z siecią TEN-T oraz zwiększenie dostępności wewnętrznej oraz zewnętrznej. Pomimo faktu, iż województwo mazowieckie zostało zaliczone do grupy najlepiej rozwiniętych regionów UE, poza Warszawą odznacza się ono przeciętnym lub niskim poziomem rozwoju i mierzy się z podobnymi problemami jak pozostałe regiony Polski. Są to przede wszystkim problemy związane z drogową infrastrukturą komunikacyjną. Obecny stan infrastruktury drogowej na Mazowszu oraz brak spójności z układem dróg krajowych, w tym z Transeuropejską Siecią Transportową (TEN-T) stanowi istotną barierę w rozwoju województwa, a w szczególności dla obszarów pozametropolitalnych. Ogranicza to dostępność do głównych rynków pracy zarówno w Warszawie jak i pozostałych miastach regionalnych i subregionalnych. Ma też negatywny wpływ na mobilność mieszkańców województwa, co w połączeniu z ograniczoną dostępnością przekłada się na poziom bezrobocia. Istotny problem stanowi również coraz większa liczba pojazdów i zwiększające się w związku z tym natężenie ruchu, co ma negatywny wpływ na środowisko oraz bezpieczeństwo użytkowników, w szczególności w miastach i na ich obszarach funkcjonalnych. Realizacja inwestycji w ramach priorytetu inwestycyjnego wpłynie na poprawę jakości infrastruktury i spójności sieci drogowej z układem dróg krajowych, w szczególności z siecią TEN-T. Projekty z zakresu infrastruktury drogowej realizowane w ramach programu przyczynią się do polepszenia parametrów technicznych dróg, zwiększając m. in. ich nośność i przepustowość. Przedsięwzięcia te będą projektowane w sposób kompleksowy, uwzględniając elementy infrastruktury towarzyszącej, przede wszystkim w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa uczestników ruchu, również niezmotoryzowanych. Projekty drogowe polegające na budowie obwodnic miast przyczynią się do wyprowadzenia z nich ruchu tranzytowego, co w konsekwencji doprowadzi do poprawy bezpieczeństwa mieszkańców miast oraz stanu środowiska naturalnego. Realizacja projektów na odcinkach leżących w ciągach komunikacyjnych stanowiących połączenie z siecią TEN-T oraz najważniejszych odcinkach dróg w poszczególnych subregionach województwa spowoduje poprawę dostępności zewnętrznej i wewnętrznej regionu, co w efekcie przełoży

się na zwiększenie mobilności mieszkańców oraz rozwój społeczny i gospodarczy województwa, a także wzrost jego konkurencyjności zarówno w układzie krajowym jak i międzynarodowym. Interwencja w zakresie regionalnego systemu transportowego wpisuje się w realizację priorytetu Strategii Europa 2020, jakim jest Zrównoważony rozwój – wspieranie gospodarki efektywniej korzystającej z zasobów, bardziej przyjaznej środowisku i bardziej konkurencyjnej. Realizowane inwestycje przyczynią się przede wszystkim do zwiększenia spójności terytorialnej, jak również gospodarczej i społecznej oraz wpłyną na realizację celu związanego ze wzrostem zatrudnienia.

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 Okoławarszawskiej” (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.

Zarząd Województwa Mazowieckiego w piśmie OTO-UO-420.7.2020.ES z dnia 23.07.2020 r. zgłasza wnioski i uwagi wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, prosząc o uwzględnienie w Studium ustaleń dotyczących:

- rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 631, na odcinku od skrzyżowania z drogą krajową nr 61 do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 634;
- zwiększenia bezpieczeństwa ruchu drogowego na drodze wojewódzkiej nr 634 relacji granica Warszawy — Zielonka — Wołomin — Tłuszcz — Wólka Kozłowska;
- rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 634 na wskazanych odcinkach na terenie miasta Zielonka;
- rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 634 relacji Warszawa — Wólka Kozłowska, ul. Skorupki w mieście Ząbki, na odcinku od ul. Orlej do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 631;
- modernizacji linii kolejowej E75 Rail Baltica Warszawa — Białystok — granica z Litwą, etap I, odcinek Warszawa Rembertów — Zielonka — Tłuszcz (Sadowne) Faza II;
- budowy drogi S17 na odcinku węzeł Drewnica — węzeł Zakręt.

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 Sulejówkę - 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 Strategii Rozwoju Powiatu Wołomińskiego do 2025 roku (przyjętej uchwałą Nr XV – 162/2016 Rady Powiatu Wołomińskiego z dnia 11 stycznia 2016 r.) jednym z czterech głównych celów jest rozwój infrastruktury społecznej i technicznej powiatu wołomińskiego poprzez rozbudowę i modernizację powiatowej infrastruktury drogowej oraz poprawę powiązań komunikacyjnych. Wskazuje się tutaj na udział instytucji zewnętrznych, tj. gmin, zarządców dróg wojewódzkich czy krajowych oraz szczególne uwzględnienie środków pozyskanych w ramach PROW na lata 2014-2020, które dotyczą działań wspierających budowę planowanej drogi S17.

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 Wesołą,
- 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.

W dniu 01.03.2018 r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła uchwałę nr LXII/1667/2018 w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – etap II, przewidujące m.in.:

- realizację projektowanej Wschodniej Obwodnicy Warszawy (droga ekspresowa S17) do węzła „Zakręt” – wylot w kierunku Terespoła i Lublina,
- podniesienie standardu systemu kolejowego związanego z obszarem miasta i aglomeracji do poziomu szybkiej kolei miejskiej (SKM), gwarantującego szybką, komfortową, bezpieczną i niezawodną obsługę pasażerską,
- budowę systemu parkingów „Parkuj i Jedź” (P+R), stwarzającego możliwość odbywania podróży transportem publicznym i ograniczenia natężenia ruchu samochodowego na ulicach miasta.

Zarząd Dzielnicy Wesoła 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 Cięciwa przez teren byłego poligonu do Okuniewa i Warszawy Rembertowa,
określenia lokalizacji szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych z dowiązaniem do gmin sąsiednich.

Zarząd Powiatu Wołomińskiego pismem nr WOS.0722.89.1.2018.JJ z dnia 31.10.2018 roku wnosi o zapewnienie ochrony akustycznej terenów objętych ochroną przed hałasem, głównie w sąsiedztwie planowanych stref usługowo-przemysłowych, terenów kolejowych, węzłów w układzie komunikacyjnym drogi krajowej S8, tras wojewódzkich 631, 634 i ograniczyć ich uciążliwość dla obecnego i przyszłego zainwestowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonka (przyjęte uchwałą nr [IV/22/02 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 grudnia 2002r.](#) [XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008 r.](#)) 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 Orłąt 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 Kobylaka, 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 Kobylka. 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-jezdnych.

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 Wesołej 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.

Wśród celów strategicznych określonych w Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Zielonka na lata 2014-2024 (przyjętej uchwałą Nr LI/547/14 Rady Miasta Zielonka z dnia 14.11.2014 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji „Strategii zrównoważonego rozwoju Gminy Zielonka na lata 2014 - 2024”), wymienia się budowę więzi regionalnych i metropolitalnych 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 Raportach o stanie Miasta Zielonka za rok 2019, 2020 oraz 2021 oceny systemu transportowego dotyczą rodzaju nawierzchni dróg gminnych z podziałem na asfaltowe, utwardzone i nieutwardzone \(gruntowe\), wskazania liczby dróg powiatowych i wojewódzkich, długości ścieżek rowerowych oraz liczby doświetlonych przejść dla pieszych.](#)

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 Poniatowskiego 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 wniosek 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.

W 2017 roku została ponownie sporządzona Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zielonka (Uchwała nr XXXII/286/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka). Z przedmiotowego dokumentu wynika między innymi, że:

- wnioski mieszkańców do obowiązujących dokumentów planistycznych dotyczą głównie obniżenia ustalonej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, umożliwienia budowy więcej niż jednego budynku na jednej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz samych parametrów działek,
- zmiany obowiązujących planów miejscowych oraz sporządzanie nowych dokumentów realizowane powinno być w oparciu o aktualne potrzeby, w tym także ważny interes społeczny, cele publiczne, zmiany w przepisach prawa oraz zmiany wynikające ze złożonych wniosków.

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 m³/godz.) i ul. Długiej (40 m³/godz.). Obecnie w toku jest realizacja kolejnego ujęcia wody również przy ul. Inżynierskiej (planowane 100 m³/godz.). W ostatnim czasie miasto przejęło SUW na terenie osiedla Wojskowego w rejonie ul. Wyszyńskiego (45 m³/godz.). Uzupełnieniem jest SUW przy ul. Dziennikarskiej (5 m³/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.

W 2019 roku odsetek mieszkańców korzystających z sieci wodociągowej sięgnął 98,7%, a długość sieci przekroczyła 62,7 km.

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 Żąbki, 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-ś). ~~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 Żąbkach. W roku 2007 długość sieci kanalizacji miejskiej wynosiła 46 865 mb.

W 2019 roku odsetek mieszkańców korzystających z sieci kanalizacyjnej wynosił blisko 90%, a długość sieci wynosiła 67 300 m.

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 pogłębianiu, 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.

W 2019 roku długość sieci kanalizacji deszczowej wynosiła 6 845 mb.

Gazownictwo

Zaopatrywane Zielonki w gaz odbywa się przewodami średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowej I st. „Żąbki”. 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.

W 2019 roku odsetek mieszkańców korzystających z sieci gazowej wynosił 97%, a długość sieci wynosiła 74,4 km.

Elektroenergetyka

Podstawą zaopatrywania miasta w energię elektryczną jest stacja rozdzielcza 110/15 kV „Żąbki”, 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 „Żąbki” 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.

Gmina Zielonka dysponuje opracowaniem z 2017 roku, jakim jest „Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Zielonka, stanowiący element Strategii ZIT WOF”.

Usuwanie odpadów

Powstałe w mieście odpady transportowane są na wysypisko komunalne w Wołominie przez prywatne firmy wybierane w drodze przetargu i wywożone na wysypisko. Miasto systematycznie wprowadza selektywną zbiórkę odpadów. Prowadzona jest zbiórka odpadów niebezpiecznych przekazywanych następnie do utylizacji. Na bieżąco likwidowane są dzikie wysypiska śmieci.

22 stycznia 2019 roku został uchwalony Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 (uchwała 3/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 22 stycznia 2019 r.). Punkt selektywnego zbierania odpadów w mieście Zielonka znajduje się przy ul. Krzywej 18.

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 drogę ekspresową 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.) | <p>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.</p> <p>W transporcie przewiduje się w szczególności budowę spójnej sieci autostrad i dróg ekspresowych, modernizację dróg krajowych i podniesienie jakości kolei.</p> <p>W odniesieniu do województwa mazowieckiego, polityka regionalna państwa będzie wspierała wzmocnienie funkcji metropolitalnych Warszawy i jej otoczenia oraz poprawę wewnątrzwojewódzkich powiązań transportowych.</p> |
| Aktualizacja Strategii rozwoju województwa mazowieckiego (przyjęta przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 29 maja 2006r.) | 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. |

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy, który został uchwalony przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r., wraz ze Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku stanowią główne dokumenty określające planowaną politykę rozwoju regionu. Plan zawiera wskazania dla działań w przestrzeni, których realizacja jest wypełnieniem zadań określonych przez Strategię. Stanowi też ważne źródło informacji dla podejmowania decyzji planistycznych i inwestycyjnych, opartych o priorytety programów operacyjnych.

Gmina Zielonka jest jedną z jednostek samorządu terytorialnego znajdujących się w Miejskim Obszarze Funkcjonalnym Warszawy. Na obszar składają się: miasto Warszawa, 9 ośrodków powiatowych znajdujących się wokół stolicy oraz grupa lokalnych ośrodków satelickich, do których należy również Zielonka. Dokładne granice wyznaczone są w zgodzie z granicami regionu statystycznego Warszawskiego stołecznego. Obszar podlega zjawisku urbanizacji i suburbanizacji, rozlewania się zabudowy mieszkaniowej wokół ośrodka centralnego – Warszawy. W przypadku MOFW objawia się ono głównie w kontekście rozwoju zabudowy na terenach dotychczasowo wiejskich, zatem takie ośrodki jak Zielonka korzystają z tego w znacząco mniejszym stopniu. W perspektywie kształtowania układu osadniczego w obszarze funkcjonalnym kierunki działań Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy są zbieżne z kierunkami określonymi w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030. Skupiają się one przede wszystkim na wzmocnianiu powiązań pomiędzy poszczególnymi jednostkami poprzez rozwój infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej. Zarówno wewnątrz obszaru funkcjonalnego, jak również z pozostałą częścią województwa oraz kraju. Pod względem infrastruktury komunikacyjnej, wojewódzkie dokumenty planistyczne zawierają szereg kierunków jej rozwoju na terenie Zielonki. Przede wszystkim zakładają one dokończenie obwodnicy Warszawy, której wschodni odcinek – droga S17 będzie częściowo przebiegać przez teren gminy, na zachód od miasta. Plan Zagospodarowania Przestrzennego MOFW przewiduje również modernizację dróg wojewódzkich, w tym drogi nr 631 oraz 634 przecinających Zielonkę. Znaczące usprawnienia będą dotyczyć również sieci kolejowej. Dokumenty zakładały ukończoną już na terenie Zielonki modernizację linii kolejowej nr 6, która w dalszej przyszłości, po realizacji Centralnego Portu Komunikacyjnego stanie się jedną ze „szprych komunikacyjnych”, łączącą północno-wschodnią Polskę z Warszawą i portem. Realizacja projektu zakłada zmianę połączenia kolejowego między Zielonką a stacją Warszawa Wschodnia, która przebiegałaby poprzez Żąbki, a nie tak jak ma to miejsce obecnie, poprzez Rembertów.

W kontekście lokalizacji infrastruktury technicznej, plan zakłada lokalizację mikrokanalizacji światłowodowej, przebiegającej przez Zielonkę, z kolei pod względem ochrony środowiska założono kształtowanie i wzmocnianie zielonego pierścienia Warszawy poprzez zalesienie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz terenów w sąsiedztwie ruchliwych ciągów komunikacyjnych. W przypadku gminy Zielonka tereny składające się na projektowany „zielony pierścień” są już zalesione.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przewiduje również remont obwałowania rzeki Długiej, zawarty również w wykazie zadań inwestycyjnych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, RZGW w Warszawie.

CZĘŚĆ 2 KIERUNKI

Rozdział 1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

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
- Potencjalne 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 nieobjętych 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 Zielonka na lata 2014-2014” 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, zorganizowane/uporządkowane przestrzennie pozostające w harmonii ze środowiskiem naturalnym z mieszkańcami o wysokiej kulturze ekologicznej,
- społeczeństwo mądre wykształcone, zdrowe, zintegrowane, mające poczucie bezpieczeństwa,
- odpowiadająca zróżnicowanym oczekiwaniom mieszkańców,
- nowoczesna infrastruktura gminna,
- rozwój małych i średnich przedsiębiorstw o charakterze nieuciążliwym,
- budowanie więzi regionalnych i metropolitalnych.

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.

W chwili obecnej obowiązuje „Strategia rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030” przyjęta Uchwałą Nr XLIV/453/22 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 kwietnia 2022 r., w której można wyróżnić pięć głównych części nawiązujących do przebiegu jej opracowania:

I. CZĘŚĆ DIAGNOSTYCZNA,

która prezentuje wnioski z przeprowadzonej diagnozy Miasta Zielonka w ujęciu społecznym, gospodarczym i przestrzennym; dane z diagnozy zostały uzupełnione o główne wnioski wynikające z badań ankietowych z mieszkańcami oraz przedstawicielami świata biznesu, sektora społecznego i instytucji publicznych;

II. CZĘŚĆ STRATEGICZNA,

w której przedstawiono misję rozwoju Miasta Zielonka sporządzoną według cztero-elementowego modelu Ashidge, składającego się z: celu podstawowego, domen strategicznego rozwoju, wartości oraz standardów działań;

III. CZĘŚĆ OPERACYJNA,

zawierającą plany działań dla Miasta Zielonka na najbliższych kilka lat (tj. do roku 2030), w podziale na cele strategiczne, operacyjne oraz kierunki działań dla każdej z trzech domen;

IV. CZĘŚĆ PRZESTRZENNA

która pokazuje przestrzenny aspekt *Strategii* – Obszary Strategicznej Interwencji (OSI) wojewódzkie i miejskie, strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz wytyczne w zakresie kształtowania przestrzeni w Mieście Zielonka.

V. CZĘŚĆ WDROŻENIOWA,

w której opisano najważniejsze kwestie związane z realizacją i monitoringiem wdrożenia *Strategii*, w tym spójność z dokumentami wyższego rzędu oraz wytyczne do sporządzenia dokumentów wykonawczych.

Zawartość „Strategii rozwoju Miasta Zielonka na lata 2022-2030” jest zgodna z zapisami art. 10e ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), a jej struktura odpowiada logice procesu strategicznego. *Strategia* stanowi wynik wspólnej i zaangażowanej dyskusji podjętej przez reprezentantów różnych środowisk nad strategicznymi kierunkami rozwoju miasta na najbliższe lata.

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 przekwalifikowanie 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 centrowym, 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, (dla terenu oznaczonego symbolem 19P dodatkowo zakłada się przeznaczenie terenu na realizację i utrzymanie usług nieuciążliwych oraz uciążliwych z zakresu obsługi infrastruktury lotniczej z uwzględnieniem strefy ochronnej od terenów zamkniętych resortu obrony narodowej),
 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.

Dla strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej ustala się postępowanie w oparciu o przepisy odrębne.

AUDYT KRAJOBRAZOWY

Na chwilę obecną brak jest audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ – WNIOSKI

Z dokonanego bilansu, porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, w podziale na funkcje – zapotrzebowanie przekracza chłonność:

- dla zabudowy usługowej - 56 637 m² powierzchni użytkowej
 - dla zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej - 7 953,60 m² powierzchni użytkowej
- Natomiast dla zabudowy mieszkaniowej chłonność jest większa niż zapotrzebowanie o 304 837,34 m²

Zmiana Studium dotyczy poszczególnych fragmentów miasta – jednak obliczenia zapotrzebowania i chłonności obejmują obliczenia dla całego obszaru Gminy.

Powierzchnia terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę, w podziale na funkcje na terenie gminy Zielonka, kształtuje się następująco:

- dla zabudowy mieszkaniowej – 26,59 ha (przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną)
- dla zabudowy usługowej – 73,88 ha (przeznaczenie pod usługi sportu i rekreacji z tego względu bierze się pod uwagę wyłącznie 20% terenu) – 14,78 ha
- dla zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej – 257,55 ha

Tab. Szacunkowa chłonność terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę, w podziale na funkcje

| tereny przeznaczone w Studium pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę | powierzchnia [ha] | procent powierzchni zabudowy | SPZ | K | WPU | SCH |
|---|-------------------|------------------------------|--|--------------------------------|---|---|
| | | | szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²] | przeważająca ilość kondygnacji | procent powierzchni użytkowej zabudowy w stosunku do powierzchni zabudowy budynku | szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²] |
| tereny zabudowy mieszkaniowej | 26,59 | | 132 950 | | | 478 620,00 |
| mieszkaniowej jednorodzinnej | - | - | - | - | - | - |
| mieszkaniowej wielorodzinnej | 26,59 | 50% | 132 950 | 5 | 72% | 478 620,00 |
| tereny zabudowy usługowej - | 14,78 | 60% | 88 680 | 2 | 72% | 127 699,20 |
| tereny zabudowy produkcyjnej | 147,55 | 60% | 885 300 | 1 | 72% | 637 416,00 |

Źródło: opracowanie własne

Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$SCH = SPZ \times K \times WPU$$

Przeliczając kolejno powierzchnię w hektarach na powierzchnię użytkową zabudowy posłużono się analogicznymi wskaźnikami, które wykorzystane zostały dla oszacowania chłonności terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

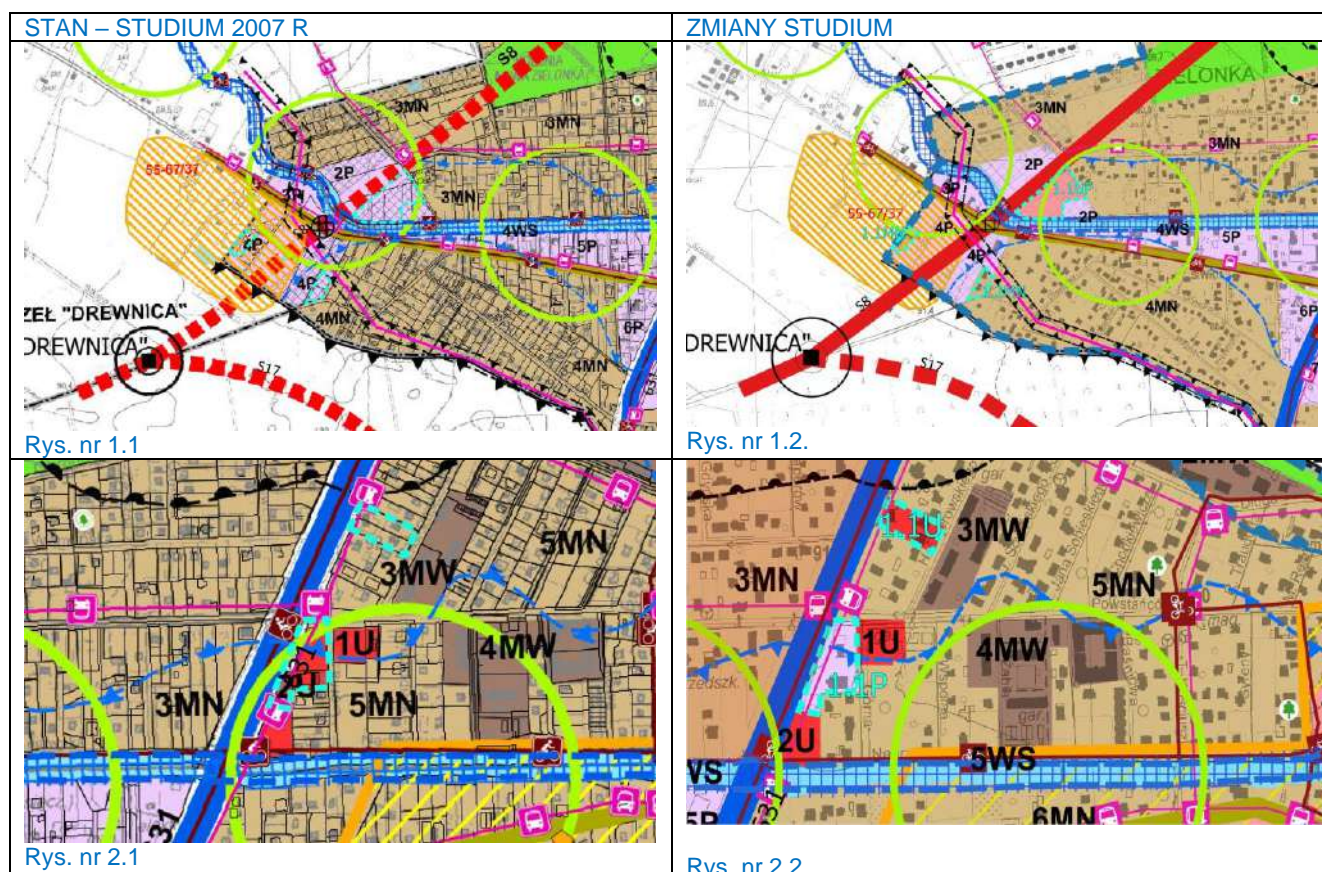
Tab. Analiza możliwości projektowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wszystkich terenów wyznaczonych pod zabudowę w Studium z 2007 r

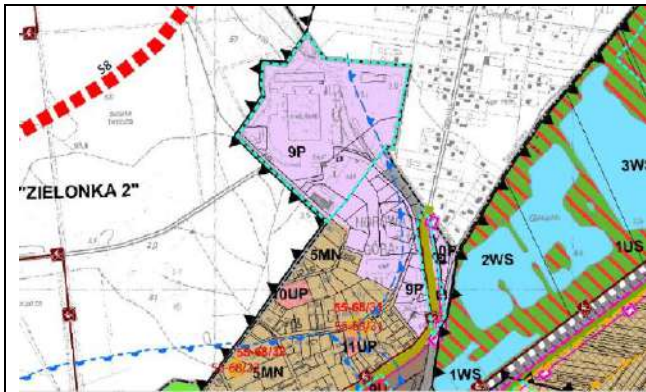
| tereny zabudowane | tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy z podziałem na poszczególne funkcje | | |
|--|---|---------------------------------|--|
| | tereny zabudowy mieszkaniowej | tereny zabudowy usługowej | tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej |
| możliwości projektowania nowej zabudowy | - 505 094,29 m ² | 60 811,80 m ² | 7 953,60 m ² |
| chłonność terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę | 478 620,00 m ² | 127 699,20 m ² | 637 416,00 m ² |
| PORÓWNANIE: /możliwość projektowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wszystkich terenów wyznaczonych pod zabudowę w Studium z 2007 r/ | -983 714,29 m² | -66 887,20 m² | -629 462,40 m² |

Źródło: opracowanie własne

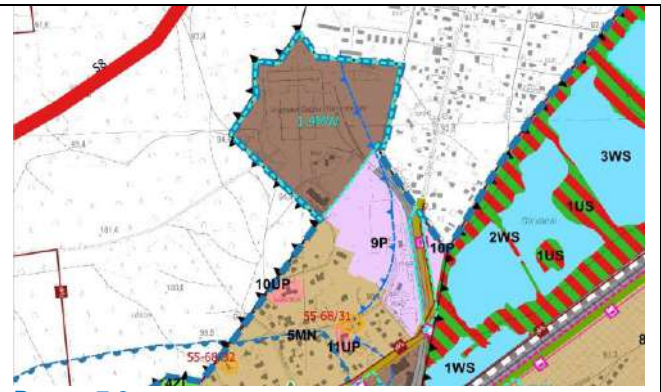
Z powyższych obliczeń wynika iż powierzchnia terenów przeznaczona pod zabudowę jest wystarczająca dla każdej z funkcji i nie ma możliwości przeznaczenia w Studium nowych terenów pod zabudowę poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

Zmiany terenów Studium dokonane w obszarze zmiany Studium dotyczą, terenów znajdujących się w granicy obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Zmiany wynikają z wniosków mieszkańców, dotyczą głównie przekształcenia funkcji terenów zabudowy na funkcję zgodną z zamierzeniem inwestycyjnym właściciela terenu, bądź zgodną ze stanem obecnym. Dodatkowo zmianą funkcji objęto teren zamknięty wojskowy, teren wód powierzchniowych – jako stan istniejący.

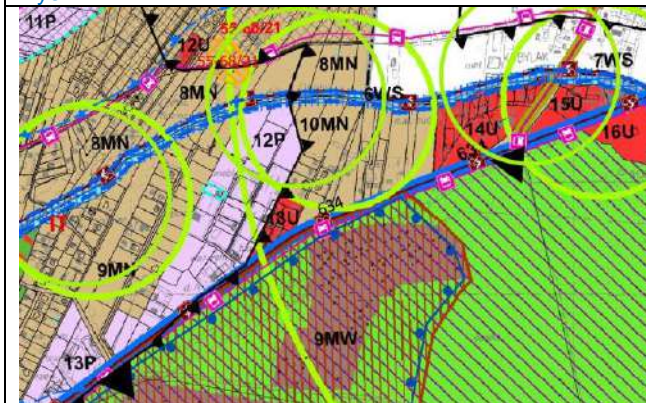




Rys. nr 7.1



Rys. nr 7.2



Rys. nr 8.1



Rys. nr 8.2

Szczegółowe odniesienia do załączonych rycin:

- Rys. 1.1. i 1.2 – zmiana terenów w rejonie drogi ekspresowej nr S8:
 - teren przy ul. Zachodniej - zmiana funkcji terenu z obszaru aktywności gospodarczej na obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi – wynika z wniosku i obecnej zabudowy,
 - teren przy ul. Drewnickiej - zmiana funkcji terenu z obszaru aktywności gospodarczej na obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi – wynika z wniosku i obecnej zabudowy,
 - teren przy ul. Pustelnickiej - zmiana funkcji terenu z obszaru aktywności gospodarczej na obszar o przewadze usług o charakterze społecznym – wynika z wniosku;
- Rys. 2.1 i 2.2 – zmiana terenów w rejonie drogi wojewódzkiej nr 631:
 - teren przy ul. Dąbrowskiego – zmiana funkcji terenu z obszaru o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi na obszar o przewadze usług – wynika z wniosku i zamierzenia inwestycyjnego właściciela działek,
 - teren przy ul. Górnej – zmiana funkcji terenu z obszaru o przewadze usług na obszar aktywności gospodarczej – wynika z wniosku i obecnego zainwestowania terenu (stacja paliw);
- Rys. 3.1 i 3.2 – zmiana terenów w rejonie ulicy Wolności i torów kolejowych:
 - działka nr 28 obręb 5-10-02 – zmiana funkcji terenu z obszaru o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi na obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi – wynika z wniosku i stanu istniejącego,
 - teren przy ul. Dębowej i Lipowej – zmiana funkcji terenu z obszarów o przewadze zieleni leśnej na obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi – wynika z wniosku właściciela terenu,
 - teren przy ul. Pogodnej – zmiana funkcji terenu z obszaru o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi na obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi – wynika z wniosku i sąsiedztwa,
 - działka nr 42 obręb 5-00-03 – zmiana funkcji terenu z obszaru o przewadze usług na obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi – wynika z wniosku i zamierzeń inwestycyjnych,
 - teren przy ul. Literackiej – zmiana funkcji terenu z obszaru o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi na obszar o przewadze usług – wynika z wniosku właściciela terenu,
 - teren przy ul. Jerzego Bartnika Magika – zmiana funkcji terenu z obszaru aktywności gospodarczej na obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi – wynika z wniosków i częściowego zainwestowania terenu;

- Rys. 4.1 i 4.2 – zmiana terenów w rejonie drogi wojewódzkiej nr 634, ul. Wojska Polskiego oraz terenów zamkniętych – wojskowych:
 - teren przy ul. Staszica – zmiana funkcji terenu z obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych na obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi – wynika z wniosku, stanu obecnego jak i sąsiedztwa,
 - teren przy ul. S. Wyszyńskiego – zmiana funkcji terenu z obszaru o przewadze usług na obszar aktywności gospodarczej – wynika z wniosku i zamierzenia inwestycyjnego właściciela terenu,
 - teren przy ul. Wojska Polskiego – zmiana funkcji terenu z obszaru o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi na obszar o przewadze usług o charakterze społecznym – wynika z wniosku i zamierzeń inwestycyjnych,
 - tereny zamknięte – zmiana funkcji zgodnie z decyzją nr 7/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 17 lutego 2023 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. poz. 10), dodatkowo dołączona dz. nr 11/16 obr. 0053-5-50-01 – w trakcie dołączania do zasobów terenów zamkniętych,
 - trzy tereny przy ul. Wyszyńskiego 7 – zmiana funkcji terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny usług sportu i rekreacji – wynika z wniosków mieszkańców,
- Rys. nr 5.1 i 5.2 – zmiana terenu w rejonie ulicy Wilsona, Bankowej i torów kolejowych z obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych na obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi – wynika z wniosków, stanu obecnego jak i sąsiedztwa;
- Rys. nr 6.1 i 6.2 – zmiana terenu w rejonie Glinianek – zmiana terenu z obszaru usług sportu i rekreacji na obszar o przewadze wód powierzchniowych – wynika ze stanu obecnego (istniejący zbiornik wodny);
- Rys. nr 7.1 i 7.2 – zmiana terenu w rejonie ul. Podleśnej z obszaru aktywności gospodarczej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wynika z wniosku i zamierzenia inwestycyjnego właścicieli terenu,
- Rys. nr 7.1 i 7.2 – zmiana terenu w rejonie ul. Wolności z obszaru aktywności gospodarczej na tereny kolejowe (istniejąca bocznica kolejowa i tereny kolejowe) oraz korekta przebiegu ulicy Wolności i ścieżki rowerowej, zgodnie z istniejącym przebiegiem - wynika z usankcjonowania stanu obecnego,
- Rys. nr 8.1. i 8.2 – zmiana terenu w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Południowej z obszaru aktywności gospodarczej na obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi – wynika z usankcjonowania stanu istniejącego.

Dodatkowo dokonano zmian w obszarach objętych zmianą studium w zakresie:

- terenu zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej (oznaczony symbolem 19P). Funkcja terenu pozostaje tożsama z terenem wyznaczonym w studium z 2007 r. Z uwagi na chęć rozbudowy i modernizację istniejącego tam zakładu produkcyjnego konieczne jest uzupełnienie zapisów w kierunkach. Dodatkowo wprowadzono dla terenu 19P strefę ochronną terenu zamkniętego resortu obrony narodowej
- usunięcia obszaru wymagającego scaleń i podziałów gruntów. Funkcja terenów dla tego obszaru pozostaje niezmienną;
- korekty przebiegu terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe;
- korekty przebiegu granic obszaru chronionego krajobrazu;
- wprowadzenia obszaru Natura 2000;
- obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz do rejestru zabytków;
- aktualizacji przebiegu układu komunikacyjnego miasta;
- wprowadzenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru zagrożenia powodzią.

Zmiana studium nie wprowadza nowych terenów zabudowy poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

Rozdział 2

KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPÓD 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 nienaruszających 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;
- dla całego obszaru objętego zmianą studium zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

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, szeregowa) 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 m² 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,
- na terenie objętym zmianą Studium zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej,
- 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, zieleni,
- 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 Kobyłka,
 - 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 z wyłączeniem terenu 1.4MW**) – 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 %,

2.1. Dla obszaru o przeważającej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi (**1.4MW**) – zakłada się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

 - a) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 4,8,
 - b) maksymalna wysokość budynków w ich głównej bryle – 25 m,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji zabudowy – 7,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20 %,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w przypadku realizacji wyłącznie usług – 10%.

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 %,
- [Dodatkowo dla terenu 19P należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z występowania strefy ochronnej od terenów zamkniętych Resortu Obrony Narodowej, ustalonej na podstawie decyzji lokalizacyjnej Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 013/84 z dnia 16.05.1984 r.](#)
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 wielopłytowej), 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 urządzona (parki) 15 m² / mieszkańca
- b) zieleni rekreacyjna 35 – 40 m² / mieszkańca
- c) tereny sportu i rekreacji 5 – 7 m² / mieszkańca
- d) boiska 2 – 3 tys. mieszkańców / obiekt

Należy zapewnić w osiedlach zabudowy mieszkaniowej, zarówno jedno- jak i wielorodzinnej, boisk 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~~) (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 nieposiadające 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 przeznaczanego 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
3. **Obszarów szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – $Q = 10\%$ /w zakresie obszaru objętego zmianą studium/**
4. **Obszarów szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – $Q = 1\%$ /w zakresie obszaru objętego zmianą studium/**

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.

OGRANICZENIA W ZABUDOWIE WYNIKAJĄCE Z PRZEBIEGU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ /w zakresie obszaru objętego zmianą studium/

GAZOCIĄGI

Plany lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów podlegają ograniczeniom wskazanym w przepisach odrębnych.

W strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów, podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. Nie mogą również rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew. Minimalna odległość krawędzi jezdni drogi gminnej od istniejących gazociągów w terenie zabudowanym wynosi 6 m, poza terenem zabudowanym 15 m. W przypadku innych kategorii dróg obowiązują odległości wynikające z przepisów odrębnych. Natomiast zabudowa paneli fotowoltaicznych dla gazociągów wybudowanych po 2001 r. jest możliwa poza strefą kontrolowaną, a dla gazociągów wybudowanych przed 2001 rokiem w odległości min 5,0 m od osi gazociągu do DN500 (włącznie) i 10,0 m powyżej DN500.

Dla ewentualnie nowo projektowanych sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia należy wyznaczyć w miejscowych planach strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz uwzględnić ograniczenia wynikające z tych przepisów.

Na obszarze strefy kontrolowanej gazociągu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych tj. nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu w właściwym operatorem sieci gazowej.

MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE I UJĘCIA WODY

W planach miejscowych należy uwzględnić strefę ochronną dla infrastruktury wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględnić ograniczenia wynikające z tych przepisów. Większość terenów objętych zabudową

posiada przyłącze wodociągowe. Wszelkie nowe inwestycje budowlane na obszarze miasta Zielonka również winny mieć odpowiednią możliwość podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej.

Zielonka zaopatrywana jest w wodę podziemną ujmowaną z ujęć położonych na terenie miasta przy ul. Inżynierskiej oraz w rejonie ul. Długiej. Ponadto znajdują się w niej trzy mniejsze ujęcia wody: dwa z nich zaopatrują mieszkańców osiedla mieszkaniowego złożonego z budynków wielorodzinnych przy ul. Wolności, a jedno stanowi ogólnodostępne ujęcie wody oligoceńskiej przy ul. Woodrowa Wilsona.

Teren ujęcia wody zaopatrywany przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Zielonce obejmuje swoim zasięgiem teren ochrony bezpośredniej i pośredniej, w większości w granicach miasta Zielonka.

Strefy ochronne od prywatnych ujęć wód, które znajdują się na terenie miasta Zielonka należy uwzględnić na etapie indywidualnych ustaleń w trakcie sporządzania miejscowych planów.

SIEĆ KANALIZACYJNA

W planach miejscowych należy uwzględnić następujące wielkości strefy ochronnej dla infrastruktury kanalizacyjnej tj. terenu wolnego od zabudowy stałej i tymczasowej oraz zadrzewiania: dla kanałów (niezależnie od średnicy przewodu) - po 2.5 m od osi kanału w obie strony.

ELEKTROENERGETYCZNA SIEĆ DYSTRYBUCYJNA

Istniejące linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia wprowadzają określone ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu miasta Zielonka. W związku z tym należy wkomponować je w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości. Informujemy, że dopuszczalna odległość budynków oraz budowli od istniejących sieci elektroenergetycznych wynika z obowiązujących norm i określana jest indywidualnie na etapie projektu lub sporządzania planu. W oparciu o powyższe, dla każdego rodzaju obiektu budowlanego, po wystąpieniu do PGE Dystrybucja S.A. podmiotu zainteresowanego wraz z wkreśleniem na mapie sytuacyjnej wszystkich elementów projektowanego zagospodarowania przedmiotowej działki weryfikowana jest (na podstawie norm i przepisów) odległość minimalna, która zapewni bezpieczeństwo użytkownika danego obiektu oraz przebywających w nim osób. Na wymaganą minimalną odległość projektowanego obiektu budowlanego od istniejącej sieci elektroenergetycznej wpływ ma m. in. przeznaczenie obiektu, planowany sposób wykonania dachu, łatwopalność obiektu lub jego części, zagrożenie wybuchem, usytuowanie części łatwo dostępnych i trudno dostępnych, itp. Ponadto informujemy o konieczności zachowania pozostałych wymagań zgodnie z istniejącymi normami (np.: obostrzenia, uziemienia) i przepisami:

- w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych,
- w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych,
- w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

W związku z powyższym obowiązują następujące pasy technologiczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- 15 kV wynosi 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
- 0,4 kV wynosi 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

Wszystkie istniejące na obszarze sieci elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości. Ustala się również zakaz dokonywania nasadzeń zieleni w odległości 1,5 m od osi istniejących elektroenergetycznych linii kablowych.

Ewentualne potrzeby rozbudowy bądź modernizacji sieci wynikać będą z planów rozwojowych gminy. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest określanie dla potrzeb planów energetycznych przewidywanego zapotrzebowania na moc elektryczną i terminów realizacji przedsięwzięć. Dodatkowo przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsce pod stacje transformatorowe 15/0,4 kV, również z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury sieciowej wysokiego napięcia WN 110 kV, średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn 0,4 kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej zlokalizowanej na terenach objętych studium wraz z niewielką korektą ich trasy, ze zgodnością z przepisami odrębnymi.

OGNACZNIENIA W ZABUDOWIE WYNIKAJĄCE Z PRZEBIEGU INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować na terenach poza zasięgiem uciążliwości związanych z hałasem komunikacyjnym, zachowując dla nich dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych albo w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych dla wznoszonych obiektów pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach. Lokalizacja obiektów budowlanych przy drogach powinna spełniać wymagania właściwych przepisów m.in. ustawy o drogach publicznych.

Odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S8 przebiegającej przez miasto Zielonka, nie zostały do końca zbadane. Mapy akustyczne wykonane przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad obejmują stary przebieg drogi krajowej nr 8, który omijał Zielonkę. Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie w 2016 roku wykonał mapy akustyczne obszarów położonych w otoczeniu dróg wojewódzkich województwa mazowieckiego. Kryteria dla odcinków dróg objętych opracowaniem były zbieżne z kryteriami stosowanymi przez GDDKiA. W przypadku miasta Zielonka objęte zostały trzy drogi: DW nr 631, DW nr 634 oraz obecnie stanowiącą drogę gminną – ul. Kolejową. Odległości negatywnego oddziaływania na zabudowę objętą ochroną akustyczną, wynikające z raportów o oddziaływaniu dróg na środowisko oraz z map akustycznych sporządzonych dla dróg wojewódzkich w 2016 r. wynoszą odpowiednio:

- min 90 m od drogi wojewódzkiej nr 631;
- min 100 m od drogi wojewódzkiej nr 634;
- min 75 m od drogi gminnej – ul. Kolejowej.

OGRANICZENIA W ZABUDOWIE WYNIKAJĄCE Z PRZEBIEGU INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ

Ograniczenia w zabudowie jak również w lokalizacji innych obiektów (w tym dróg) wynikające z przebiegu trasy kolejowej, terenów zamkniętych, jak i samego dworca Zielonka oraz przystanku kolejowego Zielonka Bankowa określają przepisy Ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 roku (Dz. U. 2021 poz. 1984 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2020 poz. 1247 z późn zm.) .

Zawarte w nich przepisy ustalają między innymi:

- lokalizację budowli i budynków w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że ta odległość od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
- sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
- wykonywanie robót ziemnych w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego,
- wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego po każdorazowym uzgodnieniu z zarządcą infrastruktury,
- sytuowanie drzew i krzewów na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.

ROZDZIAŁ 3

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

SYSTEM POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH, TERENY BIOLOGICZNIE CZYNNE

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 zieleń 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, zieleń urządzone, obsadzenia uliczne, zadrzewienia wzdłuż dróg i cieków stanowią element wspomagający podstawowy układ przyrodniczy,
- przyjmuje się zachowanie większości obszaru nieurbanizowanego 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 [Regionalnym 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 ≤ 2 ha, przy rocznym wydobyciu nie przekraczającym 20 000 m³ 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

/w zakresie obszaru objętego zmianą studium/

Dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakazuje się utrzymanie pełnionych przez obszar chronionego krajobrazu funkcji korytarza ekologicznego oraz ochronę ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych.

- Ponadto ustala się ochronę obszaru zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zmienianym następnie Rozporządzeniem Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniającą niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
- 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 [Regionalnym Konserwatorem Przyrody](#),
Dla pomników przyrody znajdujących się w zakresie obszaru objętego zmianą studium obowiązuje zakaz:
 - niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektów,
 - uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - umieszczania tablic reklamowych
- strefa ochronna rzeki Długiej - obowiązują przepisy ustawy Prawo Wodne (~~Dz.U. nr.115 poz.1229 z 2001 r.~~), (Dz. U. 2022 r. poz. 2625 ze zm.)
- 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 miąższość występujących utworów słaboprzepuszczalnych,
 - lokalizowania obiektów wymagających odwodnień budowlanych lub mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar Natura 2000 Strzebla Błotna w Zielonce PLH140040 - obowiązują przepisy odrębne w tym ustawy o ochronie przyrody. Na terenie obszaru Natura 2000 zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto zgodnie z zapisami ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.) zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34 w/w ustawy, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk gatunków zwierząt: Eupallasea percnurus - strzebla błotna, Bombina bombina - kumak nizinny dla których ochrony wyznaczono został w/w obszar Natura 2000, wpłynąć negatywnie na te gatunki i pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami.

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 104 z 1991r.~~ Dz. U z 2023 r. poz. 1356 ze zm.). 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 powinny 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 Puszczą 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 wtórny 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 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 22⁰⁰ 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 Miejskowych 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.

/W ZAKRESIE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM/

OCHRONA POWIERZCHNI ZIEMI

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

OCHRONA WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH

W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji ropopochodnych) do gruntu i do wód powierzchniowych.

Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno – ściekowej m.in. poprzez ograniczenie dopuszczania stosowania oczyszczalni przydomowych jak i szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązania tymczasowego w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

W miarę możliwości postuluje się o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych.

W celu ochrony jakości wód należy stosować strefy buforowe (pasy zieleni i zadrzewienia) wzdłuż cieków i brzegów zbiorników wodnych, w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach do nich przylegających.

Należy przeciwdziałać negatywnym skutkom antropopresji, szczególnie w rejonach zbiorników wodnych, których wody nadają się dla rekreacji, tj. przede wszystkim terenu Glinianek w północnej części miasta poprzez pozostawienie wzdłuż brzegu pasa terenu – bufora zieleni, jako niezbędnego filtra biologicznego.

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (przede wszystkim substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej, na wszystkich terenach przeznaczonych pod inwestycję (na zasadzie etapowości),
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- wyeliminowanie w maksymalny sposób indywidualnych sposobów utylizacji ścieków sanitarnych, tj. realizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków,
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych szamb lub przydomowych oczyszczalni ścieków tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych powinno się przeznaczać na cele budowlane włącznie niezbędne fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych.

Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy i nagłych podtopień niektórych miejsc położonych w obniżeniach terenu poprzez zwiększenie małej retencji wodnej (na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz przewidzianych w programach działań wynikających z planów gospodarowania wodami oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody). Wskazana jest dalsza wysoka dbałość o wszelkie formy naturalnej retencji wodnej występująca na terenie miasta tj. torfowiska, obszary bagienne, niewielka retencja leśna, retencja glebowo – gruntowa, retencja dolin rzecznych, retencja niewielkich akwenów (stawy, oczka wodne).

Teren miasta znajduje się w całości w granicach głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska” oraz nr 222 „Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy), dla których w przypadku lokalizacji nowych inwestycji obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

OCHRONA POWIETRZA

Do zadań miasta należy zapewnienie dbałości o utrzymanie dobrej jakości powietrza atmosferycznego. Dlatego też należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii np. energii słonecznej, pomp ciepła, kotłów na biomasę, zgodnie z przepisami odrębnymi tj. Uchwałą nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. Zakazuje się lokalizacji przydomowych elektrowni wiatrowych oraz biogazowni na terenie miasta. Dla obiektów usługowych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się lokalizację urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż 500kW.

Należy również dążyć do zwiększenia efektywności energetycznej poprzez wprowadzenie inteligentnego oświetlenia na obiektach i terenach zarówno publicznych jak i prywatnych.

Jednocześnie wskazane jest podjęcie działań proekologicznych z zakresu polityki transportowej np. organizacja płynnego ruchu samochodowego, popularyzacja ruchu rowerowego i transportu publicznego.

Ponadto oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emisji gazów i pyłów, hałasu oraz pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

OCHRONA KRAJOBRAZU

Ochrona krajobrazu miasta polega na świadomym kształtowaniu przestrzeni poprzez podkreślanie miejsc atrakcyjnych, takich jak: panoramy, punkty widokowe i dominanty krajobrazowe, oraz włączanie ich w system miejski, poprzez wprowadzanie elementów antropogenicznych w sposób harmonizujący ze środowiskiem naturalnym.

Kształtowanie i ochrona krajobrazu przyrodniczego terenów objętych zmianą studium postuluje się, by prowadzone były poprzez:

- objęcie ochroną przed dominacją elementów obcych, w szczególności tablic reklamowych, zabudowy substandardowej;
- ograniczenie lokalizacji obiektów wymagających makroniwelacji i znacznych przekształceń topografii terenu;
- nadawanie nowym obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej formy architektonicznej, która będzie harmonizować z otoczeniem;
- prowadzenie nowego uzbrojenia oraz ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i rekreacyjnych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody;
- łączenie terenów zielonych spójnym systemem zieleni urządzonej i krajobrazowej, celem poprawy wizerunku i walorów krajobrazowych terenów zurbanizowanych.

Na chwilę opracowywania zmiany studium miasto Zielonka nie jest w posiadaniu odpowiedniego audytu krajobrazowego – z tego względu nie podejmuje się dodatkowych ustaleń w studium.

Rozdział 4 OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW 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.

Dla nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinno wprowadzić się ustalenia umożliwiające zachowanie charakteru, wyrazu architektonicznego i w miarę możliwości funkcji budynków podlegających ochronie konserwatorskiej.

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.

Dla obszaru objętego zmianą Studium w stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych:

- stanowisko nr ew. AZP 55-68/18 (będące prawdopodobnie grodziskiem) posiada własną formę krajobrazową, którą należy zachować;
- obowiązuje zakaz dewastacji terenu m.in. poprzez wybiórkę piasku i żwiru oraz zakaz nasypywania lub niwelacji gruntów;
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć dla stanowisk archeologicznych – konserwatorskie strefy ochrony zabytków archeologicznych, obejmujące stanowiska wraz z ich najbliższym otoczeniem. Szczegółowe wytyczne i granice omawianych stref (uwzględniające ich aktualny stan rozpoznania, zachowania i zagospodarowania) będą ustalane na etapie sporządzania planów miejscowych. W granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zostaną określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków – ich zachowanie lub przebadanie i udostępnienia terenu dla inwestycji lub zmiany zagospodarowania. Wszelka działalność inwestycyjna w ich obrębie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także postępowania z zabytkami w procesie budowlanym. Ponieważ ingerencja w struktury i nawarstwienia archeologiczne powoduje ich nieodwracalne zniszczenie, wszelkie roboty budowlane, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych. Zakres i rodzaj tych badań zostanie ustalony każdorazowo przez Wojewódzkiego konserwatora zabytków.

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 sylwetki 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 bezwzględnej ochrony. 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 sylwetkę miasta. Wartości kulturowe i krajobrazowe tej sylwety 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, działania zmierzające do utrzymania stanu wartościowej jednostki,
- rewaloryzację w postaci rekonstrukcji, w przypadku, gdy szczególnie wartościowy obszar uległ dewastacji.

z określonych zaś przyczyn wymagałyby 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 niedbałstwa zarządcy, czy też "spontaniznego" 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 wejdą 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”, /
(droga S-8 (Via Baltica) relacji została na terenie miasta Zielonka wybudowana – znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego zmianą studium)
- budowy do ok. 2013-2025 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 (wiadukt nad linią kolejową został zrealizowany)~~,
- 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 – Sulejówkę – 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 Zabranca w gminie Poświętne i Okuniewa w gminie Halinów,
- ~~przebudowy i modernizacji ulic Mareckiej, Lipowej i Wolności, w ciągu drogi powiatowej, jako drogi klasy zbiorczej, (inwestycja zrealizowana)~~,
- 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 (inwestycja zrealizowana)~~,
- 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 mimośrodów 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 Kobylaku.

W układzie tym, dodatkowych analiz wymaga możliwość wykorzystania terenu nieużywanego bocznicą kolejową 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 m² powierzchni użytkowej,
- dla banków minimum 40 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej,
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000m² 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 m² 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”. Ponadto w obszarze objętym zmianą studium w ramach planowanych parkingów należy przewidzieć stanowiska dla pojazdów osób niepełnosprawnych w tym zaopatrzone w kartę parkingową – w szczególności na terenach usługowych i produkcyjnych. Normatyw ten określony winien być indywidualnie w planach miejscowych.

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 lokalizacje 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 drogi ekspresowej S-17](#),
- [budowa drogi wojewódzkiej 635](#),
- 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. Wyposażanie 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

Dla całego obszaru objętego zmianą studium w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- a) lokalizację, rozbudowę, przebudowę, montaż, remont i rozbiorę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

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. **Dopuszcza się zmiany źródeł i kierunków zasilania poszczególnych osiedli, poprzez budowę zbiorników wodociągowych mających za zadanie rezerwowanie wody na wypadek sytuacji awaryjnych oraz zbiorników przeciwpożarowych.**

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.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych o funkcji usługowej, w zależności od warunków i możliwości powinny być odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane w indywidualny sposób, tzn. w razie braku możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową należy również dążyć do maksymalnego retencjonowania wód opadowych i roztopowych z możliwością wtórnego ich wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych. Zaleca się stosowanie rozwiązań zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrożenie proekologicznych metod retencjonowania wody.

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.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące kierunki:

- dopuszczenie budowy, przebudowy, remontu i utrzymania istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,
- dopuszczenie podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji transformatorowych, zgodnie przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z indywidualnych instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem przydomowych elektrowni wiatrowych i biogazowni,
- wyznaczenie niezabudowanych terenów dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz rezerwowanie odpowiednich pasów terenów wolnych od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych wysokiego napięcia (WN), średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn), w tym wyznaczenie stref technologicznych.

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.

[Dodatkowo dopuszcza się i zaleca lokalizowanie instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 500kW na dachach budynków,](#)

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.

[W miarę możliwości, przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania terenu, należy preferować podmioty stosujące „czyste technologie”, technologie bezodpadowe i małodpadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów. Należy dążyć do podniesienia świadomości społecznej mieszkańców w ramach edukacji ekologicznej w szczególności w zakresie minimalizacji wytwarzania odpadów ora ich selektywnej zbiórki.](#)

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.~~

[Wszelkie użytkowanie paliw do celów grzewczych winno być zgodne z założeniami Planu gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Zielonka, stanowiącego element Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego oraz z uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 162/17 z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.](#)

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 dostępne 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 służb.

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.

Zgodnie z Planem gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Zielonka, stanowiącego element strategii ZIT WOF (Uchwała Nr XXXV/324/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 31 maja 2017 r. strategia działań na rzecz gospodarki niskoemisyjnej powinna zakładać:

- zachowanie standardów efektywności energetycznej i charakterystyki energetycznej budynków (uwzględniając w tym: termomodernizację istniejących budynków),
- promowanie projektów mających na celu oszczędność energii, w tym do wykorzystania OZE (np. modernizacja i rozbudowa oświetlenia o energooszczędne lampy oświetleniowe i wykorzystujące OZE, zmiana systemu ogrzewania na OZE),
- promowanie transportu publicznego, ruchu rowerowego i ruchu pieszego (budowa nowych ścieżek rowerowych i parkingów)
- planowanie zabudowy orientowanej na wykorzystanie energii słonecznej, tj. projektowanie nowych budynków o optymalnej ekspozycji na światło słoneczne.

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 PÓŹ. ZM.) (DZ. U. Z 2023 R. POZ. 977)

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).

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.

Cele publiczne, o których mowa w Studium, określone zostały w itp. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020. poz. 1990 ze zmianami). Studium uwzględnia cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z Uchwały Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Powyższą uchwałą został również przyjęty Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy, którego częścią jest również miasto Zielonka i jego obszar objęty zmianą Studium.

W Studium uwzględnia się następujące zadania o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowane na terenie miasta lub w jego bliskim sąsiedztwie, m.in. w zakresie:

1. komunikacji, poprzez:

- przebudowę i rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 631,
- rozbudowę i zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego drogi wojewódzkiej nr 634,
- budowę drogi S17 Warszawa – Garwolin,
- modernizację linii kolejowej nr 6,
- poprawę bezpieczeństwa na skrzyżowaniach linii kolejowych z drogami,
- budowę parkingów Parkuj i Jedź,

2. infrastruktury technicznej poprzez rozbudowę istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 Rembelszczyzna - Wronów,

3. środowiska przyrodniczego poprzez remont obwałowania rz. Długa.

Do najważniejszych zagadnień celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym zawartych w wyżej wymienionym planie dla miasta Zielonka wskazać należy w Studium:

- przekazywanie dróg krajowych i wojewódzkich do niższych kategorii zarządzania jeżeli nie spełniają warunków technicznych i funkcjonalnych dla danej drogi;
- podnoszenie poziomu bezpieczeństwa drogowego między innymi poprzez realizację chodników, dróg dla rowerów, przejść pieszych i przejazdów rowerowych, a także działania poprawiające bezpieczeństwo ruchu, takie jak: lokalizacja progów zwalniających, wyniesionych przejść dla pieszych i skrzyżowań, a także małych rond;
- zachowanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, w tym starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, śródpolnych oczek wodnych oraz ich ochrona poprzez zapisy w dokumentach planistycznych gmin;
- poprawę jakości wód poprzez rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska, w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz racjonalną gospodarkę przestrzenną w sąsiedztwie zbiorników wodnych;
- rozwój zintegrowanego publicznego transportu zbiorowego, w szczególności transportu szynowego wraz z wdrożeniem systemów skutecznego zarządzania ruchem;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt;
- konsekwentne ograniczanie rozwoju zabudowy do w miarę możliwości zwartych kompleksów, w gminach włączonych do zielonego pierścienia, kluczowych dla utrzymania terenów otwartych;
- planowanie oraz realizacja obszarów i obiektów zielonej infrastruktury, jako czynników mających wpływ na organizację przestrzeni (kształtowanie struktur osadniczych) oraz zapewnienie w niej udziału funkcji przyrodniczo-rekreacyjnych, w tym wyznaczanie, zachowanie i kształtowanie terenów biologicznie czynnych;
- ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast poprzez ochronę panoram i eksponowanie dominant architektonicznych oraz kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca.

Jednocześnie w Studium zakłada się, że wszystkie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym mogą być zlokalizowane w granicach miasta na terenach przeznaczonych pod zabudowę, a w szczególnych przypadkach również na terenach o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z podstawowymi funkcjami tych terenów.

Rozdział 8

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² 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 podział 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](#) Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).

W Zielonce nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m². 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”.

Niemniej na terenie miasta Zielonka w obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

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 zostałyby dostosowane 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.

W przypadku lasów nie będących własnością Skarbu Państwa działalność gospodarczą regulują uproszczone plany zarządzania lasów i inwentaryzacja lasów. W zmianie studium nie zakłada się zwiększanie arealu lasów.

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.

Na obszarze objętym zmianą studium, zgodnie z obowiązującymi od 2020 r. mapami zagrożenia powodziowego, wyznacza się obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- Gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, $Q=10\%$,
- Gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, $Q=1\%$,

Dodatkowo na rysunku studium wyznacza się również obszary zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, $Q=0,2\%$.

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje całkowity zakaz zabudowy oraz przepisy Prawa Wodnego (Dz.U z 2022 poz. 2625 ze zm.)

Dla obszaru zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, $Q=0,2\%$ obowiązują przepisy Prawa Wodnego (Dz.U z 2022 poz. 2625 ze zm.).

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 OGRODZENIA 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. 1274~~) (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 2120)

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

Rozdział 14 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, ~~LUB~~ REKULTYWACJI ~~LUB~~ REMEDIACJI

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 osiągnięcie 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 przekształcaniem 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/Urzedu+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 znajdujące 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 współpracujących 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 efr – 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:
 - rewitalizacji 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.

OBSZARY ZDEGRADOWANE

Obszar zdegradowany dla obszaru objętego zmianą studium został wyznaczony w Lokalnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Zielonka na lata 2016-2023 (Uchwała nr XXXV/321/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 31 maja 2017 r.). Poprzez obszar zdegradowany należy rozumieć obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym. Zostaje on wyznaczony w przypadku występowania co najmniej jednego z następujących zjawisk:

- gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw,
- środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenia dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska
- przestrzenno – funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jego złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru
- technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych.

Przy określaniu obszaru zdegradowanego stwierdzono na ich terenie między innymi:

- negatywne zjawisko demograficzne w postaci wysokiego udziału osób w wieku poprodukcyjnym oraz niskiego udziału osób w wieku przedprodukcyjnym,
- problem bezpieczeństwa (występowanie przemocy w rodzinie, poczucie bezpieczeństwa na drodze)
- niski poziom związania z miastem wśród grupy mieszkańców, dla której nie stanowi ono centrum aktywności życiowej,
- zły stan estetyczny otoczenia,
- brak lub słaba aktywność ośrodków kulturalno – rekreacyjnych w najbliższym otoczeniu,
- zły stan techniczny dróg,
- zły stan rzeki Długiej, przekroczenie poziomu docelowego Ba(P) dla normy rocznej występowanie dzikich wysypisk.

Obszar rewitalizacji na obszarze objętym zmianą studium został wyznaczony w Lokalnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Zielonka na lata 2016-2023 (Uchwała nr XXXV/321/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 31 maja 2017 r.). Jest to obszar obejmujący w części obszar zdegradowany. Cechuje go szczególnie koncentracja negatywnych zjawisk, o których mowa powyżej .

Zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji dla Miasta Zielonka na lata 2016-2023 (Uchwała nr XXXV/321/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 31 maja 2017 r.) do głównych celów oraz kierunków działań odpowiadających zidentyfikowanym potrzebom wskazać należy dla obszarów rewitalizacyjnych :

- poprawę standardów zamieszkania,
- poprawę estetyki i zagospodarowania przestrzeni publicznych i półpublicznych,
- stworzenie atrakcyjnej oferty form spędzania czasu dla młodzieży oraz seniorów w zakresie rekreacji i kultury,
- aktywizacja zawodowa osób w ubóstwie lub zagrożonych ubóstwem,
- poprawę stanu ulic i komunikacji, w tym rozbudowa dróg rowerowych,
- rozwój wysokiej jakości usług społecznych, rekreacyjnych i kulturalnych.

Miasto Zielonka w roku 2022 rozpoczęło pracę nad opracowaniem Gminnego Programu Rewitalizacji w oparciu o ustawę o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. z 2021 poz. 485).

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.

Rozdział 16

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ODNAWIALNĄ ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

Na terenie miasta Zielonka objętym zmianą Studium nie przewiduje się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię odnawialną źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a co za tym idzie nie wyznacza się stref ochronnych.

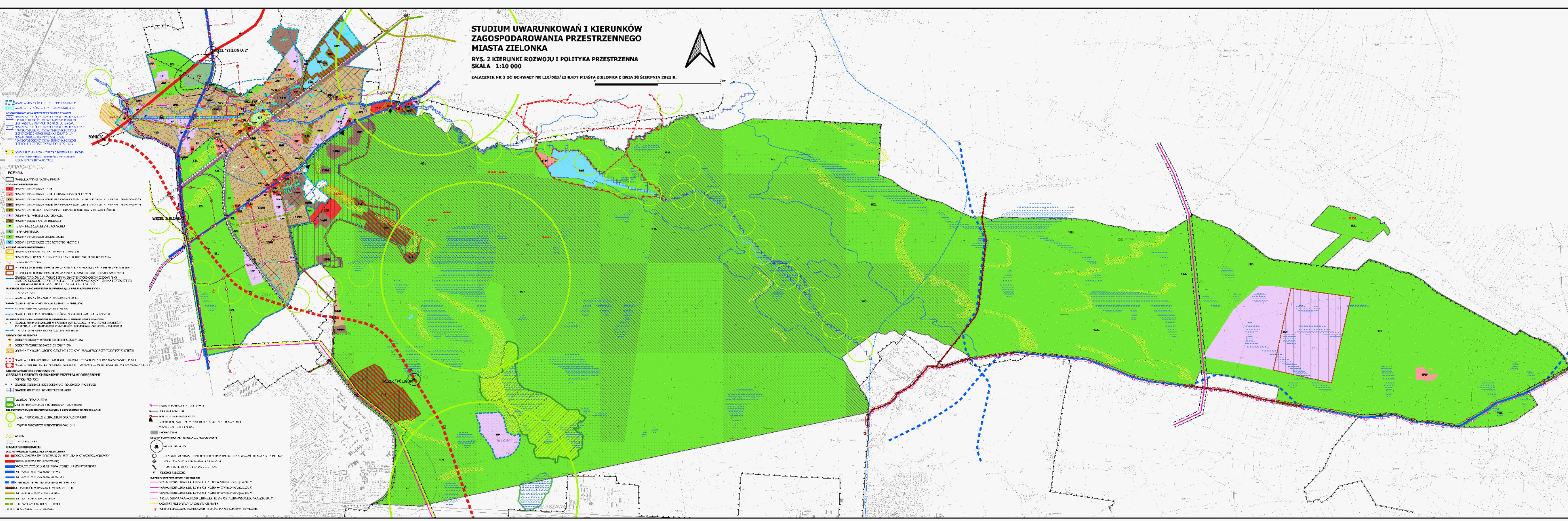
Rozdział 17
INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB
ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W MIEŚCIE

Na terenie miasta Zielonka objętym zmianą Studium nie występują obszary problemowe w rozumieniu ustawy opizp, które wymagałyby wskazania w Studium.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

RYŚ. 2 KIERUNKI ROZWOJU I POLITYKA PRZESTRZENNA
SKALA 1:10 000

ZALĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR LIX/583/23 RADY MIASTA ZIELONKA Z DNIA 30 SIERPNIĄ 2023 R.



**Załącznik nr 4
do Uchwały nr LIX/583/23
Rady Miasta Zielonka
z dnia 30 sierpnia 2023 r**

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zielonka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) rozstrzyga się, co następuje:

§1

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) projekt studium został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 czerwca 2022 r. do 11 lipca 2022 r., uwagi można było składać do 1 sierpnia 2022 r. W ustalonym terminie wpłynęło osiemnaście uwag. Cztery uwagi Burmistrz Miasta Zielonka uwzględnił w pełni, trzy uwagi uwzględnił w części, a jedenastu uwag nie uwzględnił.

Jedna z uwag została uwzględniona na etapie drugiego opiniowania i uzgadniania dokumentu.

Ze względu na powyższe uwzględnienie uwag, projekt studium w części dotyczącej wprowadzonych zmian, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 grudnia 2022 r. do 22 grudnia 2022 r., uwagi można było składać do 13 stycznia 2023 r. W ustalonym terminie wpłynęły trzy uwagi. Jedna z uwag została przez Burmistrza Miasta Zielonka uwzględniona, jedna uwaga została nieuwzględniona, jedna dotyczyła terenu spoza obszaru objętego ponownym wyłożeniem.

Ze względu na powyższe projekt studium w części dotyczącej wprowadzonych zmian został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 czerwca 2023 r. do 3 lipca 2023 r., uwagi można było składać do 24 lipca 2023 r. W ustalonym terminie wpłynęły dwie uwagi, które Burmistrz Miasta Zielonka uwzględnił.

Uwzględnienie uwag nie wymagało ponowienia procedury wyłożenia do publicznego wglądu.

§2

W związku z czym Rada Miasta Zielonka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 11 ust. 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA ZIELONKA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zielonka w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Uwagi |
|-----|-------------------|---|--|---|--|---|--------------------------|--|
| | | | | | | 7. uwaga uwzględniona | 8. uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7. uwaga uwzględniona | 8. uwaga nieuwzględniona | 9 |
| 1. | 28.06.2022 | osoba prywatna | (...) zwracam się do Pana Burmistrza z uprzejmą prośbą o wprowadzenie do studium w odniesieniu do posiadanej przez nas nieruchomości (działka ewidencyjna nr 61/23 z obrębu ewidencyjnego nr 5-20-04 o powierzchni 1,0563 ha, uregulowana w księdze wieczystej nr WA1W/00086140/1) zapisu umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 5 kondygnacji naziemnych. (...) | Nr ew. działki: 61/23 obręb: 5-20-04 m. Zielonka | 15 P – obszar aktywności gospodarczej | | + | Uwaga nieuwzględniona ze względu na protesty mieszkańców ul. Wojska Polskiego i sąsiadujących przedsiębiorców |
| 2. | 27.07.2022 | osoba prywatna | Uwaga dotycząca zachowania dawnego przeznaczenia terenu bez zmian. Zmiana przeznaczenia funkcji w/w terenu (4 działki) z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na tereny o funkcji sportu, rekreacji wpływa na zubożenie majątku gminy poprzez obniżenie ich wartości. (...) | Nr ew. działki: 9/249, 9/251, 9/253, 9/261, obręb 5-50-01 m. Zielonka | 1.1US, 1.2US, 1.3US – obszar usług sportu i rekreacji | | + | Odległość pomiędzy istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi 5 kondygnacyjnymi zlokalizowanymi pomiędzy omawianymi działkami wynosi ok. 60 m. W celu zachowania komfortu, parametrów technicznych dotyczących zacienienia oraz utrzymania wskaźnika biologicznie czynnego wskazane jest pozostawianie tych terenów pod teren zieleni-sportu i rekreacji. |
| 3. | 27.07.2022 | osoba prywatna | (...) Ponadto wnioskuję o przywrócenie pierwotnego przeznaczenia działek o nr ew 113/2 i 114, które sąsiadują z naszą nieruchomością (...) | Nr ew. działki: 113/2 i 114 obręb 5-40-09 m. Zielonka | 12 P – obszar aktywności gospodarczej | | + | Wniosek dotyczy nieruchomości, która nie jest własnością wnioskodawcy. |

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zielonka w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Uwagi |
|-----|-------------------|---|--|--|---|---|--------------------------|---|
| | | | | | | 7. uwaga uwzględniona | 8. uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7. uwaga uwzględniona | 8. uwaga nieuwzględniona | 9 |
| 4. | 29.07.2022 | osoba prywatna | Zgłaszam uwagę w zakresie terenu oznaczonego 12 MN obszar zmian 1.6 MN. W projekcie studium jest propozycja wprowadzenia na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a dzisiaj w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego mamy oznaczenie MN/ZL. Wnoszę o utrzymanie przeznaczenia tego obszaru zgodnie z m.p.z.p. (...) Wnoszę także o uwzględnienie w studium zapisów, które będą chroniły istniejącą zielen jak również utrzymania wskaźników określonych w m.p.z.p. a podnoszących walory estetyczne tego obszaru. | obszar 3MN/ZL obecnie obowiązującego studium | 1.6 MN – obszar o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi | | + | Zmiana terenu na MN wynika z wniosków właścicieli. Wskaźniki w mpzp mogą zostać zachowane dla tego terenu. |
| 5. | 29.07.2022 | osoby prywatne | Uwagi dotyczą terenu przy ul. Piłsudskiego 17/19/21, działki nr 81, 82, 84 obręb 4-90-01 – wskazanego na rys. 2.1 i rys. 2.2 wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka. 1.Uprzejmie prosimy o weryfikację i odpowiedź, kiedy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka dokonano zmiany przeznaczenia działek nr 81, 82, 84 obręb 4-90-01 z działek mieszkaniowych na działki z przeznaczeniem na usługi komunalne? W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka z 30 grudnia 2002 roku wskazane działki miały przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Na rysunku stanowiącym załącznik do miejscowego planu z dn. 17 lutego r. wskazane działki mają oznaczenia UKs – usługi komunalne. Jednocześnie prosimy o wyjaśnienie, czego dotyczyła zmiana wprowadzona dla tego terenu w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z lutego 2008? Skoro przeznaczenie UKs dla tych działek zmienił miejscowy plan z dn. 17 lutego 2004 roku, to odpowiednio wcześniej powinien być zmieniony w tym zakresie dokument studium, takiego dokumentu nie znajdujemy. (...) 2.Uprzejmie informujemy, że nie do przyjęcia jest dla mieszkańców ulicy Górnej proponowana, w studium (...) zmiana polegająca na zmianę funkcji terenu z obszaru o przewadze usług, na funkcję aktywności gospodarczej oznaczonej symbolem P – rys. nr 2.1 i 2.2., dotyczy działek nr 81, 82 i 84 obręb 4-90-01. (...) | Nr ew. działki: 81, 82, 84 obręb 4-90-01 m. Zielonka | 1.1 P - obszar aktywności gospodarczej | | + | Zmiana wynika z usankcjonowania stanu obecnego. Wniosek dotyczy nieruchomości, która nie jest własnością wnioskodawcy. |
| 6. | 01.08.2022 | osoba prywatna | Mój wniosek w sprawie rozszerzenia zabudowy (dopisek - <i>mieszkaniowej wielorodzinnej</i>) nie został rozpatrzony, dlatego wnoszę o jego ponowne rozpatrzenie. (...) *Dodatkowo chciałem zwrócić uwagę, że wg Starostwa Powiatowego w Wołominie działka nr 29 nie jest objęta uproszczonym planem urządzania lasów. | Nr ew. działki:29 obręb: 5-10-02 m. Zielonka | 5MN – obszar o przewadze zabudowy mieszk.jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi | | + | Działka znajduje się w rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zielonka w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Uwagi |
|-----|-------------------|---|--|--|--|---|--------------------------|---|
| | | | | | | 7. uwaga uwzględniona | 8. uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7. uwaga uwzględniona | 8. uwaga nieuwzględniona | 9 |
| 7. | 11.08.2022 | osoba prywatna | Wnosimy ponownie prośbę o rozpatrzenie naszego wniosku w sprawie rozszerzenia zabudowy o wielorodzinną. (...) | Nr ew. działki: 8 obręb: 4-90-03 m. Zielonka | 5MN – obszar o przeładze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi | | + | Działka znajduje się wewnątrz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| 8. | 01.08.2022 | osoba prywatna | Wnosimy o ponowne rozpatrzenie naszego wniosku o rozszerzenie obecnej zabudowy o jednorodzinną, szeregową z dopuszczeniem wielorodzinnej. (...) | Nr ew. działki: 7/5 obręb: 5-00-02 m. Zielonka | 7U – obszar o przeładze usług | | + | Działka znajduje się wewnątrz obszaru o funkcji usługowej. Na działce w chwili obecnej funkcjonuje budynek usługowo-handlowy |
| 9. | 01.08.2022 | osoba prywatna | Mój wniosek w sprawie rozszerzenia zabudowy (dopisek - mieszkaniowej wielorodzinnej) nie został rozpatrzony, dlatego wnoszę o jego ponowne rozpatrzenie. (...) | Nr ew. działki: 26 obręb: 5-10-02 m. Zielonka | 5MN – obszar o przeładze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi | | + | Działka znajduje się wokół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w głębi kwartału zabudowy. |
| 10. | 01.08.2022 | osoby prywatne | (...) właściciele nieruchomości położonej przy ul. Południowej zgłaszamy zarzut do wyłożonego projektu Studium. Regularnie od 2010 roku składamy wnioski o przywrócenie terenu sąsiadującego z obszarem naszego zamieszkania do stanu sprzed 2004r., tj. przywrócenia na działkach o nr ew. 107/1, 107/5, 111, 112, 113/2 i 114 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1. (...) | Nr ew. działki: 111, 112, 113/2, 114, 107/5, 107/1, obręb: 5-40-09 m. Zielonka | 12 P – obszar aktywności gospodarczej | | + | Wniosek dotyczy nieruchomości, która nie jest własnością wnioskodawców. |
| 11. | 01.08.2022 | osoba prywatna | (...) wnoszę o zmianę przeznaczenia z terenów aktywności gospodarczej P (de facto – jest to przeznaczenie przemysłowe) na tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej z możliwością realizacji budynków wielorodzinnych wraz z usługami. W związku z powyższym wnoszę uwagę w zakresie zmiany przyjętych dla naszego terenu w projekcie Studium parametrów dla zabudowy przemysłowej na następujące parametry dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami: (...) 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki gospodarowania terenu: a) Rodzaj zabudowy – śródmiejska, dopuszcza się zabudowę w zbliżeniu i na granicy działki (...) g) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: - 1 miejsce/ 1 mieszkanie | Nr ew. działki: 1/3, 2 obręb: 5-10-01 m. Zielonka | 9P - obszar aktywności gospodarczej | | + | Wnioskowane działki zmieniły funkcję terenu na MW - zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi. Wnioskowane Parametry nie zostały w części uwzględnione. Wskaźniki parkingowe pozostały te same jak dla wszystkich |

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zielonka w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Uwagi |
|-----|-------------------|---|---|--|---|---|--------------------------|--|
| | | | | | | 7. uwaga uwzględniona | 8. uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7. uwaga uwzględniona | 8. uwaga nieuwzględniona | 9 |
| | | | - 2 miejsca/ 100m2 powierzchni użytkowej usług (...) | | | | | obszarów MW. Ponadto w studium nie ustalono o dopuszczeniu zabudowy w zbliżeniu i na granicy działki. |
| 12. | 01.08.2022 | osoba prywatna | (...)Zmiana miałaby dotyczyć wskaźników urbanistycznych do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla obszaru MN, a w szczególności mojej działki o nr ew. 38 obr. 5-40-04 w Zielonce przy ul. Kilińskiego 22. Obecnie na w/w działce znajdują się dwa budynki jednorodzinne, w tym jeden w budowie, a drugi w przebudowie zgodnie z właściwymi pozwoleniami. Jeden z budynków posiada niską piwnicę, zagłębioną częściowo w ziemi, stanowiącą pomieszczenia gospodarcze, parter, piętro i strych nieużytkowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego stanowi to 4 kondygnacje. Według projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru MN, w którym znajduje się działka maksymalna ilość kondygnacji zabudowy wynosi 3. Niestety właściciele sąsiednich budynków, dla których uzyskano pozwolenia na budowę kilka albo kilkanaście lat wstecz, będą mieli taki sam problem, jeśli dotyczy to zapisu o liczbie kondygnacji, która wcześniej była inaczej interpretowana przez prawo budowlane. Z racji iż w wielu domach mieszkają rodziny wielopokoleniowe, dla wielu mieszkańców w obszarze MN, nie będzie możliwa nawet zmiana np. strychu nieużytkowanego na użytkowany, z racji ograniczenia liczby kondygnacji w studium, a tym samym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Kolejnym aspektem, który chciałabym poruszyć jest minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla w/w działki. Czy byłaby możliwość zmiany tego wskaźnika z 30% na 25%? (...) | Nr ew. działki:38 obręb: 5-40-04 m. Zielonka | 9MN – obszar o przeładzie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi | | + | Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak zgody na jednostkową zmianę dla terenów 9MN. Wskaźniki pozostały te same jak dla wszystkich obszarów MN. |
| 13. | 01.08.2022 | firma prywatna | z powyższym wnoszę uwagę w zakresie zmiany przyjętych dla naszego terenu w projekcie Studium parametrów dla zabudowy przemysłowej na następujące parametry dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami: (...) 2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki gospodarowania terenu: a) Rodzaj zabudowy – śródmiejska, dopuszcza się zabudowę w zbliżeniu i na granicy działki (...) g) Minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich | Nr ew. działki: 1/3, 2 obręb: 5-10-01 m. Zielonka | 9P - obszar aktywności gospodarczej | | + | Uwaga tożsama z uwagą nr 11 Wnioskowane działki zmieniły funkcję terenu na MW - zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami |

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zielonka w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Uwagi |
|-----|-------------------|---|---|---|--|---|--------------------------|---|
| | | | | | | 7. uwaga uwzględniona | 8. uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7. uwaga uwzględniona | 8. uwaga nieuwzględniona | 9 |
| | | | realizacji: - 1 miejsce/ 1 mieszkanie - 2 miejsca/ 100m2 powierzchni użytkowej usług | | | | | towarzyszącymi. Wnioskowane parametry nie zostały w części uwzględnione. Wskaźniki parkingowe pozostały te same jak dla wszystkich obszarów MW. Ponadto w studium nie ustalono o dopuszczeniu zabudowy w zbliżeniu i na granicy działki. |
| 14. | 12.01.2023 | osoba prywatna | (...) Składam uwagę, o której mowa w art. 11 pkt. 8) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2022 r., poz. 503 ze zm.). Treść uwagi wraz ze szczegółowym uzasadnieniem: wykreślenie/usunięcie punktu o treści: „zmiana terenu w rejonie ul. Podleśnej z obszaru o aktywności gospodarczej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” czyli zachowanie przeznaczenia terenu 9P / wykreślenie 1,4 MW. (...) | dz. 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 2, 3/1, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 8, 3, 2, obręb 5-10-01, ul. Podleśna | 1.4 MW | | + | Wniosek dotyczy nieruchomości, która nie jest własnością wnioskodawcy. |

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr LIX/583/23
Rady Miasta Zielonka
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Dane przestrzenne

Zalacznik5.xades



Na podstawie art. 67a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2027 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Zielonka przygotowała dane przestrzenne dla zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka, który stanowi załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

Uchwały Nr LIX/583/23 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka, został opracowany zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 118, poz. 1233).

Prace nad projektem zmiany Studium rozpoczęto w wyniku podjętej przez Radę Miasta Zielonka Uchwały Nr XLVIII/474/18 z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka zmienionej Uchwałą Nr XXI/180/20 Rady Miasta Zielonka z dnia 14 maja 2020 r.

Projekt zmiany Studium uzyskał wszystkie niezbędne opinie i został uzgodniony stosownie do ustaleń art. 11 pkt 5 i 6 powołanej wyżej ustawy.

Projekt zmiany Studium wyłożono w Urzędzie Miasta Zielonka do publicznego wglądu po raz pierwszy w terminie od 20 czerwca 2022 r. do 11 lipca 2022 r., a podczas wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna dnia 8 lipca 2022 r. W ustawowym terminie zbierania uwag tj. do dnia 1 sierpnia 2022 r. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium wpłynęło osiemnaście uwag. Burmistrz Miasta Zielonka cztery uwagi postanowił uwzględnić w całości, trzy uwagi w części, natomiast jedenastu uwag nie uwzględnił. Jedna z uwag została uwzględniona na etapie drugiego opiniowania i uzgadniania dokumentu.

Z uwagi na powyższe projekt zmiany Studium (w zakresie wprowadzonych zmian) ponownie wyłożono w Urzędzie Miasta Zielonka do publicznego wglądu w terminie od 01 grudnia 2022 r. do 22 grudnia 2022 r., a dyskusja publiczna odbyła się dnia 8 grudnia 2022 r. W ustawowym terminie zbierania uwag tj. do dnia 13 stycznia 2023 r. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium wpłynęły trzy uwagi. Burmistrz Miasta Zielonka jedną uwagę uwzględnił, jedną uwagę nie uwzględnił, natomiast jedna dotyczyła terenu spoza obszaru ponownego wyłożenia.

W związku z uwzględnieniem uwagi, projekt studium ponownie został przesłany do opiniowania i uzgodnień w myśl ww. ustawy, a następnie po raz trzeci został wyłożony (w zakresie wprowadzonych zmian) do publicznego wglądu.

Projekt zmiany Studium wyłożono w terminie od 12 czerwca 2023 r. do 3 lipca 2023 r., podczas wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna - dnia 26 czerwca 2023 r. W ustawowym terminie zbierania uwag tj. do dnia 24 lipca 2023 r. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium wpłynęły dwie uwagi, które Burmistrz Miasta Zielonka uwzględnił.

Po uchwaleniu projektu zmiany Studium, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie w celu oceny zgodności z prawem.

Uchwalona przez Radę Miasta Zielonka zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka nie jest przepisem gminnym i nie

stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast może stanowić wytyczne do ich wydawania. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym), określa uwarunkowania (przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne) oraz określa kierunki rozwoju gminy.

Studium jest dokumentem koordynacyjnym, określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej oraz określającym działania na rzecz rozwoju zagospodarowania terenów. Polityka przestrzenna określona w studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

| | |
|-------------------------|--|
| Typ dokumentu | Uchwała |
| Numer dokumentu | LIX/583/23 |
| Data dokumentu | 2023-08-30 |
| Organ wydający | Rada Miasta Zielonka |
| Przedmiot regulacji | w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka |
| Identyfikator dokumentu | 82197C43-9ADF-466B-82AC-6F2B43BB5223 |

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

| | |
|-----------------------|---|
| Podpis: | |
| Sygnatura | Signature-473074329 |
| Numer seryjny | 74A45DCD9C2330694D337BDC4C93887CCBCBE66E |
| Osoba podpisująca | Andrzej Marek Grodzki |
| Kraj | PL |
| Data złożenia podpisu | 2023-09-06 12:22:01 |
| Zakres podpisu | Cały dokument |
| Wystawca certyfikatu | VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL |