

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr IX/48/2011  
Rady Miasta Ząbki  
z dnia 26.04.2011 r.

BURMISTRZ MIASTA ZĄBKI



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
ZĄBKI

CZĘŚĆ I

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO

WARSZAWA, 2009

## SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	4
II. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU.....	5
1. PRZEZNACZENIE TERENÓW .....	5
2. ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW .....	5
3. UZBROJENIE TERENU MIASTA.....	6
3.1. Systemy komunikacji .....	6
3.1.1. Ponadlokalna komunikacja drogowa .....	6
3.1.2. Ponadlokalna komunikacja kolejowa.....	7
3.1.3. Lokalna komunikacja drogowa .....	7
3.1.4. Komunikacja miejska .....	7
3.2. Systemy infrastruktury technicznej.....	8
3.2.1. Wodociągi .....	8
3.2.2. Kanalizacja .....	8
3.2.3. Gazyfikacja.....	9
3.2.4. Elektroenergetyka.....	9
3.2.5. Łączność.....	9
III. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY.....	10
IV. STAN ŚRODOWISKA.....	11
1. POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE I ADMINISTRACYJNE .....	11
2. RZEŻBA TERENU.....	12
3. WARUNKI GEOTECHNICZNE GRUNTÓW W ASPEKCIE PRZYDATNOŚCI DLA BUDOWNICTWA.....	12
4. KLIMAT .....	12
5. ZANIECZYSZCZENIE POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO .....	13
6. DEGRADACJA POWIERZCHNI ZIEMI.....	14
7. OBIEKTY ZNACZĄCO ODDZIAŁYWUJĄCE NA ŚRODOWISKO .....	15
8. KLIMAT AKUSTYCZNY .....	15
9. NIEJONIZUJĄCE PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE .....	16
10. STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	17
10.1. Gleby .....	17
10.2. Zbiorowiska łąkowe .....	18
10.3. Obszary leśne .....	18
11. WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH .....	19
11.1. Wody powierzchniowe.....	19
11.2. Wody podziemne.....	19
11.3. Zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.....	24
12. WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	24
12.1. Wymogi ochrony środowiska.....	24
12.2. Wymogi ochrony przyrody .....	25
12.2.1. Przyrodnicze powiązania ponadlokalne .....	25
12.2.2. Lokalne korytarze ekologiczne .....	25
12.2.3. Krajowa Sieć Ekologiczna Econet Pl. i Sieć Europejska Natura 2000.....	26
12.3. Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego.....	27
V. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	28

VI. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW .....	29
1. DEMOGRAFIA .....	29
2. PRZEDSZKOLA .....	29
2.1. Placówki publiczne .....	29
2.2. Placówki niepubliczne.....	29
3. SZKOLNICTWO .....	29
3.1. Szkoły podstawowe.....	29
3.2. Gimnazja .....	30
4. SŁUŻBA ZDROWIA .....	30
4.1. Przychodnie zdrowia:.....	30
5. KULTURA.....	30
6. SPORT .....	30
7. POLICJA.....	31
8. STRAŻ .....	31
9. POMOC SPOŁECZNA.....	31
10. KOŚCIOŁY.....	31
11. TERENY ZIELENI MIEJSKIEJ .....	32
12. PODSUMOWANIE .....	32
VII. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I ICH MIENIA.....	33
1. ZAGROŻENIE POWODZIOWE .....	33
2. BEZPIECZEŃSTWO RUCHU DROGOWEGO .....	33
VIII.POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....	33
IX. STAN PRAWNY GRUNTÓW.....	33
X. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	38
1. OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE DÓBR KULTURY I ZABYTKÓW .....	38
2. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY.....	40
2.1.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu .....	40
2.1.2. Pomniki przyrody .....	41
3. OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWO WODNE .....	41
4. OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O CMENTARZACH I CHOWANIU ZMARŁYCH.....	42
XI. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH.....	42
1. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	42
XII. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH .....	42
1. SUROWCE MINERALNE.....	42
2. WODY PODZIEMNE .....	43
XIII.WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH.....	44
XIV. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	44
1. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI .....	44
2. STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	44
3. GOSPODARKA ODPADAMI.....	45
XV. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....	46

## I. WSTĘP

W niniejszym opracowaniu wykorzystano następujące dokumenty planistyczne, programy rozwoju, opracowania kartograficzne, dane statystyczne i inne materiały źródłowe

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ząbki (oprac. Biuro Architektoniczne Metropolis II, Warszawa) – Uchwała Rady Miejskiej w Ząbkach Nr 210/XXXIV/98 z dnia 15.06.1998 r.
- Strategia rozwoju miasta Ząbki na lata 2007 –2015 (oprac. A. Gałązka, R. Górniak, 2007 r.)
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego uchwalony przez Sejmik Województwa Mazowieckiego dn. 7.06. 2004 r,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki (Uchwała Rady Miejskiej w Ząbkach Nr 90/XVIII/03 z dnia 19 grudnia 2003 r.)
- Program ochrony środowiska dla gminy miejskiej Ząbki na lata 2007-2011 z uwzględnieniem lat 2012 - 2015,
- Plan gospodarki odpadami dla gminy miejskiej Ząbki na lata 2006-2011,
- Sprawozdanie z realizacji Gminnego Planu Gospodarki Odpadami dla gminy miejskiej Ząbki na lata 2006 – 2011” za okres od 31 sierpnia 2006 r do 31 grudnia 2006 r.”,
- Inwentaryzacja i waloryzacja obszarów przyrodniczo cennych na terenie powiatu wołomińskiego (Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa, 2006),
- Rejestr pomników przyrody w województwie mazowieckim (Mazowiecki Urząd Wojewódzki, Warszawa, 2007),
- Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku w sprawie Warszawskiego Obszaru chronionego Krajobrazu,
- Koncepcja Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET – Polska (A. Liro i inni, Warszawa, 1995),
- Plan urządzenia lasów państwowych Nadleśnictwa Drewnica (Nadleśnictwo Drewnica, 2008),
- Mapa sytuacyjno - wysokościowa miasta Ząbki w skali 1:10 000,
- Mapa Obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1: 500 000 (Instytut Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej Akademii Górniczo-Hutniczej, Kraków, 1988),
- Strona internetowe: /www.wios/warszawa.pl
- Strona internetowa: /www.zabki.pl
- Inwentaryzacja przyrodnicza miasta Ząbki, na podstawie materiałów z wizji terenowej (materiały własne, 2008).

Studium w części dotyczącej uwarunkowań przedstawiono w formie tekstowej i graficznej.

Tekst „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Ząbki” zawiera podstawowe dane dotyczące stanu istniejącego stanu i funkcjonowania gminy w zakresie gospodarki przestrzennej.

Część graficzna, obrazuje zapisy części tekstowej, stosownie do przepisu § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233), na rysunku w skali 1:5 000 wykonanym na kopii mapy topograficznej w skali 1:10 000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

## **II. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU**

Struktura przestrzenna miasta Ząbki, ukształtowana w ewolucyjnym rozwoju struktur przyrodniczych i procesów urbanizacyjnych, jest wyrazem dążenia kolejnych pokoleń społeczności lokalnej do zaspakajania własnych potrzeb. Z początkiem XX wieku dążeniem tej społeczności było wybudowanie miasta ogrodu. Wiele przedsięwzięć z tego zamierzenia zostało zrealizowanych i do dziś mieszkańcy miasta kultywują obraz swego miasta jako miasta ogrodu lub miasta ogrodów. Potrzeby mieszkańców jak i sposób ich realizacji, zmieniając się w zależności od istniejących uwarunkowań przyrodniczych, społecznych, technicznych i ekonomicznych, w dalszym ciągu stanowią i będą stanowić o kolejnych zmianach w zagospodarowaniu przestrzennym tego miasta..

Rewolucja cywilizacyjna ostatnich dziesięcioleci prowadzi do przyspieszonych procesów urbanizacyjnych, często trudnych do opanowania a powodujących chaos przestrzenny. Jednym z powodów, jest na przykład nienadążanie z tworzeniem stosownych przepisów prawnych w stosunku do presji społecznej, chociażby w zakresie korzystania z prawa zarządzania własnością.

Przyspieszony rozwój samorządowego zarządzania w gminach i wzrost świadomości społeczności lokalnej w zakresie ochrony interesu publicznego jest przeciwwagą do spontanicznego i niekontrolowanego rozwoju opartego jedynie na zaspakajaniu potrzeb jednostek. Odzwierciedleniem tego trendu są analizy sposobu zagospodarowania terenów i podejmowanie decyzji o zmianach studiów i planów miejscowych pod kątem ustalenia bardziej rygorystycznych i jednoznacznych ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania terenów miejskich.

### **1. PRZEZNACZENIE TERENÓW**

Kierunki przeznaczenia terenów w mieście Ząbki określono w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostało sporządzone w 1998 r. Prowadzenie określonej w studium polityki przestrzennej musi być zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który sporządzony został w 2003 r. Ustalenia tego planu są podstawą wydawanych pozwoleń na budowę.

Istniejący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na rysunku Nr 1 W 2006 r. została przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Ząbki w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W analizie wskazano na szereg rozbieżności między ustaleniami planu a ustaleniami studium. Nie są to duże rozbieżności, ale przy ustawowej potrzebie zgodności planu ze studium uniemożliwiają pełną realizację ustalonych celów w polityce przestrzennej prowadzonej przez władze miasta. Obecnie, zabudowa terenów, zgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego staje się zabudową chaotyczną. W strukturze miasta przeplatają się ze sobą zabudowa jednorodzinna z wielorodzinną i usługami, ponieważ dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiły wzajemne przenikanie się tych funkcji. Stworzyło to przestrzenny bałagan.

W celu opanowania i poprawy tej sytuacji sporządzane jest niniejsze studium.

### **2. ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW**

Dotychczasowe zagospodarowanie terenów przedstawiono na rysunku Nr 2.

Miasto Ząbki położone jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Stołecznego Warszawy i graniczy: od stron południowej i zachodniej gmin warszawskich: Rembertów i Targówek Fabryczny. od północnej Marek i od wschodu Zielonki. Obszar gminy podzielony jest na dwie zasadnicze części północną i południową. Podział przebiega wzdłuż linii kolejowej

Warszawa Wileńska - Tłuszcz (rysunek Nr 3).

Brak bezkolizyjnych połączeń komunikacyjnych pomiędzy dwoma częściami miasta uniemożliwia scalenie i prawidłowe funkcjonowanie gminy.

Główną część miasta stanowią tereny zabudowy jednorodzinnej, jedynie niewielki procent stanowią działki o zabudowie wielorodzinnej. W części południowej występują tereny wolne od zabudowy, stanowiące ważną rezerwę (stopniowo zagospodarowywaną), przeznaczoną głównie pod zorganizowane budownictwo wielorodzinne.

Znaczną część powierzchni miasta stanowi obszar leśny położony w części północno - wschodniej. Obszar ten jest fragmentem kompleksu leśnego Otwock Nieporęt, graniczącym od zachodu z Zespołem Szpitala dla Psychicznicy i Nerwowo Chorych - „Drewnica”.

Tereny o funkcji usługowej, magazynowej i w niewielkim stopniu produkcyjnej znajdują się w części południowo - zachodniej, natomiast o funkcji handlowo - usługowej o znaczeniu ponadlokalnym w zachodnio - północnym narożniku miasta.

Północna część miasta jest praktycznie w pełni zainwestowana poza kompleksem ogrodów działkowych, które w przyszłości mogłyby być wykorzystane pod budownictwo mieszkaniowe z nieuciążliwymi usługami.

Część północno-zachodnia miasta zajęta jest pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. W południowej części miasta jest jeszcze trochę rezerw pod zainwestowanie. Głównie są to tereny przeznaczone w planie miejscowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne oraz usługi publiczne. Głównym czynnikiem hamującym rozwój budownictwa w tej części miasta było słabe uzbrojenie terenów inwestycyjnych w sieć wodociągów.

W południowo-zachodniej części miasta zlokalizowane są obiekty działalności przemysłowo-usługowej gdzie główną pozycję zajmuje hurtownie wyrobów spożywczych, punkt zlewni ścieków oraz sortownia śmieci.

Zestawienie ilości gruntów w mieście Ząbki, na dzień 1 stycznia 2008 roku, pozyskane z Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Wołominie, przedstawia się następująco:

Grunty w ha.	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrzew. i zakrzewione	Grunty zabudowane	tereny komunikacyjne	Nieużytki	Łącznie
Razem	248	325	395	119	13	1100

### 3. UZBROJENIE TERENU MIASTA

#### 3.1. Systemy komunikacji

##### 3.1.1. Ponadlokalna komunikacja drogowa

Przez teren Ząbek przebiegają:

a. dwie drogi wojewódzkie

- Nr 629 (krótki odcinek, przechodzący w drogę krajową Nr 8)
- Nr 634 Warszawa - Ząbki - Wołomin – Tłuszcz,

b. cztery drogi powiatowe,

c. drogi gminne

Wzdłuż wschodniej granicy miasta przebiega droga wojewódzka Nr 631 Warszawa – Nieporęt

Jak wskazuje na to załączony rys Nr 3, do obszaru położonego w strefie oddziaływania dróg o uciążliwym ruchu tranzytowym należą zarówno centralne jak i graniczne tereny miasta.

Drogi wojewódzkie to:

- droga Nr 629 którą stanowi część ulicy Radzymińskiej, która w dalszej części przechodzi w drogę krajową Nr 8
- droga Nr 634 którą stanowią ulice Skorupki, Warszawska i część Łodygowej

Drogi powiatowe to:

- droga Nr 4363W - którą stanowi ulica Piłsudskiego i Batorego
- droga Nr 4364W - którą stanowi ulica Kolejowa
- droga Nr 4365W - którą stanowią ulice: Szpitalna, Wojska Polskiego, Rychlińskiego, Kochanowskiego i Drewnicka.

Drogi gminne to pozostałe ulice w mieście Ząbki.

### 3.1.2. Ponadlokalna komunikacja kolejowa

Znaczącym źródłem emisji hałasu komunikacyjnego jest przebiegająca przez środek miasta linia kolejowa pierwszorzędowa Warszawa – Białystok planowana jako magistrala kolejowa Rail Baltica.

Z punktu widzenia ochrony środowiska najkorzystniejszym rozwiązaniem jest przeznaczenie terenów leżących w bezpośrednim sąsiedztwie dróg pod funkcję produkcyjno – usługową.

W strefach uciążliwości dróg należy stosować rozwiązania techniczne chroniące obiekty związane ze stałym pobytem ludzi przed hałasem, ekranowanie zabudową usługową i zielenią izolacyjną oraz ekrany akustyczne wzdłuż ulic głównych i linii kolejowej.

### 3.1.3. Lokalna komunikacja drogowa

Na obszarze Miasta Ząbki znajdują się ponad 32 kilometry dróg gminnych o nawierzchni twardej i aż 26 kilometrów dróg o nawierzchni gruntowej. Zła jakość dróg w mieście ma ogromne znaczenie, szczególnie ze względu na to, że opisane w „Strategii rozwoju miasta Ząbki na lata 2007 – 2013” szanse rozwojowe Ząbek związane są ściśle ze stanem sieci komunikacyjnej wewnętrznej i zewnętrznej. Zły stan sieci drogowej w mieście powoduje duże utrudnienia w życiu codziennym mieszkańców oraz w działalności gospodarczej.

### 3.1.4. Komunikacja miejska

Na terenie miasta Ząbki funkcjonują: linia autobusowa A-1 oraz X. Przez teren miasta kursują także linie ZKM-Warszawa Nr 145, 199, a 190, 718 i 805 jadą z centrum handlowego w północnej części miasta w stronę Warszawy. Linia nocna Nr 61 przejeżdża przez ul. Radzymińską a N62 przez miasto.

Istniejący układ komunikacji drogowej i kolejowej przedstawiono na rysunku Nr 3

## 3.2. Systemy infrastruktury technicznej

### 3.2.1. Wodociągi

W gminie z wodociągu korzysta około 35% mieszkańców a długość istniejącej sieci wodociągowej zbliża się do 40 km długości. Głównie wykorzystywana jest woda z lokalnych ujęć wody jak studnie kopane.

Osiedla mieszkaniowe miały własne ujęcia wody:

1. kolonia F – 6 ujęć
2. kolonia D – 1 ujęcie
3. osiedle Topoli – 1 ujęcie
4. Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego – 1 ujęcie.

Ujęcia te jednak tracą swoje znaczenie z uwagi na wykonanie w ostatnim czasie podłączenia południowej części miasta Ząbki do wodociągu warszawskiego wzdłuż ulicy Chełmżyńskiej. Istniejącą sieć wodociągową uzupełniają lokalne ujęcia wody podziemnej, pracujące głównie do zaspokojenia lokalnych potrzeb produkcyjno-usługowych i położone są one w pobliżu wykorzystywania miejsca poboru wody. Miejsca takie to: Zakłady FOS-POL Sp. z o.o., „GAZOMONTAŻ” S.A., Spółdzielnia Pracy „SEPTOMA”, baza magazynowa Teatru Wielkiego, Nadleśnictwo Drewnica oraz dwa ujęcia na potrzeby Praskiej Giełdy Spożywczej. System wodociągowy miasta Ząbki nie posiada własnych ujęć wody i zasilany jest wyłącznie z sieci zewnętrznych. Źródło wody dla miasta Ząbki stanowi wodociąg Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Warszawie. Aktualnie woda dostarczana jest do Ząbek głównie z magistrali położonej w ul. Bystrej (łącznik do ul. Radzywińskiej). Istnieje również połączenie wodociągu z siecią MPWiK w ul. Łodygowej, ale ujęcie to nie jest obecnie wykorzystywane. Do połączenia z ulicy Radzywińskiej dostarczana jest woda z Zakładu Wodociągu Północnego, która bazuje na wodzie pobieranej z Zalewu Zegrzyńskiego. W 2007 roku została uruchomiona inwestycja polegająca na wybudowaniu wodociągu od strony Zakładu Wodociągu Praskiego, który pobiera wodę z rzeki Wisły a magistrala zlokalizowana jest w ulicy Chełmżyńskiej.

Z uwagi na niski stopień objęcia siecią wodociągu w Ząbkach, przy gwałtownie wzrastającym zapotrzebowaniu na wodę, tak z uwagi na rozwój budownictwa mieszkaniowego, jak i na rozwój sfery usługowej, niezbędna jest rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej.

Obecnie opracowywana jest koncepcja wodociągowania Miasta Ząbki i problem ten powinien zostać rozwiązany do 2014 roku.

Główna zasada prowadzenia sieci wodociągowych to zgodność ich przebiegu z istniejącą i projektowaną siecią ulic. Jedynymi możliwymi miejscami przebiegu sieci wodociągowej poza siecią ulic to połączenia wodociągów z północnej i południowej części miasta pod torami kolejowymi.

W przypadku braku potrzebnych ilości wody z wodociągów warszawskich należy przewidzieć możliwość wybudowania wspomagającego zasilania z własnego ujęcia.

Rozmieszczenie wodociągów istniejących przedstawiono na rysunku Nr 4.

### 3.2.2. Kanalizacja

Kanalizacja sanitarna w gminie jest dość dobrze rozwinięta i zaspakaja potrzeby około 90% ludności. Długość sieci kanalizacji sanitarnej osiąga długość około 80 km i jest rozwijana zgodnie z istniejącymi potrzebami.

Jest to sieć kanalizacyjna ogólnospławna, odprowadzająca kolektorem Z-2 ścieki do oczyszczalni Czajka.

Wyodrębnią się następujące obszary zlewni:



- ulica Projektowana, Targowa, 3-go Maja, Legionów, Topolowa
- ulica Krzywa, Szwoleżerów,
- ulica Rembertowska, Broniewskiego,

Na terenie nie objętym systemami kanalizacyjnymi ścieki z zasobów mieszkalnych odprowadzane są do bezodpływowych szamb i wywożone taborem asenizacyjnym do punktów zlewnych ścieków, a ścieki deszczowe kierowane są na tereny zielone.

Na terenie miasta przy ul. Piłsudskiego znajduje się zlewnia ścieków, gdzie trafiają ścieki z miasta Ząbki, a także z innych gmin powiatu wołomińskiego, Warszawy i Sulejówka.

Sieć kanalizacji istniejącej przedstawiono na rysunku Nr 5.

### 3.2.3. Gazyfikacja

Na terenie miasta Ząbki istnieje sieć gazociągowa zasilana z gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN 500 PN6,3 MPa relacji Rembelszczyzna - Wronów. Rurociąg przebiega po obrzeżu miasta od strony wschodniej aż do Trasy Toruńskiej. Stacja gazowa wysokiego ciśnienia 1<sup>o</sup> „Ząbki”, zlokalizowana jest przy ulicy Powstańców, od strony wschodniej.

Sieć gazownicza średniego ciśnienia rozprowadzona jest po wszystkich osiedlach miasta. Pokrycie terenu aktualnej zabudowy siecią gazowniczą wynosi 100%.

Układ sieci gazowej istniejącej przedstawiono na rys. Nr 6.

### 3.2.4. Elektroenergetyka

Podstawowym źródłem zasilania miasta Ząbki w energię elektryczną jest stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Ząbki zlokalizowana przy ulicy Gajowej i Nowa –Ziemowita. Stacja ta powiązana jest z linią 2-torową napowietrzną 110 kV Elektrociepłowni Kawęczyn – Wołomin. Tereny znajdujące się w północno – wschodniej części miasta zasilane są liniami 15 kV połączonymi ze stacją 110/15 kV Marki. Sieć średniego napięcia (SN) składa się wyłącznie z linii elektroenergetycznych napowietrznych (wprowadzających chaos krajobrazowy w mieście) i w mniejszym stopniu kablowych. Linie SN zasilają stacje transformatorowe 15/0,4 kV, będące w większości stacjami słupowymi.

Przez obszar miasta przebiegają tranzytem następujące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia:

- jednotorowa linia napowietrzna 220 kV Mory – Miłosna,
- dwutorowa linia 110 kV EC Kawęczyn – Wieliszew,
- dwutorowa linia 110 kV EC Kawęczyn – Wołomin.

Ocena stanu technicznego sieci i stacji elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN) znajdujących się na terenie miasta Ząbki, jak również linii tranzytowych przebiegających przez jego teren, jest dobra i zapewnia dostawę energii elektrycznej w stopniu znacznie przekraczającym potrzeby wynikające z analiz rozwoju miasta.

Układ sieci elektroenergetycznej i rozmieszczenie stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej przedstawiono na rys. Nr 7.

### 3.2.5. Łączność

Łączność przewodowa zapewnia sieć telefoniczna zbudowana głównie przez Telekomunikację Polską. Obecnie z sieci tej korzysta wielu operatorów, którzy dostarczają usługi telekomunikacyjne.

Również mocno rozwinięta jest sieć telefonii bezprzewodowej, w której biorą udział wszyscy operatorzy mających udziały w rynku tej telefonii. Opiera się ona na stacjach bazowych telefonii komórkowej, które są punktowymi źródłami promieniowania.

Zlokalizowane są one w następujących miejscach:

- trzy obiekty na terenie Wojewódzkiego Szpitala dla Nerwowo i Psychiczenie Chorych Drewnica,
- dwa obiekty na wieży kościoła przy ul. Piłsudskiego,
- na terenie boiska sportowego przy ul. Ks. Skorupki,
- przy ul. Gajowej.

Rozmieszczenie stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej przedstawiono na rys. Nr 7 Emitowane przez urządzenia nadawczo – odbiorcze stacji (system radiolinii i anten sektorowych) promieniowanie elektromagnetyczne zachodzi w przestrzeni na znacznej wysokości i w promieniu kilkudziesięciu metrów, a więc poza miejscami stałego pobytu ludzi. Z tego względu nie stanowią one źródeł promieniowania niejonizującego zagrażających zdrowiu ludzi i zwierząt.

Stacje bazowe są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko i wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska. Umożliwia to na prowadzenie właściwej polityki lokalizacyjnej i proekologicznej. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy należy uwzględnić ograniczenia występujące w strefach ochronnych (obszarach ograniczonego użytkowania) linii elektroenergetycznych oraz punktowych urządzeń elektroenergetycznych, radio i telekomunikacyjnych.

W mieście spotyka się nieliczne obiekty radiokomunikacyjne, działające w paśmie mikrofalowym lub radiowym, o małej mocy i niewymagające w związku z tym uzyskania pozwolenia na emitowanie pól elektromagnetycznych do środowiska.

Dotychczas na terenie miasta nie prowadzono badań poziomu pól elektromagnetycznych oraz oddziaływania promieniowania na środowisko i zdrowie ludzi. Poprzez analogię, na podstawie wyników badań prowadzonych w Warszawie należy przypuszczać, że aktualnie w miejscach dostępnych dla mieszkańców Ząbek nie występują pola elektromagnetyczne o natężeniach wyższych od dopuszczalnych, określonych w przepisach szczególnych.

### **III. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY**

Ilekcioć w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest mowa o "ładzie przestrzennym" - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;

W świetle tak sformułowanego wyjaśnienia pojęcia ładu przestrzennego, określenie stanu tego ładu w Ząbkach jest zadaniem trudnym. Ład przestrzenny odczytywany być może jako stan całej gminy ale to jest stan określany na podstawie stanu poszczególnych części gminy oglądanych z pozycji człowieka, lub stan gminy określany na podstawie zdjęć lotniczych obejmujących obszar całej gminy. Choć ustawodawca nie wyjaśnił dodatkowo co w tym przypadku oznaczają:

1. harmonijna całość,
2. uporządkowane relacje,
3. wymagania funkcjonalne,
4. wymagania społeczno- gospodarcze,
5. wymagania środowiskowe,
6. wymagania kulturowe,
7. wymagania kompozycyjno – estetyczne,

to najbardziej wymiernymi są wymagania środowiskowe i kulturowe. W tym zakresie działają przepisy odpowiednich ustaw i przestrzeganie tych przepisów można uznać za uwzględnienie

wymagań. Szczegółowy opis stanu środowiska i wymagania związane z koniecznością jego ochrony są przedmiotem opracowania ekofizjograficznego ogólnego, oraz odpowiednich rozdziałów niniejszej części studium.

Z analizy stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego miasta, w świetle bardzo żywiolowo rozwijającej się zabudowy, gdzie spełnienie wymagań właścicieli nieruchomości bądź przyszłych inwestorów jest odczytywane w ostatnich latach jako spełnienie wymagań społeczno - gospoarczych, wynika, że:

1. Stan ładu przestrzennego, szczególnie w zakresie harmonijnej całości jak i wymagań kompozycyjno – estetycznych, nie jest na najwyższym poziomie jaki można sobie wyobrazić. Stare zasoby wymagają remontów a nowe budynki nie posiadają jeszcze stosownego do funkcji i dojrzałego zagospodarowania terenów. Najlepiej odbierane są przestrzenie gdzie udało się zorganizować przestrzeń w liniach rozgraniczających ulic (np. pasaż „Orla“) a także przestrzenie z dobrze zagospodarowaną zielenią (np szpital „Drewnica“, zieleniec po północnej stronie torów i otoczenie przedszkola).
2. potencjałem gminy w kształtowaniu ładu przestrzennego są: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, pozostałości założenia planu „miasta ogrodu“ z centralną osią, którą tworzy ul. Orla, kilka zabytków, oraz nowe budowle, które są elementami identyfikacji przestrzennej w mieście. Zaliczyć do nich można kościoły, szkoły, centra handlowe i wszelkie tereny z dojrzałym drzewostanem.

Kształtowanie ładu przestrzennego w najbliższej przyszłości podporządkowane będzie stworzeniu nowych powiązań komunikacyjnych w rozwijającej się aglomeracji warszawskiej, dalszej ochronie najcenniejszych obszarów i obiektów a także zwracaniu uwagi na projektowanie sposobu zagospodarowania poszczególnych działek jak i większych obszarów z uwzględnieniem wszystkich wymagań wymienionych w ustawie.

Pierwszoplanowym wymogiem w zakresie ochrony ładu przestrzennego w Ząbkach jest jednak kultywacja założeń miasta ogrodu, które przy współczesnych możliwościach rozwoju miasta przeradza się w pojęcie miasta ogrodów. Utrzymanie i rozwój Ząbek w takim kierunku wzmocni pozycję tego miasta wśród miejscowości podwarszawskich gdzie młodzi prężni ludzie poszukują spokojniejszego i bardziej przyjaznego człowiekowi środowiska zamieszkania.

## **IV. STAN ŚRODOWISKA**

### **1. POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE I ADMINISTRACYJNE**

W podziale fizycznym – geograficznym Polski, według J. Kondrackiego (1998), obszar gminy miejskiej Ząbki leży w granicach jednostki geomorfologicznej zwanej mezoregionem Równiny Wołomińskiej (318.78), rozciągającej się w kierunku północno – wschodnim od doliny Wisły po Treblinkę. Równina ta wchodzi w skład makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (318.7).

W podziale administracyjnym Polski gmina miejska Ząbki znajduje się w powiecie wołomińskim, w województwie mazowieckim.

Ząbki, według danych GUS, zajmują powierzchnię 1 113 ha (11,13 km<sup>2</sup>).

Ząbki graniczą:

- od zachodu z dzielnicą Warszawy – Targówkiem Fabrycznym,
- od północy z gminą Marki,
- od wschodu z gminą Zielonka,
- od południa z dzielnicą Warszawy – Rembertowem.

Miasto położone w pobliżu drogi krajowej Nr 8 Kudowa Zdrój – Wrocław – Piotrków Trybunalski – Warszawa – Białystok – Budzisko oraz linii kolejowej Warszawa – Tłuszcz – Małkinia – Białystok.

## **2. RZEŻBA TERENU**

W granicach administracyjnych Ząbek dają się wyróżnić dwie zasadnicze naturalne formy rzeźby terenu:

na wschodzie - strefa wysoczyzny moreny dennej oraz

na zachodzie - strefa obniżeń wytopiskowych.

Obszar wysoczyzny jest mało zróżnicowany hipsometrycznie i wyniesiony jest na wysokość 88,5 – 92,5 m n.p.m. Wydmy osiągają od kilku do ponad 10 metrów wysokości względnej i spadki przekraczające 15 %. Usytuowane w obszarach leśnych nie wpływają na warunki zainwestowania w mieście. W północno – wschodniej części Ząbek spotyka się zagłębienia o charakterze bezodpływowym. Zagłębienia o głębokości 1 –2 m zajmują niewielkie powierzchnie o owalnych kształtach, których dna wypełnione są oczkami wodnymi.

Płaska powierzchnia wysoczyzny łagodnie nachylona jest ze wschodu w kierunku obniżeń wytopiskowych rozciągających się wzdłuż zachodniej granicy miasta.

Najniższe punkty wysokościowe - 82,5 m n.p.m. znajdują się w części północno – zachodniej w rejonie centrum handlowego przy ul. Generalskiej oraz w rejonie ul. S. Batorego na zachodzie miasta - 83,0 m n.p.m.

Otwarta przestrzeń obniżeń wytopiskowych wypełniona jest siecią rowów melioracyjnych odwadniających obszar i w znacznej części przeznaczona pod ogródki działkowe mieszkańców Warszawy. Obniżenia rozdzielają zwartą zabudowę wschodnich obrzeży dzielnicy Warszawy – Targówek Fabryczny i zabudowy miasta Ząbki. Pomimo niesprzyjających dla zabudowy warunków geotechnicznych gruntów i klimatu lokalnego ekspansja zabudowy najdalej posunięta jest wzdłuż ulicy Łodygowej, gdzie nastąpiło przerwanie ciągłości i fragmentaryzacji układu przyrodniczego.

Rzeźbę przedmiotowego obszaru uzupełniają formy pochodzenia antropogenicznego związane z działalnością gospodarczą człowieka. Powszechnie występują nasypy budowlane, nasypy i wykopy drogowe, nasyp kolejowy, sztucznie uformowane skarpy, zniwelowane powierzchnie placów budowy, boisk sportowych, parkingów itp., wyrobiska poeksploatacyjne glin i iłów.

Swoistą formę antropogeniczną stanowią zbiorniki wodne (glinianki) i rowy melioracyjne.

Rzeźbę terenu przedstawiono na rys. Nr 8.

## **3. WARUNKI GEOTECHNICZNE GRUNTÓW W ASPEKCIE PRZYDATNOŚCI DLA BUDOWNICTWA**

Warunki geotechniczne gruntów rozumiane jako warunki posadowienia i podpiwniczenia planowanej zabudowy określają warunki gruntowe danego obszaru (parametry wytrzymałościowo - odkształceniowe poszczególnych warstw gruntów, ich miąższość i wzajemne położenie) oraz warunki wodne (głębokość, dynamika i sposób występowania zwierciadła wody gruntowej oraz stosunek poszczególnych warstw gruntu do zwierciadła wody gruntowej).

Obszar Ząbek charakteryzuje się dość słabym zróżnicowaniem warunków gruntowo - wodnych. Podstawowe ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikają z występowania na części obszarów (obniżeń terenowych) wód powierzchniowych i wysokiego poziomu wody gruntowej oraz terenów leśnych.

## **4. KLIMAT**

Ogólne warunki klimatyczne modyfikowane są przez lokalne czynniki fizjograficzne. Największy wpływ na zmiany klimatu lokalnego mają: rzeźba terenu, rodzaj gruntu, stosunki

wodne oraz pokrycie roślinne. Generalnie należy rozróżnić dwa zasadnicze typy krajobrazu naturalnego o odmiennych warunkach klimatycznych, tj. tereny, dominującej na obszarze miasta, płaskiej wysoczyzny morenowej oraz lokalnych obniżen i zagłębień terenowych.

Korzystniejsze warunki klimatu lokalnego panują w obrębie wysoczyzny. Obok stosunków termiczno-wilgotnościowych (mniejsze amplitudy temperatur, mniej przymrozków, niższa wilgotność względna, mniejsza ilość mgieł itp.) korzystniejsze są również warunki aerosanitarne. Na ogół korzystniejsze są również warunki solarne.

Mniej korzystne dla zabudowy i zdrowia ludzi warunki termiczno - wilgotnościowych i wietrznych występują w obniżeniach terenowych. Są to z reguły obszary podmokłe z wodą przypowierzchniową zajęte przez łąki i pastwiska. W zagłębieniach terenowych tworzą się zastoiska wilgotnego powietrza. Częstsze są tutaj przymrozki. Ponadto są terenami napływu chłodnych mas powietrza z obszarów wyżej położonych.

Niektóre elementy klimatu lokalnego pozostają jednakowe dla całości obszaru. Są to przede wszystkim opady i zachmurzenie, pokrywa śnieżna i burze.

W klimacie miasta dają się wyróżnić dwie strefy charakteryzujące się odmiennymi warunkami mikroklimatycznymi. Jest to:

- strefa zurbanizowana, tj. zwartej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej,
- strefa terenów otwartych, czyli użytków rolnych, leśnych, terenów zieleni miejskiej itp.

Strefa zurbanizowana odznacza się podwyższoną temperaturą powietrza, niższą wilgotnością względną, większym parowaniem, mniejszym nasłonecznieniem, krótszym okresem zalegania pokrywy śnieżnej, większą koncentracją zanieczyszczeń powietrza. Szybsze parowanie powoduje mniejszą retencję gruntową, co jest niekorzystne dla środowiska przyrodniczego, w tym również dla człowieka.

Otwarte tereny rolne i leśne stanowią tą część przestrzeni miejskiej, która tworzy system ekologiczny oraz decyduje o możliwości przewietrzania miasta.

## **5. ZANIECZYSZCZENIE POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO**

Gmina Ząbki charakteryzuje się stosunkowo małym udziałem emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Poza niewielkimi wytwórniami i zakładami rzemieślniczymi na jej terenie brak większych zakładów usługowo-przemysłowych.

Na stan sanitarny powietrza atmosferycznego duży wpływ mają duże obiekty przemysłowe i komunalne położone poza granicami miasta. Są to między innymi: leżąca na południe od granicy miasta ciepłownia Kawęczyn oraz leżąca jeszcze bardziej na południe od granic miasta - spalarnia odpadów komunalnych.

Według raportu Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska sporządzonego w 2006 roku w ramach „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim”, powiat wołomiński zaliczony został do strefy C, w której poziom przynajmniej jednej substancji przekracza poziom dopuszczalny powiększony o margines tolerancji (odnotowano tu przekroczenia poziomów dopuszczalnych pyłem zawieszonym (PM10)).

Na stan sanitarny atmosfery oddziałują w coraz większym stopniu źródła komunikacyjne. Znaczące ze względu na duże natężenie ruchu pojazdów na drogach Ząbek są zanieczyszczenia powstające przy spalaniu benzyn, olejów i gazu płynnego w silnikach samochodowych. Największe stężenie spalin samochodowych występuje na skrzyżowaniach głównych ulic miasta i przy trasach tranzytowych

Przyczyną nadmiernej emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych jest głównie brak rozwiązań w układzie komunikacyjnym miasta i związana z tym mała przepustowość dróg, duży udział ruchu tranzytowego, zły stan techniczny pojazdów, zła organizacja ruchu.

Na zanieczyszczenia pochodzące ze środków komunikacji najbardziej narażeni są mieszkańcy ulic o największym natężeniu ruchu samochodowego: Piłsudskiego, Batorego, Ks. Skorupki, Warszawskiej i Łodygowej.

Stan sanitarny powietrza atmosferycznego w mieście jest wypadkową zanieczyszczeń napływających z zewnątrz, głównie aglomeracji warszawskiej, a w mniejszym stopniu generowanych przez źródła emisji zlokalizowane na własnym terenie.

Głównymi źródłami zanieczyszczeń powietrza na terenie Ząbek są:

- kotłownie osiedlowe i zakładowe,
- obiekty użyteczności publicznej,
- indywidualne paleniska domowe, prowadzące do powietrza zanieczyszczenia (emisje pyłów i gazów) powstałe w wyniku spalania węgla, drewna, olejów i innych substancji służących do ogrzewania pomieszczeń, przyrządzania posiłków lub w procesach technologicznych;
- ulice i drogi publiczne (droga krajowa Nr 8 Warszawa - Białystok oraz drogi wojewódzkie Nr 631 Nieporęt – Warszawa i Nr 634 Warszawa - Ząbki - Wołomin – Tłuszcz i inne), wzdłuż których odbywa się ruch samochodowy (emisje spalin i produktów ropopochodnych - węglowodory, tlenki azotu, tlenek węgla, związki ołowiu, tlenki siarki oraz pył zawieszony z nieutwardzonych jezdni ziemnych),
- tereny usługowo – produkcyjne będące miejscem składowania, rozładunku i załadunku substancji sypkich i lotnych (pył zawieszony, spaliny),
- stacje paliw i duże parkingi przy centrach handlowych (spaliny, emisje paliw),

Nowe budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne oraz obiekty użyteczności publicznej w większym stopniu wykorzystują paliwa proekologiczne (olej opałowy, gaz, energia elektryczna, pompy ciepłe). Ograniczaniu emisji niskich sprzyja zwłaszcza rozwój sieci gazowniczej.

## 6. DEGRADACJA POWIERZCHNI ZIEMI

W wyniku analizy stanu środowiska przyrodniczego na terenie miasta wyodrębniono następujące formy degradacji powierzchni ziemi:

- wyrobiska poeksploatacyjne iłów i glin o zróżnicowanych powierzchniach, rozmieszczone w różnych częściach miasta,
- przesuszone tereny użytków zielonych w wyniku nadmiernego odwodnienia, położone w zachodniej części miasta
- zanieczyszczone odpadami powierzchnie leśne i przydrożne rowy,
- inne grunty i nieużytki.

Podstawowym czynnikiem degradującym powierzchnię ziemi była dotychczas nie koncesjonowana eksploatacja kopalni, w wyniku której znacznej dewastacji uległo kilkanaście hektarów użytków rolnych i leśnych. Efektem zakończonej eksploatacji glin i iłów są dzisiaj liczne niezrekultywowane doły o zróżnicowanych rozmiarach i głębokości, suche lub wypełnione wodą. Występują głównie w zachodniej części miasta, między innymi dwa zbiorniki wodne znajdują się na rogu ulicy Radzymińskiej i Wolności na obszarze ogródków działkowych.

Ekosystemy łąkowe występujące w zachodniej części Ząbek na skutek systematycznej ekspansji zabudowy zostały znacznie zdegradowane. Melioracje, wykopy budowlane oraz nasypy drogowe spowodowały odwodnienie obszaru, obniżenie poziomu wód gruntowych i w konsekwencji osuszenie. Zjawisko to występuje w całym pasie zachodnim miasta, głównie w rejonie centrów handlowych i ulicy Batorego.

Dość powszechnym zjawiskiem są dzikie wysypiska śmieci spotykane w południowej części miasta, na które wywożone są nieczystości do lasu, w przydrożne rowy i zagłębienia terenowe. Jest to zjawisko negatywne, niekorzystnie wpływające na estetykę krajobrazu oraz na stan sanitarny środowiska. Uciążliwość ta przejawia się przede wszystkim poprzez zanieczyszczenie gleb, wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza atmosferycznego, niszczenie walorów estetycznych i krajobrazowych, a także wyłączenie z użytkowania

terenów leśnych, które są zajmowane przez składowane odpady.

Tereny zdewastowane i zdegradowane powinny podlegać obowiązkowej rekultywacji polegającej na przywróceniu wartości użytkowych środowisku przyrodniczemu. Rekultywacja rzadko przywraca stan wyjściowy, niemniej jednak dostosowuje właściwości gruntu, rzeźbę terenu, stosunki wodne i szatę roślinną do aktualnych lub planowanych funkcji ekologicznych i gospodarczych terenu.

## **7. OBIEKTY ZNACZĄCO ODDZIAŁYWUJĄCE NA ŚRODOWISKO**

Na terenie gminy działalność gospodarczą prowadzi około 3,6 tys. podmiotów gospodarczych, z których znaczna część generuje i odprowadza do środowiska ścieki, pyły, gazy lub hałas. Część z zakładów produkcyjnych i usługowych może być zaklasyfikowana do grupy obiektów znacząco oddziaływujących na środowisko. Są to między innymi:

- nieczynne składowisko odpadów komunalnych przy ul. Chełmżyńskiej w Warszawie (zanieczyszczenia mikrobiologiczne, odory - poza obszarem miasta)),
- elektrociepłownia Kawęczyn (pyły, gazy – na południe od granicy miasta),
- bazy magazynowe i hurtownie przy ulicy Piłsudskiego (hałas, spaliny, pył),
- punkt zlewny ścieków komunalnych przy ul. Piłsudskiego (zanieczyszczenia mikrobiologiczne, odory),
- stacja transformatorowa 110/15 kV przy ulicy Gajowej i Nowa-Ziemowita (promieniowanie elektromagnetyczne),
- stacje telefonii komórkowej (trzy obiekty na terenie Wojewódzkiego Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych Drewnica, dwa obiekty na wieży kościoła przy ul. Piłsudskiego, jeden na terenie boiska sportowego przy ul. Ks. Skorupki oraz jeden przy ul. Gajowej) - promieniowanie elektromagnetyczne,
- centra handlowe przy ulicy Radzywińskiej - spaliny, hałas,
- zakłady remontowo – budowlane (pył zawieszony, hałas),
- stacje paliw (spaliny, hałas),
- zakłady mechaniki pojazdowej (hałas, spaliny) i inne.

Dla wymienionych obiektów istnieje lub może być wymagana ocena oddziaływania na środowisko. Dla istniejących obiektów może powstać konieczność przeglądu ekologicznego, na podstawie którego winien być określony zasięg oddziaływania i ewentualny obowiązek ustanowienia wokół nich obszaru ograniczonego użytkowania lub zmiana stosowanych technologii tak aby uciążliwość nie przekraczała granicy działki inwestora.

Zgodnie z główną zasadą ochrony środowiska działalność produkcyjno - usługowa winna być ograniczona do granic własności nieruchomości między innymi poprzez zastosowanie odpowiednich urządzeń minimalizujących powstające uciążliwości, zmianę technologii produkcji, czy wykup niezbędnego terenu. W przypadku braku możliwości spełnienia tych warunków, dla inwestycji ważnych ze społecznego punktu widzenia, istnieje obowiązek ustanowienia wokół obiektu obszaru ograniczonego użytkowania

## **8. KLIMAT AKUSTYCZNY**

Hałas stanowi jedno ze źródeł zanieczyszczenia środowiska i należy do najbardziej uciążliwych czynników wpływających ujemnie na środowisko.

Gmina Ząbki z uwagi na swoje położenie oraz charakter zagospodarowania narażona jest tylko na niektóre rodzaje hałasu, a w porównaniu do innych sąsiednich terenów aglomeracji warszawskiej znajduje się w znacznie korzystniejszej sytuacji.

Do najważniejszych czynników mających wpływ na klimat akustyczny gminy zaliczyć trzeba przede wszystkim komunikację drogową oraz w mniejszym stopniu hałas przemysłowy.

W Ząbkach największe zagrożenie stwarza hałas komunikacyjny, generowany przez ruch pojazdów samochodowych, odbywający się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych

miasta o znaczeniu tranzytowym: ul. Warszawska, Łodygowa, Janowiecka, Piłsudskiego, Ks. Skorupki, Wojska Polskiego i Żołnierska.

Niewielkie na ogół zagrożenie spowodowane hałasem przemysłowym ma związek z działalnością gospodarczą prowadzoną na osiedlach zabudowy mieszkaniowej. Dotyczy to takich obiektów jak: kotłownie, hurtownie, warsztaty samochodowe, itp. Źródłem hałasu są urządzenia techniczne typu: szlifierki, frezarki, piły tarczowe, sprężarki powietrzne, systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne, pompy elektryczne oraz prace załadunkowo – rozładunkowe. Specyficznym rodzajem hałasu jest hałas komunalny związany z funkcjonowaniem miasta, osiedla mieszkaniowego, budynku, czy mieszkania. Ponadnormatywny hałas komunalny związany jest między innymi ze stosowaniem w budownictwie oszczędnych materiałów izolacyjnych i konstrukcyjnych, pracą urządzeń gospodarki komunalnej (hydroformie, wywóz śmieci), obsługą obiektów handlowych, głośną muzyką itp.

Eksploatacja instalacji oraz wszelkie prace związane z działalnością zakładów nie powinny powodować przekroczeń standardów określonych w obowiązujących przepisach, poza granice własności terenu, na którym zlokalizowany jest obiekt.

## **9. NIEJONIZUJĄCE PROMIENIOWANIE ELEKTROMAGNETYCZNE**

Źródłami promieniowania niejonizującego są: silniki elektryczne, elektroenergetyka, oświetlenie, ogrzewanie, urządzenia zasilane z sieci, radiofonia (fale długie, średnie i krótkie, UKF), radiolokacja, radionawigacja, telefonia komórkowa i inne.

Największe oddziaływanie na środowisko występuje od urządzeń elektroenergetycznych i radiokomunikacyjnych. Na terenie miasta Ząbki są to przede wszystkim:

- linie elektroenergetyczne,
- stacje transformatorowe,
- stacje bazowe telefonii komórkowej,
- instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne.

Przez obszar miasta przebiegają tranzytem następujące napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- jednotorowa linia napowietrzna 220 kV Mory – Miłosna,
- dwutorowa linia 110 kV EC Kawęczyn – Wieliszew,
- dwutorowa linia 110 kV EC Kawęczyn – Wołomin,
- linie średniego napięcia 15 kV,

Przy ulicy Gajowej i Nowa–Ziemowita zlokalizowana jest stacja transformatorowa 110/15 kV powiązana z linią 2-torową napowietrzną 110 kV Elektrociepłowni Kawęczyn – Wołomin. Ponadto linie SN zasilane są w układzie promieniowym przez stacje transformatorowe 15/04 kV, będące w większości stacjami słupowymi.

Punktowymi źródłami promieniowania są stacje bazowe telefonii komórkowej zlokalizowane w następujących miejscach:

- trzy obiekty na terenie Wojewódzkiego Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych Drewnica,
- dwa obiekty na wieży kościoła przy ul. Piłsudskiego,
- na terenie boiska sportowego przy ul. Ks. Skorupki,
- przy ul. Gajowej.

Emitowane przez urządzenia nadawczo – odbiorcze stacji (system radiolinii i anten sektorowych) promieniowanie elektromagnetyczne zachodzi w przestrzeni na znacznej wysokości i w promieniu kilkudziesięciu metrów, a więc poza miejscami stałego pobytu ludzi. Z tego względu nie stanowią one źródeł promieniowania niejonizującego zagrażających zdrowiu ludzi i zwierząt.

W mieście spotyka się nieliczne obiekty radiokomunikacyjne, działające



w paśmie mikrofalowym lub radiowym, o małej mocy i niewymagające uzyskania pozwolenia na emitowanie pól elektromagnetycznych do środowiska.

Dotychczas na terenie miasta nie prowadzono badań poziomu pól elektro- magnetycznych oraz oddziaływania promieniowania na środowisko i zdrowie ludzi. Na podstawie wyników badań prowadzonych w Warszawie należy przypuszczać, że w Ząbkach nie występują pola elektromagnetyczne o natężeniach wyższych od dopuszczalnych.

Oddziaływanie stacji i linii elektroenergetycznych przejawiające się w wytwarzaniu pola elektromagnetycznego reguluje Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11 sierpnia 1998 roku w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania, jakie mogą występować w środowisku oraz wymagań obowiązujących przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania.

Przyjmuje się, że dopuszczalne natężenie pola elektrycznego o wartości 1 kV/m. dla budownictwa przeznaczonego na stały pobyt ludzi nie zostanie przekroczone przy zachowaniu odległości od osi w obie strony:

- dla linii 110 kV – 15,0 m,
- dla linii 220 kV – 34,0 m.

Odległości te mogą być odpowiednio zmniejszone dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi, np. magazyny, garaże, budynki gospodarcze.

Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania terenu w tych strefach wymaga każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia w uzgodnieniu z Państwowymi Sieciami Energetycznymi S.A. dla linii 220 kV oraz z Zakładem Energetycznym Warszawa - Teren S.A. dla linii 110 kV.

Obiekty oddziałujące na środowisko przedstawiono na rysunku Nr 9

## **10. STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **10.1. Gleby**

Na terenie miasta większa część pokrywy glebowej została zdewastowana lub znacznie przekształcona w wyniku procesów urbanizacyjnych związanych z rozwojem Ząbek.

Na przeważającej powierzchni warstwa glebowa została fizycznie usunięta i zastąpiona gruntami pochodzenia antropogenicznego o zmienionych właściwościach fizyczno - chemicznych i stosunkach powietrzno – wodnych dostosowanych do pełnionej funkcji (zieleńce, skwery, ogrody działkowe).

Pod kompleksami leśnymi dobrze zachowały się gleby pseudobielicowe utworzone z głębokich piasków luźnych.

Intensywnie uprawiane są jedynie gleby występujące na terenie ogródków działkowych w zachodniej części miasta.

Gleby na terenie miasta odznaczają się dużym stopniem degradacji i dewastacji oraz dużym stopniem zakwaszenia. Podstawowym problemem w zakresie ochrony gleb jest zabezpieczenie niszczeniem mechanicznym oraz zanieczyszczeniami.

W strukturze użytkowania grunty rolne zajmują powierzchnię 248 ha, co stanowi około 22,5 % ogólnej powierzchni miasta. Grunty orne bez sadów występują na powierzchni 109 ha (9,9%) i są to grunty poniżej IV klasy bonitacyjnej przy czym grunty IV kl. bonitacyjnej zajmują jedynie 1,59 ha .

## 10.2. Zbiorowiska łąkowe

Ekosystemy łąkowe stanowią tereny otwarte położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy miasta w jego zachodniej części.

Użytki zielone zajmują łącznie powierzchnię 109 ha (9,9 % ogółu powierzchni miasta), w tym 93 ha (8,5 %) stanowią łąki, a 16 ha (1,5 %) pastwiska.

## 10.3. Obszary leśne

Według regionalizacji nasiennej obszary leśne gminy Ząbki należą do makroregionu Nizin Południowo – Mazowieckich oraz mikroregionów Kotliny Warszawskiej i Równiny Wołomińskiej

W granicach administracyjnych miasta lasy zajmują powierzchnię 324 ha, co stanowi około 29,5 % ogólnej jego powierzchni, wobec 22,2 % w województwie mazowieckim.

Największy kompleks leśny występuje w północno – wschodniej części miasta.

Dwa niewielkie kompleksy leśne położone są wzdłuż przemysłowej linii kolejowej przy ul. Skrajnej oraz pomiędzy ulicami: Gajową, Al. Piłsudskiego, Mazurską, Morki, Rychlińskiego, Wrzosową, Ks. Skorupki i Sosnową.

W strukturze własności występuje przewaga lasów publicznych, które obejmują powierzchnię 259 ha.

Lasy państwowe znajdujące się w zarządzie Nadleśnictwa Drewnica z siedzibą w Ząbkach i położone są w jednym zwartym uroczysku „Drewnica”.

Lasy te obok trzech innych nadleśnictw położonych wokół Warszawy wchodzi w skład powołanego w 2005 roku Leśnego Kompleksu Promocyjnego "Lasy Warszawskie". Głównym zadaniem stojącym przed tymi nadleśnictwami jest zorganizowanie edukacji leśnej dla dzieci i młodzieży z Warszawy i okolic.

W strukturze wiekowej przeważają drzewostany w grupie 40 – 60 lat. Drzewostanów młodszych, jak i starszych jest dużo mniej. Pojedynczo występują egzemplarze drzew o bardzo dużych walorach przyrodniczo – krajobrazowych.

Na terenie gminy Ząbki gospodarcze znaczenie lasów jest niewielkie. Na stan taki wpływ ma zaliczenie kompleksów leśnych do kategorii lasów ochronnych.

Są to lasy ochronne położone w zasięgu aglomeracji miejskiej (do 10 km od granic miasta powyżej 50 tys. mieszkańców) o powierzchni 242,86 ha, czyli 93,8 % ogółu lasów w mieście.

Głównymi celami ochrony są:

- zachowanie trwałości lasów,
- dbałość o stan zdrowotny i sanitarny,
- łagodzenie niekorzystnych zmian środowiska przyrodniczego,
- ograniczenie wpływów z powodu zmniejszonego wyrębu.

Stan zdrowotny drzewostanów leśnych Nadleśnictwa Drewnica jest ogólnie dobry. Pojedynczo występujący posusz jest wynikiem naturalnego procesu wydzielania się drzew. Grzyby pasożytnicze nie stanowią zagrożenia wymagającego natychmiastowych działań zwalczających. Ocenia się, że na skutek działania wielu czynników stopień defoliacji (przebarwienia i uszkodzenia aparatu asymilacyjnego) wynosi około 20 – 30 %

Obecnie do największych zagrożeń szaty leśnej zalicza się postępującą presję turystyki i procesów urbanizacyjnych.

Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna to temat przedstawiony na rysunku Nr 10

## 11. WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH

### 11.1. Wody powierzchniowe

Pod względem hydrograficznym obszar miasta należy do zlewni środkowej Wisły. Sieć hydrograficzna jest bardzo słabo rozwinięta. Na terenie Ząbek brak jest większych cieków wodnych. Na północny - wschód od miasta w odległości 0,3 km przepływa rzeka Długa (Kanał Markowski), która uchodzi do Kanału Żerańskiego.

Lokalną sieć hydrograficzną tworzą następujące cieki i zbiorniki wodne:

- grupa bezimiennych cieków wodnych płynących od zbiorników wodnych i zabytkowego cmentarza, położonych w północnej części miasta na terenie Nadleśnictwa Drewnica, w kierunku południowym w okolice siedziby Nadleśnictwa oraz Szpitala dla Psychicznicy i Nerwowo Chorych,
- kilka bezimiennych, uregulowanych cieków wodnych płynących na terenie ogródków działkowych przy ulicach: Radzymińskiej, 11-go Listopada, Batorego i Mickiewicza,
- ciek wodny bez nazwy płynący w kierunku południowo – zachodnim od ul. Gajowej i Zielenieckiej, przecinając ul. Szwoleżerów i Powstańców do terenów przemysłowych,
- trzy zbiorniki wodne na terenie ogródków działkowych u zbiegu ulicy Radzymińskiej i Wolności,
- cztery małe zbiorniki wodne na terenie kompleksu leśnego Nadleśnictwa Drewnica w północnej części miasta,
- mały zbiornik wodny nieopodal ul. Kolejowej w północno – zachodniej części miasta.

Część zbiorników stanowią wypełnione wodą wyrobiska poeksploatacyjne gliny i iłów (glinianki). W wyniku melioracji i osuszania terenów budowlanych kilka dołów jest suchych. Naturalne zbiorniki wodne wypełniają dna początkowo bezodpływowych zagłębień terenowych, które zostały w okresie późniejszym wciągnięte w sztuczny odpływ poprzez powstanie szeregu rowów melioracyjnych.

### 11.2. Wody podziemne

Ząbki położone są w obrębie występowania następujących Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:

- GZWP w utworach trzeciorzędowych nr 215 „Subniecka Warszawska”,
- GZWP w utworach czwartorzędowych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

Ze względu na występowanie wymienionych zbiorników wód podziemnych należy szczególnie zwrócić uwagę na szybkie zwodociągowanie gminy.

Ze względu na niski poziom wyposażenia terenów w sieci wodociągowe, z wód podziemnych ujmowanych w studniach korzysta duża ilość mieszkańców miasta.

Zasoby wodne w Ząbkach przedstawiono na rysunku Nr 11

Ilość studni w Ząbkach oraz ich charakterystyki przedstawiono poniżej:

Wykaz studni z „Banku Hydro” dla gminy Ząbki

L.p.	Nr ujęcia	Nazwa ujęcia	Stan ujęcia	Adres	Właściciel	Użytkownik	Nr w RBDH
1.	5240021	BADAWCZY	Zlikwidowane		Branżowe Badaw. Jed.		5240152
2.	5240028	SZPITAL DREWNICA	Czynne	Rychlińskiego 1	SZPITAL DEEWNICA	SZPITAL DEEWNICA	5240681
3.	5240028	SZPITAL DREWNICA	Czynne	Rychlińskiego 1	SZPITAL DEEWNICA	SZPITAL DEEWNICA	5240438
4.	5240028	SZPITAL DRENNICA	Czynne	Rychlińskiego 1	SZPITAL DEEWNICA	SZPITAL DEEWNICA	5240439
5.	5240028	SZPITAL DREWNICA	Czynne	Rychlińskiego 1	SZPITAL DEEWNICA	SZPITAL DEEWNICA	5240737
6.	5240028	SZPITAL DREWNICA	Czynne	Rychlińskiego 1	SZPITAL DEEWNICA	SZPITAL DEEWNICA	5240250
7.	5240028	SZPITAL DREWNICA	Czynne	Rychlińskiego 1	SZPITAL DEEWNICA	SZPITAL DEEWNICA	5240253
8.	5240028	SZPITAL DREWNICA	Czynne	Rychlińskiego 1	SZPITAL DEEWNICA	SZPITAL DEEWNICA	5240260
9.	5240028	SZPITAL DRENNICA	Czynne	Rychlińskiego 1	SZPITAL DEEWNICA	SZPITAL DEEWNICA	5240491
10.	5240029	OS MIESZKANIOWE SZPITALA	Czynne		Gosp.wodno-kanaliz.		5240133
11.	5240030	OSIEDLE MIESZKANIOWE	Nieczynne		Gosp.wodno-kanaliz.		5240117
12.	5240031	OSIEDLE MIESZKANIOWE	Nieczynne	Wojska Polskiego 5	OSIEDLE MIESZKANIOWE	OSIEDLE MIESZKANIOWE	5240493
13.	5240032	PRZYCHODNIA LEKARSKA	Czynne		Przychodnie Leker.		5240268
14.	524 0033	AGROMA	Czynne		Zeopatrz		5240408

15.	5240034	SEPTOFARMA	Czynne		Wielobr usł mater.		5240494
16.	5240035	GAZOMONTAŻ S.A.OKRĘG WSCHÓD	Czynne	Piłsudskiego 191	GAZOMONTAŻ S.A. OKRĘG WSCHÓD-DYREKCJA	GAZOMONTAŻ S.A. OKRĘG WSCHÓD	5240795
17.	5240035	GAZOMONTAŻ S.A.OKRĘG WSCHÓD	Czynne	Piłsudskiego 191	GAZOMONTAŻ S.A. OKRĘG WSCHÓD-DYREKCJA	GAZOMONTAŻ S.A. OKRĘG WSCHÓD	5241021
18.	5240035	GAZOMONTAŻ S.A.OKRĘG WSCHÓD	Czynne	Piłsudskiego 191	GAZOMONTAŻ S.A. OKRĘG WSCHÓD-DYREKCJA	GAZOMONTAŻ S.A. OKRĘG WSCHÓD	5240365
19.	5240100	BAZA MAGAZ. OPERY NARODOWEJ	Brak danych	Powstańców 3	Teatr Wielki Opery Narodowej	Baza magazynowa Opery Narodowej	5240577
20.	5240101	SZKOŁA PODSTAWOWA	Czynne		Szkoły Podstawowe		5240551
21.	5240191	SZKOŁA PODSTAWOWA	Czynne		Szkoły Podstawowe		5240779
22.	5240192	OGRÓDKI DZIAŁKOWE	Czynne		Gosp. teren. miejsk.		5240579
23.	5240192	OGRÓDKI DZIAŁKOWE	Czynne		Gosp. teren. miejsk.		5240580
24.	5240193	PAWILON HANDLOWY	Czynne		Handel Detal. rynkow		5240597
25.	5240194	OSIEDLE JEDNORODZINNYCH DOM.	Czynne		Gosp.mieszkaniowa		5240658
26.	5240194	OSIEDLE JEDNORODZINNYCH DOM.	Czynne		Gosp.mieszkaniowa		5240660
27.	5240194	OSIEDLE JEDNORODZINNYCH DOM.	Czynne		Gosp.mieszkaniowa		5240655
28.	5240220	ENEEGOBET	Czynne	Piłsudskiego 142	Biura-prz. energet.		5240692
29.	5240221	BUD WIESZE PKP	Czynne		Przewóz Kolejowy		5240451
30.	5240221	BUD WIESZK PKP	Czynne		Przewóz Kolejowy		5240683

31.	5240224	PRZEDSZKOLE	Czynne		Przedszkole		5240676
32.	5240225	SZKODA Nr 2	Czynne		Szkoły Podstawowe		5240657
33.	5240234	OSIEDLE SZWOLEŻERÓW	Czynne		Gosp.mieszkaniowa		5240748
34.	5240235	OGRÓDKI DZIAŁKOWE „KOLEJARZ”	Nieczynne	St. Batorego 39	PZD Okręgowy Zarząd Mazowiecki	Pracownicze Ogródki Działkowe KOLEJARZ	5240768
35.	5240235	OGRÓDKI DZIAŁKOWE „KOLEJARZ”	Nieczynne	St. Batorego 39	PZD Okręgowy Zarząd Mazowiecki	Pracownicze Ogródki Działkowe KOLEJARZ	5240789
36.	5240258	WODDCIĄG MIEJSKI	Czynne	Stefana Batorego	Urząd Miasta	Miejski Zakład Komunalny	5240851
37.	5240259	OŚR WYP-SZKOL. ENERGETYKI	Czynne		Ośrodki Wczasowe		5240821
38.	5240274	Z-D MASARSKI	Czynne		P.Balla, ul Wojska Polskiego34		5240895
39.	5240275	PRASKA GIEŁDA SPOŻYWCZA	Czynne		Agro—Technika, ul. Piłsudskiego		5240899
40.	5240275	PRASKA GIEŁDA SPOŻYWCZA	Czynne		Agro—Technika, ul. Piłsudskiego		5241012
41.	5240275	PRASKA GIEŁDA SPOŻYWCZA	Czynne		Agro—Technika, ul. Piłsudskiego		5240989
42.	524 0277	OSIEDLE DOMÓW JEDNORODZ. BATOREGO	Czynne	Zieleniecka 13	Osiedle Topoli		5240898
43.	5240278	OS. MIESZK. „OŚWIATA”	Czynne	Gen. Maczka 3	S-nia Bud. Mieszkaniowa Oświata w upadłości	Nauczycielska spółdzielnia mieszkaniowa	5240875
44.	5240279	OS. MIESZKANIOWE „AGRO”	Czynne	Kościuszki 3	Spółdzielnia Mieszkaniowa AGRO		5240896

45.	5240573	HOTEL AZYL, HURTOWNIA TKANIN FROTEX	Czynne	Ks. I. Skorupki 62	HURTOWNIA TKANIN FKOTEX		5240954
46.	5240574	OSIEDLE DOMÓW WIELORODZ. KOLONIA F	Czynne	Powstańców 15A	Towarzystwo Budowlano-Mieszk. BATOKY	Osiedle Domów Wielorodzinnych- Kolonia F	5240955
47.	5240595	OSIEDLE KOPERNIKA	Czynne	Powstańców 60/62	Firma ATRIUM Administracja	Osiedle Kopernika	5240978
48.	5240595	OSIEDLE KOPERNIKA	Czynne	Powstańców 60/62	Firma ATRIUM Administracja	Osiedle Kopernika	5240998
49.	S24D6D4	OSIEDLE DOMÓW WIELORODZINNYCH	Czynne	Malczewskiego 16	Osiedle Domów Wielorodzinnych Administracja	Osiedle Domów Wielorodzinnych	5240995
50.	5240604	OSIEDLE DOKÓW WIELORODZINNYCW	Czynne	Malczewskiego 16	Osiedle Domów Wielorodzinnych Administracja	Osiedle Domów Wielorodzinnych	5240996
51.	5240607	OSIEDLE DOMÓW WIELORODZINNYCH	Czynne	Wł. Reymonta 29C	Firma FOS-POL	Osiedle Domów Wielorodzinnych	5241001
52.	5240618	TOYOTA	Czynne	Piłsudskiego 2B	Toyota Władysław Cygan	Toyota	5241026
53.	5240619	OSIEDLE DOMÓW JEDNORODZINNYCH	Czynne	Powstańców 15	Wspólnota Mieszkaniowa	Osiedle Mieszkaniowe	5241031
54.	5240536	RODZINNY OGRÓD DZIAŁKOWY-KACZENIEC 1	Czynne	11 Listopada	Polski Związek Działkowców	5241049	
55.	5240637	RODZINNY OGRÓD DZIAŁKOWY-KACZENIEC 2.	Czynne	11 Listopada	Polski Związek Działkowców	5241050	
56.	5240639	RODZINNY OGRÓD DZIAŁKOWY-KACZENIEC 3	Czynne	11 Listopada	Polski Związek Działkowców	5241051	
57.	5240639	RODZINNY OGRÓD DZIAŁKOWY-KACZENIEC 4	Czynne		Polski Związek Działkowców	5241052	

### 11.3. Zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych

Na terenie Ząbek istnieje ogólnospławna sieć kanalizacyjna o długości 76.9 km odprowadzająca ścieki do komunalnej oczyszczalni Czajka w Warszawie. Obecnie zbiorczym systemem odprowadzania ścieków objętych jest około 87 % ogółu mieszkańców miasta.

Na pozostałym obszarze ścieki kierowane są do szamb, a następnie wywożone taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego zlokalizowanego przy ul. Piłsudskiego.

W mieście brak jest kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe odprowadzane są na tereny zielone oraz bezpośrednio do gruntu.

Z uwagi na słabo rozwiniętą sieć hydrograficzną w obrębie miasta nie są prowadzone w ramach regionalnego monitoringu badania stanu sanitarnego wód powierzchniowych.

Analiza wód powierzchniowych pobranych z glinianki położonej około 0,5 km na południe od ulicy Podleśnej w Ząbkach wykazała, że woda w zbiorniku była pozaklasowa, ze względu na przekroczone zawartości fosforu ( $1,92 \text{ mg/dm}^3$ ). Pozostałe składniki pozwoliłyby jednak zakwalifikować te wody do wód II klasy.

Należy sadzić, że wody powierzchniowe w mieście są silnie zanieczyszczone, podobnie jak w sąsiednich gminach. Na podstawie analiz fizyczno-chemicznych stwierdzono zanieczyszczenie wód gruntowych pierwszego poziomu zwiększoną ilością chlorków, azotanów oraz związków żelaza.

Na złą jakość wód powierzchniowych wpływ mają przede wszystkim zanieczyszczenia obszarowe oraz nieregulowana gospodarka ściekowa terenów nie skanalizowanych.

Część ludności Ząbek odprowadza ścieki socjalno – bytowe do szamb o wątpliwym stanie technicznym.

Gospodarka wodno-ściekowa wymaga rozwiązania poprzez dalszy rozwój sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowy sieci kanalizacji deszczowej. W pierwszej kolejności należy eliminować źródła zagrożeń wód, a więc zrzuty nie oczyszczonych ścieków socjalno - bytowych i gospodarczych oraz nieszczelne szamba. Wraz z modernizacją, przebudową i budową nowych arterii komunikacyjnych należy kompleksowo realizować kanalizację deszczową.

## 12. WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### 12.1. Wymogi ochrony środowiska

Zasady ochrony środowiska wynikają, przede wszystkim, z ustaleń zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym oraz uwarunkowań zidentyfikowanych w części dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy a także z obowiązku przestrzegania ustaleń zawartych w przepisach ustaw odrębnych.

Wymogi ochrony środowiska w mieście Ząbki, są następujące:

1. bezwzględne utrzymanie zasobów leśnych w strukturze przestrzennej gminy,
2. obowiązek rekultywacji dzikich miejsc poboru piasku i żwiru,
3. zakaz lokalizacji inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
4. zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą generować hałas o natężeniu większym niż przewidziano to w przepisach odrębnych, regulujących to zagadnienie,
5. obowiązek wstępnego oczyszczania, z substancji ropopochodnych i części stałych, wód z parkingów i powierzchni utwardzonych, odprowadzanych do odbiorników,
6. eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować



przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,

7. wykonywanie nowoprojektowanych ciągów komunikacyjnych, linii napowietrznych i kablowych, podziemnych rurociągów oraz innych obiektów liniowych, w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych - szczególnie przy liniach elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w maksymalnym stopniu realizować sieci kablowe,
8. ustalanie takich zasad kształtowania zabudowy, które zapewnią czytelność walorów krajobrazowych sąsiadujących z tą zabudową terenów,
9. gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
10. postępowanie z odpadami niebezpiecznymi, w przypadku ich wystąpienia, musi być zgodne z ustawami: o ochronie środowiska oraz o odpadach,
11. stosowanie ekologicznych, posiadających odpowiednie atesty, nośników energii do ogrzewania pomieszczeń i ewentualnych procesów produkcyjnych lub w usługach
12. zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu,
13. zakaz realizacji przedsięwzięć wymagających urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie naruszałoby równowagę lokalnych zasobów,
14. zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych,
15. zakaz kierowania wód opadowych z terenów przedsięwzięć budowlanych na działki sąsiednie,
16. zakaz przerwania ciągłości sieci odwodnieniowej (rowów, kanałów itp.) mających zapewnić zabezpieczenie terenów narażonych na podtapianie w czasie intensywnych opadów,
17. zakaz zmiany ukształtowania terenu bez wyraźnych ustaleń dotyczących tego problemu w ustaleniach planu miejscowego,
18. korzystanie z monitoringu funkcjonowania środowiska, który pozwala na szybką identyfikację zagrożeń i usunięcie zagrożeń w przypadku ich wystąpienia

## 12.2. Wymogi ochrony przyrody

### 12.2.1. Przyrodnicze powiązania ponadlokalne

Miasto Ząbki położone jest w sąsiedztwie korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadregionalnym. Obejmuje on pas terenów począwszy od Lasów Garwolińskich, poprzez Lasy Otwockie lasy w okolicach Rembertowa, pomiędzy Ząbkami a Zielonką, dalej w kierunku północnym do Strugi. Są to tereny leśne obejmujące Mazowiecki Park Krajobrazowy, Rezerwat Las im. Jana III Sobieskiego, Rezerwaty Kawęczyn, Siwki, Zieleniec, Pustelnik, Struga oraz Rezerwat Puszcza Słupecka. Po przekroczeniu drogi nr 8 Warszawa – Białystok w kierunku Nieporętu i Zalewu Zegrzyńskiego.

Ciąg ten w założeniach rozwoju województwa mazowieckiego stanowi ważny element układu kształtowania środowiska.

### 12.2.2. Lokalne korytarze ekologiczne

Tworzą je podmokłe ekosystemy łąkowe i leśne z systemem cieków wodnych i rowów melioracyjnych, zajmujące dna małych dolinek erozyjnych i obniżień. W skład systemu wchodzi zachowane w stanie seminaturalnym biocenozy łąkowe, wodne, bagienne i leśne. Skupiają one obszary biologicznie czynne, umożliwiające prawidłowe przewietrzanie, pełnią

istotną rolę w systemie stosunków wodnych, skupiają bogatą ilość gatunków roślin i zwierząt, umożliwiają im migrację itp.

Barierami ekologicznymi dla ciągów przyrodniczych są przede wszystkim bariery infrastrukturalne, zwłaszcza drogi odznaczające się dużym natężeniem ruchu samochodowego oraz linia kolejowa. Drogi są niebezpieczne dla wielu gatunków zwierzyny grubej, a także dla płazów i gadów. Dla ornitofauny poważną barierą są napowietrzne linie elektroenergetyczne oraz stacje telefonii komórkowej.

Dodatkową barierą jest istniejąca zabudowa miejska sytuowana w obniżeniach terenowych, pomimo niekorzystnych warunków fizjograficznych dla funkcji mieszkaniowej. Zabudowa ta stanowi przegrodę poprzeczną i utrudnia funkcjonowanie układów odwadniających i wentylacyjnych obszaru.

Efektywność funkcjonowania korytarzy ekologicznych zależy przede wszystkim od potencjału biologicznego ekosystemów je tworzących, od ciągłości ich przebiegu oraz od nawiązania do potencjału ekosystemów zasilających.

Wymaganiami ochrony korytarzy ekologicznych są:

- utrzymanie i wzmocnienie struktur biologicznie czynnych: lasów, zadrzewień i zakrzewień, zieleni parkowej o charakterze naturalnym, łąk i mokradeł, cieków i zbiorników wodnych z wykluczeniem zabudowy,
- utrzymania ciągłości powyższych struktur na całym przebiegu ciągu,
- zwrócenia szczególnej uwagi na odcinki zawężone z rozważeniem możliwości ich unaturalnienia,
- zapewnienia czystości środowiska.

### 12.2.3. Krajowa Sieć Ekologiczna Econet Pl. i Sieć Europejska Natura 2000

W strukturze Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET-PL. (Ecological Network - Poland) miasto Ząbki położone jest w korytarzu ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym, który stanowi łącznik pomiędzy obszarami węzłowymi: 20M (Obszar Puszczy Kampinoskiej) na północnym zachodzie, 23M Obszar Środkowej Wisły na południu, oraz 24M (Obszar Doliny Dolnego Bugu) na północnym wschodzie.

Sieć EKONET Polska powstała w latach osiemdziesiątych według koncepcji opracowanej w ramach europejskiego programu Międzynarodowej Unii Ochrony Przyrody (IUCN).

Zgodnie z koncepcją krajowej sieci ekologicznej korytarz ekologiczny jest strukturą przestrzenną umożliwiającą rozprzestrzenianie się gatunków pomiędzy obszarami węzłowymi oraz terenami przylegającymi do nich.

Obszar węzłowy to jednostka ponad ekosystemalna wyróżniająca się z otoczenia bogactwem ekosystemów o charakterze zbliżonym do naturalnego, seminaturalnych lub antropogenicznych, ekstensywnie użytkowanych, bogatych w gatunki roślin i zwierząt specyficzne dla tradycyjnych agrocenoz.

Obecnie kraje Unii Europejskiej zostały zobowiązane do utworzenia spójnej sieci ekologicznej obszarów chronionych Natura 2000.

Na terenie miasta Ząbki nie funkcjonują, ani nie są projektowane obszary specjalnej ochrony ptaków lub specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000.

Z przedstawionej charakterystyki środowiska oraz jego zagrożeń wynika, że obszar miasta Ząbki, nie jest urozmaicony pod względem walorów przyrodniczych środowiska.

Na walory przyrodnicze niewielki wpływ ma mało zróżnicowana rzeźba terenu, która tuż poza granicami miasta posiada bardziej okazałe formy morfologiczne w postaci wyniesionych na kilkanaście metrów wałów wydmych. W obrębie Ząbek rzeźba terenu jest monotonna, a spadki nie przekraczają na ogół 3 %.

Niewielkie wartości przyrodnicze i krajobrazowe pod kątem gospodarczym i turystycznego wykorzystania ma uboga sieć hydrograficzna, składająca się z kilku małych zbiorników

wodnych, najczęściej sztucznych wyrobisk poeksploatacyjnych wypełnionych wodą. Naturalne cechy posiadają natomiast oczka wodne występujące na terenie Nadleśnictwa Drewnica. Wartość użytkową wód powierzchniowych obniżają zanieczyszczenia bakteriologiczne klasyfikujące wody w IV klasie czystości.

Zasoby wodne uległy dużej degradacji poprzez zanik oczek w strefie lasów, degradację układu wodnego w północnej części ogródków działkowych, degradacja rowów melioracyjnych w części południowej, zanieczyszczenie wód przypowierzchniowych oraz pierwszego poziomu użytkowego na głębokości 20 – 40 m.

Okolo 20% powierzchni miasta zajmują otwarte tereny użytków rolnych przy równym udziale zarówno gruntów ornych jak i trwałych użytków zielonych, które występują głównie w zachodniej części miasta. Roślinność łąk i pastwisk odgrywa w przyrodzie bardzo istotną rolę, która stanowi między innymi o retencyjności zasobów wodnych, funkcji rolniczej i rekreacyjnej.

Melioracje użytków zielonych spowodowały procesy odwodnień i degradacji tych terenów, której efektem było wyginięcie roślinności lub ograniczenie zasięgu występowania cennych przyrodniczo ekosystemów łąkowych i łęgowych (zadrzewień). Ekosystemy łąkowe na skutek systematycznej ekspansji zabudowy zostały znacznie zdegradowane.

Melioracje, wykopy budowlane i drogowe przyczyniły się do obniżenia poziomu wód gruntowych i osuszenia, czego dowodem jest zanik oczek wodnych i wody w zbiornikach poeksploatacyjnych.

Dużym walorem krajobrazu seminaturalnego jest występowanie na obszarze miasta terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej w postaci parków, szpalerów drzew, ogrodów działkowych, zieleni cmentarnej, łąk.

Na terenie miasta nie występują duże zakłady przemysłowe i emitory zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. Niemniej jednak stan higieny atmosfery pogarsza się w kierunku zachodnim na styku z Warszawą oraz od północy z uwagi na przebieg uciążliwej drogi krajowej nr 8.

Największym źródłem zanieczyszczenia powietrza pozostaje elektrociepłownia Kawęczyn z zasięgiem znaczącego oddziaływania opadów pyłu po ul. Szwoleżerów.

Zanieczyszczenia powietrza pochodzenia komunikacyjnego występują wzdłuż ruchliwych ulic miejskich: ul. Piłsudskiego, Łodygowej, Warszawskiej, Skorupki, Żołnierskiej.

W ostatnich latach nastąpił wzrost zagrożenia hałasem, głównie pochodzenia komunikacyjnego. Zjawisko ponadnormatywnego zagrożenia hałasem występuje w strefach tras komunikacyjnych oraz wzdłuż linii kolejowej.

Powszechnym zjawiskiem jest liczne występowanie w wielu miejscach wyrobisk po eksploatacji kopalni oraz zaśmiecanie dołów i przydrożnych rowów. Niekontrolowana eksploatacja kopalni doprowadziła do degradacji terenów rolnych i leśnych oraz obniżenia walorów krajobrazowych. W Ząbkach brak jest własnego wysypiska i spalarni. Wstępna segregacja odpadów prowadzona jest na terenie przy ulicy Piłsudskiego, w pobliżu nowoprojektowanej ulicy Nowa-Ziemowita.

### 12.3. Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego

Najbardziej wartościową cechą krajobrazu jest wysoka lesistość obszaru charakteryzująca się występowaniem zwartej kompleksu leśnego w północno – wschodniej części miasta jak również przylegającego bezpośrednio do ściany lasu terenu szpitala "Drewnica". Ich wartość przyrodnicza wynika z funkcji ochronnych oraz z położenia w obrębie pasma leśnego ciągnącego się od Lasów Garwolińskich, poprzez Lasy Otwockie lasy w okolicach Rembertowa, pomiędzy Ząbkami a Zielonką, dalej w kierunku północnym do Strugi. Przeważająca część terenów leśnych objęta jest prawną ochroną przyrody (Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu) a część parkowa szpitala wpisana została do ewidencji

zabytków.

Kompleks leśny położony w północno – wschodniej części Ząbek znajduje się w zadowalającym stanie sanitarnym. Na styku z obszarami zurbanizowanymi nastąpiła degradacja drzewostanów na skutek inwestycji budowlanych.

Mniejsze lasy spełniają bardzo ważną rolę dla podniesienia bioróżnorodności środowiska. Stanowią one zbiorowiska chronionych gatunków roślin oraz ostoje dzikiej zwierzyny, ptactwa, owadów itp.

Jeśli chodzi o zabudowę i sposób zagospodarowania to w planie miasta czytelny jest jeszcze zrealizowany w dużej części układ komunikacyjny miasta ogrodu z 1912 roku, według projektu arch. Tadeusza Tołwińskiego. Niestety, uwarunkowania lat powojennych spowodowały określone trudności w kontynuacji i realizacji tego planu. Części działek, które miały być pięknymi ogrodami, zostały zabudowane. Przerwano wiele ciągów komunikacyjnych a wiele ulic wytyczono w standardach nieodpowiadających pierwotnym założeniom. Jeszcze w kilku edycjach planu miejscowego starano się zachowywać założenia pierwotnego planu, lecz zabudowa stawiała się coraz bardziej zagęszczana, domy przestawały mieć charakter willi w ogrodach a poruszanie się po mieście bez zrealizowanych bezkolizyjnych przejść między północną i południową częścią miasta było niezwykle utrudnione. Obecnie, mimo zaistniałych zmian w krajobrazie tego miasta należy dążyć do utrzymania jego charakteru przynajmniej jako miasta ogrodów, przez co stanie się ono miastem konkurencyjnym do zamieszkania w pobliżu stolicy w porównaniu z innymi podwarszawskimi miasteczkami.

Na obszarze Ząbek należy zatem dążyć do:

1. realizacji obiektów zharmonizowanych ze sobą formą i gabarytami,
2. kształtowania nasadzeń w strefie izolacyjnej, stanowiącej ochronę terenów mieszkaniowych, które projektowane są w sąsiedztwie,
3. ustalenia zakazu stosowania ogrodzeń prefabrykowanych z betonu,
4. ochrony krajobrazu kulturowo-historycznego przez ochronę następujących walorów widokowych:
  - 1) dominant przestrzennych,
  - 2) przedpoli widokowych dominant,
  - 3) powiązań widokowych dominant i subdominant, identyfikowanych i kształtowanych poprzez ustalenia planów miejscowych,
5. zakazu zabudowy budynków i innych barier widokowych w krajobrazie miasta oraz uporządkowania zagospodarowania punktów i ciągów widokowych przez usunięcie elementów dysharmonijnych.

## **V. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Dziedzictwo kulturowe Ząbek to dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków i 36 obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków. Stan tych obiektów jest zły, bowiem dla większości z nich (stojących jako pustostany) nie można znaleźć nabywców a część z nich jest w zasobach komunalnych, od dawna nie remontowanych. Żaden z obiektów współczesnych nie spełnia jeszcze warunków, aby zaliczyć go do dóbr kultury współczesnej.

## VI. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

### 1. DEMOGRAFIA

Liczba mieszkańców w Ząbkach wzrastała sukcesywnie do 2006 roku. Od tego czasu liczba ta zmalała a ilość mieszkańców w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

rok 1995 – 16 744 (w okresie sporządzania poprzedniej edycji studium),

rok 2000 – 20 185,

rok 2001 – 21 138,

rok 2002 – 21 681,

rok 2003 – 22 178,

rok 2004 – 22 689,

rok 2005 – 23 433,

rok 2006 – 24 275,

rok 2007 – 23 011.

Statystyka stałych mieszkańców w Ząbkach, wg wieku i płci, na dzień 31.12.2007

Wiek	0-2		3		4-5		6		7		8-12	
Płeć	M	K	M	K	M	K	M	K	M	K	M	K
Liczba	545	541	170	163	293	271	171	178	140	118	662	660

Wiek	13-15		16-17		18		19-65	19-60	Pow. 65	Pow. 60	Razem		
Płeć	M	K	M	K	M	K	M	K	M	K	M	K	M+K
Liczba	384	398	281	258	148	141	6996	7472	1014	2007	10804	12207	23011

Szczegółowe analizy demograficzne zostały przeprowadzone w opracowaniu „Strategia rozwoju Ząbek w lata 2007 – 2013” i zostały wzięte pod uwagę w niniejszym opracowaniu.

### 2. PRZEDSZKOLA

#### 2.1. Placówki publiczne

- a. Przedszkole samorządowe nr 1 - "Zielony Dinek"  
Ząbki, ul. Wyspiańskiego 22
- b. Przedszkole samorządowe nr 2 - "Leśny zakątek"  
Ząbki, ul. Prusa 7
- c. Publiczne Przedszkole nr 3 "Skrzat"  
Ząbki, ul. Westerplatte 1/11

#### 2.2. Placówki niepubliczne

- a. Polsko-Angielskie Przedszkole Niepubliczne "OLIVER"  
Ząbki, ul. Kwiatowa 5B,
- b. Przedszkole Niepubliczne "Krasnal"  
Ząbki, ul. Graniczna 30D

### 3. SZKOLNICTWO

#### 3.1. Szkoły podstawowe

- a. Szkoła podstawowa Nr 1 im. Franciszka Kleeberga  
ul. Piłsudskiego 35

- b. Filia Szkoły Podstawowej nr 1  
ul. Kościelna
- c. Szkoła podstawowa Nr 2 im. Jana Kochanowskiego  
ul. Batorego 11
- d. Zespół publicznych szkół katolickich  
Publiczna Katolicka Szkoła Podstawowa Nr 111  
ul. 11 listopada 4

### 3.2. Gimnazja

- a. Gimnazjum publiczne Nr 1  
Ząbki, ul. Harcerska 9
- b. Publiczne gimnazjum Nr 2  
Ząbki, ul. Batorego 37

## 4. SŁUŻBA ZDROWIA

### 4.1. Przychodnie zdrowia:

- a. Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej  
Miejska Przychodnia Zdrowia w Ząbkach  
Ząbki, ul. Orla 1
- b. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej  
Przychodnia Lekarska "VITAL"  
Ząbki, ul. Piłsudskiego 1
- c. "Beta-Med" Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej  
Ząbki, ul. Ks. Skorupki 71
- d. Ośrodek Medycyny dla Dzieci i Młodzieży - Oświata Zdrowotna  
Ząbki, ul. Piłsudskiego 35
- e. Ośrodek Zdrowia Spółka Lekarsko-Pielęgniarska Sp.z o.o.  
Ząbki, ul. Orla 1
- f. Prywatny Zakład Opieki Zdrowotnej Multi-Lab  
Ząbki, ul. Orla 20/3
- g. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej  
Przychodnia Stomatologiczna w Ząbkach  
Ząbki, ul. 3-go Maja 14
- h. "LEKSTOM" Małgorzata i Krzysztof Słomka  
Ząbki, ul. Słoneczna 8

## 5. KULTURA

- a. Miejski Ośrodek Kultury  
Ząbki, ul. Słowackiego 10 mieści się w przedwojennej willi „Alina”
- b. Filia MOK: Ząbki, ul. Orla 8
- c. Galeria w pasażu "Orla" Tą nowoczesną galerią MOK dysponuje od 2002 roku
- d. Biblioteka miejska  
Ząbki, ul. Orla 6 lokal 75  
Po kilku latach pracy w sali dawnego kina "Jagódka" przy remizie strażackiej, obecnie biblioteka rozwija swoją działalność w pomieszczeniach w pasażu „Orla”.

## 6. SPORT

- a. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji - Ząbki, ul. Słowackiego 21

- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji jako jednostka organizacyjna został powołany w 1999 r.
- MOSiR koordynuje działalność z zakresu kultury fizycznej i sportu na terenie miasta współpracując przy tym z innymi podmiotami. Administruje także obiektami powierzonymi mu przez Gminę Ząbki.
- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji organizuje zajęcia sportowe dla dzieci i młodzieży w okresie wolnym od nauki - "Zima w mieście" i "Lato w mieście".
- b. MKS Dolcan Ząbki rok zał. 1927 - Ząbki, ul. Słowackiego 21  
Miejski Klub Sportowy Dolcan - jest organizacją posiadającą osobowość prawną i działającą w oparciu o własny statut. Posiada budynek i urządzenia sportowe.
  - c. Uczniowski Klub Sportowy "Jedynka Ząbki" - Szkoła Podstawowa nr1  
Ząbki, ul. Piłsudskiego 35
  - d. UKS YOKO Ząbki  
Ząbki, ul. Powstańców 62

## **7. POLICJA**

Ząbki, Górnośląska 30

## **8. STRAŻ**

Ząbki, Piłsudskiego 7

## **9. POMOC SPOŁECZNA**

- a. Ośrodek Pomocy Społecznej  
Ząbki, ul. Wojska Polskiego 12
- b. Świetlica Środowiskowa Nr 1  
Ząbki, ul. Westerplatte 1/11  
Świetlica środowiskowa powstała w 1993 r. i zajmuje budynek, który dzieli z Komendą Hufca ZHP.
- c. Świetlica Środowiskowa Nr 2 "Schowek"  
Ząbki, ul. 11-go Listopada  
Działająca od listopada 2003 r. świetlica mieści się w pomieszczeniach kościoła p.w. Miłosierdzia Bożego "Schowek" jest miejscem, gdzie uczniowie podstawówki i gimnazjum, często pochodzący z rodzin o trudnej sytuacji, mogą przyjść, zjeść obiad w normalnych warunkach, pod okiem opiekunów odrobić lekcje. "Schowek" jest też okazją do rozwijania swoich zainteresowań, bowiem prowadzone są tu różne kółka tematyczne. Dzięki współpracy z ząbkowskim hufcem, a także pomocy sponsorów, dzieci mogą co roku wyjechać na trzytygodniowy obóz harcerski. Obecnie w zajęciach "Schowka" bierze udział blisko 40 dzieci.

## **10. KOŚCIOŁY**

- a. Parafia p.w. Miłosierdzia Bożego  
ul.11 listopada 4
- b. Parafia p.w. Świętej Trójcy  
ul. Piłsudskiego 46
- c. Parafia p.w. Zesłania Ducha Świętego  
ul. Powstańców 36

## 11. TERENY ZIELENI MIEJSKIEJ

W skład terenów zieleni miejskiej wchodzi: parki, zieleńce, cmentarze, ogrody przydomowe, zieleń obiektów sportowych, zieleń osiedlowa, ogródki działkowe oraz zieleń izolacyjna tras komunikacyjnych i zieleń przyuliczna. Parki, zieleńce i tereny zieleni osiedlowej zajmują obszar 6,4 ha; a zieleń przyuliczna 13,6 ha.

Sieć parków miejskich tworzą:

1. Park im. M. Szuberta położony pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Kolejowej, Batorego oraz zabudowań przy stacji PKP,
2. tereny zieleni przy ul. Szpitalnej, ul. 11 listopada i ul. Ks. W. Kleszy,
3. tereny zieleni przy ul. Prusa i Kolejowej,
4. tereny zieleni przy ul. Kolejowej, Moniuszki i Sienkiewicza.
5. tereny zieleni wzdłuż ul. Kolejowej.
6. W granicach miasta zlokalizowano trzy zespoły ogródków działkowych:
  - a. wzdłuż ulicy Skrajnej przy granicy z Warszawą,
  - b. wzdłuż ulic: Batorego, Nowej i Mickiewicza,
  - c. wzdłuż ulic: 11 listopada, Wolności i Radzymińskiej,
7. oraz dwa cmentarze:
  - a. przy ulicy Gen. Rómmla i Piłsudskiego,
  - b. przy ul. Mazurskiej w sąsiedztwie granicy z gminą Marki.

## 12. PODSUMOWANIE

Ilość obiektów infrastruktury społecznej w Ząbkach na obecny stan zaludnienia, prawdopodobnie znacznie wyższy niż wynika to z danych GUS, jest niewystarczająca. Jak podano w „Strategii Rozwoju Miasta Ząbki na lata 2007 – 2015”, dotyczy to szczególnie oferty w zakresie usług społecznych, skierowanej do dzieci i młodzieży. Niski standard obiektów sportowych, ich mała liczba oraz stosunkowo słabe wyposażenie, powodują, że mieszkańcy miasta, w tym szczególnie dzieci i młodzież, nie mogą w pełni rozwijać własnych zainteresowań i zdolności oraz w sposób społecznie akceptowany spędzać wolnego czasu. Ma to nie tylko negatywny wpływ na ogólną kondycję fizyczną dzieci i młodzieży, ale pośrednio przyczynia się do wzrostu natężenia patologii społecznych wśród młodzieży

Konieczność podjęcia działań na rzecz modernizacji bazy sportowo-rekreacyjnej w Ząbkach jest uzasadniona szczególnie w kontekście rosnącego zapotrzebowania na usługi świadczone przez ośrodki związane ze sportem oraz rekreacją i turystyką w regionie podwarszawskim. Jest to szczególnie wyraźne w kontekście szybkiego rozwoju miasta Ząbki wyrażającego się m.in. rejestrowanym i nie rejestrowanym przyrostem liczby mieszkańców. Zły stan infrastruktury społecznej ma niekorzystny wpływ na upowszechnianie kultury, kultury fizycznej i sportu nie tylko w mieście, ale i w powiecie oraz pośrednio w całym regionie.

Utrzymujące się niedobory w zakresie infrastruktury sportowo-rekreacyjno-turystycznej wpływają również negatywnie na postrzeganie Ząbek przez mieszkańców i potencjalnych turystów, a tym samym wpływają niekorzystnie na dalszy rozwój miasta. Równie ważnym składnikiem infrastruktury społecznej wymagającym poprawy jest infrastruktura kulturalna. Liczba i jakość ośrodków propagujących kulturę jest ważnym wyznacznikiem jakości życia mieszkańców.

Warunki i jakość życia mieszkańców przedstawiono na rysunku Nr 12



## **VII. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I ICH MIENIA**

### **1. ZAGROŻENIE POWODZIOWE**

Zagrożenie powodziowe nie występuje. Następują natomiast okresowe, powodujące zawilgocenie i zagrzybienie ścian budynków, podtopienia spowodowane wieloletnimi zaniedbaniami w konserwacji urządzeń kanalizacji deszczowej oraz przerwanymi przez intensywną urbanizację miasta ciągami naturalnego spływu wód. Obecnie w trakcie realizacji jest budowa kanalizacji deszczowej w Ząbkach.

### **2. BEZPIECZEŃSTWO RUCHU DROGOWEGO**

Główne mankamenty związane z bezpieczeństwem ruchu drogowego to brak rozdzielenia ruchu rowerowego od ruchu samochodowego na głównych ulicach miasta oraz brak bezkolizyjnych włączeń innych dróg do sieci dróg krajowych oraz brak bezkolizyjnych przejazdów przez tory kolejowe, które dzielą miasto na część północną i południową. Na trasie torów biegnących przez miasto istnieją dwa przejazdy z zaporami i jeden przejazd bez zapór.

## **VIII. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

Potrzeby miasta Ząbki, jak i większości gmin podwarszawskich, obciążone są naciskami inwestorów na realizację budownictwa mieszkaniowego. To wiąże się z zajmowaniem kolejnych wolnych od zabudowy terenów, nie zawsze w pełni nadających się do takiej zabudowy, szczególnie ze względu na sąsiedztwo istniejącej zabudowy. Dlatego też pilnym zadaniem jest określenie terenów, które powinny być wykluczone z zabudowy lub warunków jakie muszą być spełnione przy zabudowie terenów do zabudowy odpowiednich. Realizacja budownictwa mieszkaniowego, jak zawsze, wiąże się z koniecznością budowy dróg oraz infrastruktury technicznej i społecznej. W tym zakresie potrzeby gminy są jeszcze duże, choć w ostatnich latach zaległości zostały nieco zmniejszone. Ponieważ bardzo duża ilość mieszkańców Ząbek musi codziennie pokonywać trasy do Warszawy lub okolicznych miejscowości i z powrotem, problem poprawy stanu dróg w mieście powinien być problemem priorytetowym.

Zainteresowanie inwestorów pozyskiwaniem terenów pod budownictwo mieszkaniowe należy ukierunkować na kolejne tereny, które powinni oni wspólnie wyposażyć w niezbędne do komfortowego zamieszkiwania zagospodarowanie. W związku z ograniczoną ilością terenów nadających się do zabudowy należy wciąż pamiętać, że ilość nie zawsze znaczy jakość. W Ząbkach, które kojarzą się z ideą miasta ogrodu, należy wykorzystywać możliwość ustalania ilości powierzchni biologicznie czynnej i pamiętać o konieczności pozostawienia terenów zieleni ogólnodostępnej a także o organizowaniu przestrzeni publicznych włączając w to przestrzeń zawartą między liniami rozgraniczającymi ulic.

Plany rozwoju społeczno-gospodarczego gminy zawarto w opracowaniu – „Strategia rozwoju miasta Ząbki na lata 2007 -2013”. Niniejsze opracowanie powinno stać się uzupełnieniem strategii i właściwie ukierunkować wszystkie przedsięwzięcia, które będą podejmowane w celu optymalnego rozwoju miasta przy jednoczesnym stwarzaniu coraz lepszych warunków zamieszkiwania jego mieszkańcom.

## **IX. STAN PRAWNY GRUNTÓW**

W mieście stan prawny gruntów charakteryzuje poniżej zestaw gruntów wg. grup rejestrowych za 2007 r., pozyskany z Wydziału Geodezji Starostwa Powiatu wołomińskiego.

Numer gr. rej.	Numer podgr. Rej.	Wyszczególnienie gruntów	Rodzaj jedn. teryt.	Powierzchnia ogółem	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrz. i zakrz.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny komunikacyjne	Nie użytki
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Grunty wchodzące w skład	M	0	0	0	0	0	0
		Zasobu Własności Rolnej	W	0	0	0	0	0	0
	1.1	Skarbu Państwa	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty w zarządzie	M	264	1	259	3	1	0
		Państwowego Gospodarstwa	W	0	0	0	0	0	0
	1.2	Leśnego Lasy Państwowe	Razem	264	1	259	3	1	0
		Grunty w trwałym zarządzie	M	3	0	0	2	1	0
		państw. jedn. organizacyjnych	W	0	0	0	0	0	0
	1.3	z wyłączeniem gruntów PGL	Razem	3	0	0	2	1	0
		Grunty wchodzące w skład	M	0	0	0	0	0	0
		zasobu nieruchomości	W	0	0	0	0	0	0
	1.4	Skarbu Państwa	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty Skarbu Państwa	M	0	0	0	0	0	0
		przekazane do zagosp.	W	0	0	0	0	0	0
	1.5	Agencji Mienia Wojskowego	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty Skarbu Państwa	M	4	4	0	0	0	0
		przekazane do zagosp.	W	0	0	0	0	0	0
	1.6	Wojskowej Agencji Mieszk.	Razem	4	4	0	0	0	0
		Pozostałe grunty SP	M	117	47	24	14	28	4
		spośród gruntów zaliczanych	W	0	0	0	0	0	0
	1.7	do 1 grupy	Razem	117	47	24	14	28	4
	Razem	Grunty SP z wyłąc.	M	388	52	283	19	30	4
	1.1	gruntów przekazanych	W	0	0	0	0	0	0
1	1.7	w użytkowanie wieczyste	Razem	388	52	283	19	30	4
		Grunty SP w użytkowaniu	M	3	0	0	3	0	0
		wieczystym	W	0	0	0	0	0	0
	2.1	osób fizycznych	Razem	3	0	0	3	0	0
		Grunty SP w użytkowaniu	M	0	0	0	0	0	0
		wieczystym	W	0	0	0	0	0	0
	2.2	państwowych os. prawnych	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty SP w użytkowaniu	M	1	0	0	1	0	0
		wieczystym	W	0	0	0	0	0	0
	2.3	spółdzielni mieszkaniowych	Razem	1	0	0	1	0	0
		Grunty SP w użytkowaniu	M	4	0	0	4	0	0
		wieczystym	W	0	0	0	0	0	0
	2.4	pozostałych osób	Razem	4	0	0	4	0	0
	Razem		M	8	0	0	8	0	0
	2.1	Grunty SP przekazane w	W	0	0	0	0	0	0
2	2.4	użytkowanie wieczyste	Razem	8	0	0	8	0	0
		Grunty spółek SP, przeds.	M	0	0	0	0	0	0
		państwowych i innych	W	0	0	0	0	0	0
3		państwowych osób prawnych	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty wchodzące w skład	M	40	10	1	3	25	1

Numer gr. rej.	Numer podgr. Rej.	Wyszczególnienie gruntów	Rodzaj jedn. teryt.	Powierzchnia ogółem	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrz. i zakrz.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny komunikacyjne	Nie użytki
		gminnego zasobu	W	0	0	0	0	0	0
	4.1	nieruchomości	Razem	40	10	1	3	25	1
		Grunty gmin i związków	M	87	18	1	13	53	2
		międzygm przekaz. w trwałe	W	0	0	0	0	0	0
	4.2	zarząd gminnym jedn. organ.	Razem	87	18	1	13	53	2
		Pozostałe grunty spośród	M	6	3	0	0	3	0
		gruntów zaliczanych do	W	0	0	0	0	0	0
	4.3	4 grupy	Razem	6	3	0	0	3	0
	Razem	Grunty gmin i zw. międzygm.	M	133	31	2	16	81	3
	4.1	z wyłączeniem gruntów	W	0	0	0	0	0	0
4	4.3	przekaz. w użytkowanie	Razem	133	31	2	16	81	3
		Grunty gmin i ich związków w	M	8	0	0	8	0	0
		użytkowaniu wieczystym	W	0	0	0	0	0	0
	5.1	osób fizycznych	Razem	8	0	0	8	0	0
		Grunty gmin i ich związków w	M	0	0	0	0	0	0
		użytkowaniu wieczystym	W	0	0	0	0	0	0
	5.2	gminnych osób prawnych	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty gmin i ich związków w	M	0	0	0	0	0	0
		użytkowaniu wieczystym	W	0	0	0	0	0	0
	5.3	spółdzielni mieszkaniowych	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty gmin i ich związków w	M	0	0	0	0	0	0
		użytkowaniu wieczystym	W	0	0	0	0	0	0
	5.4	pozostałych osób	Razem	0	0	0	0	0	0
	Razem	Grunty gmin i związków	M	8	0	0	8	0	0
	5.1	międzygminnych przekaza-	W	0	0	0	0	0	0
5	5.4	ne w uż. wieczyste	Razem	8	0	0	8	0	0
		Grunty, które są wł. gm.	M	0	0	0	0	0	0
		osób prawnych, oraz grunty,	W	0	0	0	0	0	0
	6.1	których wł. są nieznani	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty, które są wł. powiat.	M	0	0	0	0	0	0
		osób prawnych, oraz grunty,	W	0	0	0	0	0	0
	6.2	których wł. są nieznani	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty, które są wł. woj.	M	0	0	0	0	0	0
		osób prawnych, oraz grunty,	W	0	0	0	0	0	0
	6.3	których wł. są nieznani	Razem	0	0	0	0	0	0
	Razem	Grunty, które są własnością	M	0	0	0	0	0	0
	6.1	samorządowych os. prawnych	W	0	0	0	0	0	0
6	6.3	oraz gr.,których wł. są nieznani	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty osób fizycznych	M	20	12	0	8	0	0
		wchodzące w skład	W	0	0	0	0	0	0
	7.1	gospodarstw rolnych	Razem	20	12	0	8	0	0
		Grunty osób fizycznych nie	M	397	97	10	284	3	3
		wchodzące w skład	W	0	0	0	0	0	0
	7.2	gospodarstw rolnych	Razem	397	97	10	284	3	3
	Razem		M	417	109	10	292	3	3

Numer gr. rej.	Numer podgr. Rej.	Wyszczególnienie gruntów	Rodzaj jedn. teryt.	Powierzchnia ogółem	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrz. i zakrz.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny komunikacyjne	Nie użytki
	7.1		W	0	0	0	0	0	0
7	7.2	Grunty osób fizycznych	Razem	417	109	10	292	3	3
		Grunty, które są wł. roln.	M	0	0	0	0	0	0
		spółdz. produkc. i ich zw. oraz	W	0	0	0	0	0	0
	8.1	grunty których wł. nie są znani	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty, które są własnością	M	2	0	0	2	0	0
		spółdz. mieszk. i ich zw. oraz	W	0	0	0	0	0	0
	8.2	grunty których wł. nie są znani	Razem	2	0	0	2	0	0
		Pozostałe grunty spośród	M	4	3	0	1	0	0
		gruntów zaliczanych do	W	0	0	0	0	0	0
	8.3	8 grupy	Razem	4	3	0	1	0	0
	Razem		M	6	3	0	3	0	0
	8.1		W	0	0	0	0	0	0
8	8.3	Grunty spółdzielni	Razem	6	3	0	3	0	0
			M	15	7	6	1	0	1
		Grunty kościołów	W	0	0	0	0	0	0
9		i związków wyznaniowych	Razem	15	7	6	1	0	1
			M	3	0	0	3	0	0
			W	0	0	0	0	0	0
10		Wspólnoty gruntowe	Razem	3	0	0	3	0	0
		Grunty wchodzące w skład	M	5	1	0	0	4	0
		powiatowego zasobu	W	0	0	0	0	0	0
	11.1	nieruchomości	Razem	5	1	0	0	4	0
		Grunty powiatów przekazane	M	0	0	0	0	0	0
		w trwały zarząd oraz grunty,	W	0	0	0	0	0	0
	11.2	których wł. nie są znani	Razem	0	0	0	0	0	0
		Pozostałe grunty spośród	M	0	0	0	0	0	0
		gruntów zaliczanych do	W	0	0	0	0	0	0
	11.3	11 grupy	Razem	0	0	0	0	0	0
	Razem	Grunty powiatów	M	5	1	0	0	4	0
	11.1	z wyłączeniem gruntów	W	0	0	0	0	0	0
11	11.3	przekazanych w użytkowanie	Razem	5	1	0	0	4	0
		Grunty powiatów w	M	0	0	0	0	0	0
		użytkowaniu wieczystym	W	0	0	0	0	0	0
	12.1	osób fizycznych	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty powiatów w	M	0	0	0	0	0	0
		użytkowaniu wieczystym	W	0	0	0	0	0	0
	12.2	powiatowych osób prawnych	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty powiatów w	M	0	0	0	0	0	0
		użytkowaniu wieczystym	W	0	0	0	0	0	0
	12.3	spółdzielni mieszkaniowych	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty powiatów w	M	0	0	0	0	0	0
		użytkowaniu wieczystym	W	0	0	0	0	0	0
	12.4	pozostałych osób	Razem	0	0	0	0	0	0
	Razem		M	0	0	0	0	0	0

Numer gr. rej.	Numer podgr. Rej.	Wyszczególnienie gruntów	Rodzaj jedn. teryt.	Powierzchnia ogółem	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrz. i zakrz.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny komunikacyjne	Nie użytki
	12.1	Grunty powiatów przekazane	W	0	0	0	0	0	0
12	12.4	w użytkowanie wieczyste	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty wchodzące w skład wojewódzkiego zasobu	M	4	4	0	0	0	0
			W	0	0	0	0	0	0
	13.1	nieruchomości	Razem	4	4	0	0	0	0
		Grunty wojew. przekazane w trwałą zarząd oraz grunty,	M	0	0	0	0	0	0
		których wł. nie są znani	W	0	0	0	0	0	0
	13.2	Pozostałe grunty spośród	Razem	0	0	0	0	0	0
		gruntów zaliczanych do	M	54	25	24	5	0	0
			W	0	0	0	0	0	0
	13.3	13 grupy	Razem	54	25	24	5	0	0
	Razem	Grunty województw	M	58	29	24	5	0	0
	13.1	z wyłączeniem gruntów	W	0	0	0	0	0	0
13	13.3	przekaz.w użytkowanie	Razem	58	29	24	5	0	0
		Grunty województw w użytkowaniu wieczystym	M	0	0	0	0	0	0
			W	0	0	0	0	0	0
	14.1	osób fizycznych	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty województw w użytkowaniu wieczystym	M	0	0	0	0	0	0
			W	0	0	0	0	0	0
	14.2	wojew. osób prawnych	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty województw w użytkowaniu wieczystym	M	0	0	0	0	0	0
			W	0	0	0	0	0	0
	14.3	spółdzielni mieszkaniowych	Razem	0	0	0	0	0	0
		Grunty województw w użytkowaniu wieczystym	M	0	0	0	0	0	0
			W	0	0	0	0	0	0
	14.4	pozostałych osób	Razem	0	0	0	0	0	0
	Razem	Grunty województw	M	0	0	0	0	0	0
	14.1	przekazane w użytkowanie	W	0	0	0	0	0	0
14	14.4	wieczyste	Razem	0	0	0	0	0	0
			M	59	16	0	40	1	2
		Grunty spółek prawa handlowego	W	0	0	0	0	0	0
	15.1		Razem	59	16	0	40	1	2
			M	0	0	0	0	0	0
		Grunty partii politycznych i stowarzyszeń	W	0	0	0	0	0	0
	15.2		Razem	0	0	0	0	0	0
		Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do	M	0	0	0	0	0	0
			W	0	0	0	0	0	0
	15.3	15 grupy	Razem	0	0	0	0	0	0
	Razem	Grunty będące przedmiotem	M	59	16	0	40	1	2
	15.1	własności i władania osób niewymienionych w pkt.1-14	W	0	0	0	0	0	0
15	15.3		Razem	59	16	0	40	1	2
Razem		Powierzchnia ewidencyjna	M	1100	248	325	395	119	13
grupy			W	0	0	0	0	0	0
1~15			<b>Razem</b>	<b>1100</b>	248	325	395	119	13
		Powierzchnia wyrównawcza	M	0			0	0	

Numer gr. rej.	Numer podgr. Rej.	Wyszczególnienie gruntów	Rodzaj jedn. teryt.	Powierzchnia ogółem	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrz. i zakrz.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny komunikacyjne	Nie użytki
			W	0			0	0	
			Razem	0			0	0	
		Powierzchnia geodezyjna	M	1100	248	325	395	119	13
			W	0	0	0	0	0	0
			<b>Razem</b>	<b>1100</b>	248	325	395	119	13

Zestawienie łączne podstawowych grup właścicieli zestawiono poniżej.

Właściciel	Użytki rolne	Grunty leśne oraz zadrz. i zakrz.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny komunikacyjne	Nie użytki	Łącznie
Skarb Państwa	52	283	27	30	4	396
Województwo	29	24	5	0	0	58
Powiat	1	0	0	4	0	5
Gmina	31	2	24	81	3	141
Osoby fizyczne	112	10	295	3	3	423
Instytucje	23	6	44	1	3	77
Razem	248	325	395	119	13	1100

Z zestawienia tego widać, że większość gruntów jest w posiadaniu osób fizycznych i to głównie są grunty zainwestowane. Drugim właścicielem pod względem wielkości posiadanych gruntów jest Skarb Państwa, z czego większość gruntów to grunty leśne. Gmina jest trzecim właścicielem, co do ilości posiadanych gruntów, z czego większość to grunty pod drogami.

Stan prawny gruntów przedstawiono na rysunku Nr 13

## **X. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

### **1. OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE DÓBR KULTURY I ZABYTEKÓW**

Wśród cennych zabytków środowiska kulturowego w Ząbkach należy wymienić następujące obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków:

OBIEKT	ADRES	REJESTR lub EWIDENCJA	DATA WPISU DO REJESTRU
Budynek	Słowackiego 3	ewid.	
Budynek	Langiewicza 9	ewid.	
Budynek	Słowackiego 8	ewid.	
Budynek	Słowackiego 5	ewid.	
Budynek	3-go Maja 38	ewid.	
Budynek	Słowackiego 7	ewid.	
Budynek	3-go Maja 24	ewid.	
Budynek	3-go Maja 10	ewid.	
Budynek	3-go Maja 8	ewid.	
Budynek	3-go Maja 6	ewid.	
Budynek	Słowackiego 9	ewid.	
Budynek	Legionów 2A	ewid.	
Budynek	3-go Maja 40	ewid.	
Budynek	Langiewicza 3	ewid.	
Budynek	Kolejowa 7	ewid.	
Willa 1918 r.	Klonowa 6	1262	10.06.1985
Budynek	Chopina 17B	ewid.	
Budynek	Chopina 9	ewid.	
Budynek	Chopina 7	ewid.	
Budynek	Budkiewicza 17	ewid.	
Budynek	Bema 20	ewid.	
Budynek	3-go Maja 2	ewid.	
Park	Rychlińskiego 1	ewid.	
Pomnik dr Rychlińskiego	Rychlińskiego 1	ewid.	Drewnica
Willa, 1919	Słowackiego 10	1331	29.07.1988
Magazyn II	Batorego 2	ewid.	
Magazyn I	Batorego 2	ewid.	
Kościół	Piłsudskiego (d. Świerczewskiego)	46 ewid.	
Budynki (sprzed 1945 r.)	Rychlińskiego 1	ewid.	Drewnica
Budynek II	Langiewicza 10	ewid.	

Budynek II	Al. Wyzwolenia 20	ewid.	
Budynek I	Al. Wyzwolenia 20	ewid.	
Budynek	Al. Wyzwolenia 23	ewid.	
Budynek	Al. Wyzwolenia 21	ewid.	
Budynek	Al. Wyzwolenia 16	ewid.	
Budynek	Wojska Polskiego 24A	ewid.	
Budynek	Jana Pawła II 1 (d. Strzelecka)	ewid.	
Budynek I	Langiewicza 10	ewid.	

Na obszarze gminy występują też stanowiska archeologiczne.

Wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie przedstawia się następująco:

nr obszaru AZP	nr stanowiska na obszarze
55-67	56
56-67	3, 50

Stanowiska 55-67/56 i 56-67/50 posiadają jedynie przybliżoną lokalizację, bowiem podczas zabudowy terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lub podczas wybierania piachu, zostały w części zniszczone.

## **2. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY**

W granicach administracyjnych miasta Ząbki występują formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.), które stanowią: obszar chronionego krajobrazu i pomniki przyrody.

Ochroną prawną objęto najcenniejsze obszary o łącznej powierzchni 324 ha, co stanowi 29,1 % ogólnej powierzchni Ząbek. Rozmieszczenie obiektów i terenów chronionych przedstawiono na rys. Nr 14.

### **2.1.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu**

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu wprowadzono w życie rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego, ostatnio zmienione Rozporządzeniem nr 3 z dnia 14 lutego 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 42, poz. 870).

Na terenie Obszaru, wyróżnia się następujące strefy:

- strefę szczególnej ochrony ekologicznej obejmującą tereny, które decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów;
- strefę ochrony urbanistycznej obejmującą wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze;
- strefę „zwykłą” obejmującą pozostałe tereny.

Na terenie miasta Ząbki występuje strefa zwykła Warszawskiego Obszaru Chronionego



Krajobrazu.

Przy zagospodarowaniu terenów położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego krajobrazu należy dążyć do:

- zachowania naturalnych spływów i naturalnych koryt istniejących cieków wodnych oraz ich biologicznego obudowania,
- zachowania istniejących oraz wprowadzenia nowych zadrzewień, zakrzewień śródpolnych,
- zachowania istniejących form rzeźby terenu (wydm i dolin),
- ograniczania rozpraszania zabudowy i niedopuszczania do realizacji obiektów o dużych kubaturach (agresywnych krajobrazowo),
- niedopuszczania do zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi

#### 2.1.2. Pomniki przyrody

Na terenie miasta zarejestrowano 3 pomniki przyrody, którymi są:

Nr rej. woj.	Podstawa prawna	Położenie	Obiekt
179	Dz. Urz. W. nr 18 z dn.19.10.72 poz. 323	Leśnictwo Drewnica oddz. 153 f (obok byłej siedziby N-ctwa	Dąb szypułkowy
400	Dz. Urz. R.N. m.st. Warszawy nr 21 z dn. 11.12.76 poz. 120	na terenie szpitala w Drewnicy	Dęby szypułkowe przy Królewskiej Drodze – 16 sztuk
401	Dz. Urz. R.N. m.st. Warszawy nr 21 z dn. 11.12.76 poz. 120	na terenie szpitala w Drewnicy	Klon srebrzysty

Pomniki przyrody wpisane są w rejestr wojewódzkiego konserwatora przyrody i podlegają ochronie prawnej przed zniszczeniem z zakazem:

- wycinania i niszczenia drzew,
- zrywania pędów i liści,
- nacinania, rycia napisów i znaków,
- wchodzenia na drzewa,
- umieszczania na drzewach tablic i napisów,
- zanieczyszczania w zasięgu korony,
- niszczenia systemu korzeniowego poprzez prowadzenie linii podziemnych i telekomunikacyjnych, energetycznych i rurociągów, w zasięgu korony oraz nakładania pełnych chodników w odległości bliższej niż 3 metry od pnia,
- palenia ognisk w zasięgu korony,
- lokalizowania stałych urządzeń komunalnych w zasięgu korony.

Strefa ochronna wokół tych obiektów wynosi 15 m. Wszelka działalność inwestycyjna musi być uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody

### 3. OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW PRAWO WODNE

Na terenie miasta Ząbki brak jest komunalnego ujęcia wody. Zbiorcze zaopatrzenie w wodę pitną oparte jest na wodociągu warszawskim poprzez istniejące ujęcia zlokalizowane przy ul. 11-go Listopada i ul. Łodygowej. Szacuje się, że z wodociągu korzysta zaledwie około 35 % mieszkańców miasta.

Pozostali mieszkańcy miasta korzystają z wody pobieranej z lokalnych studni, których wykaz przedstawiono poniżej.

Dla lokalnych ujęć wody nie wprowadzono stref ochrony pośredniej zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **4. OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O CMENTARZACH I CHOWANIU ZMARŁYCH**

Warunki i zasady gospodarowania w strefach ochronnych cmentarzy reguluje ustawa z dnia 31 stycznia 1959 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jednolity z 2000 roku Dz. U. Nr 23, poz. 295).

Na obszarze Ząbek funkcjonują dwa czynne cmentarze parafialne:

- przy ulicy Gen. Rómmla i Piłsudskiego,
- przy ul. Mazurskiej w sąsiedztwie granicy z gminą Marki.

Pas terenu izolujący cmentarze od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, od ujęć wody, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia powinien wynosić minimum 150 m. W przypadku, gdy obszar wokół cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie obiekty podłączone są do wodociągu, pas terenu można zmniejszyć do 50 m.

### **XI. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH**

#### **1. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na terenie gminy Ząbki nie ma obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

### **XII. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH**

#### **1. SUROWCE MINERALNE**

Rozpoznawanie, dokumentowanie i wydobywanie złóż kopalin prowadzone jest na podstawie ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 110, poz. 1190 z późn. zm.). Zgodnie z ustawą prace geologiczne i górnicze wymagają uzyskania odpowiedniej koncesji od wojewody lub starosty. Nadzór górniczy w tym zakresie pełni okręgowy urząd górniczy.

Na terenie Ząbek nie występują złoża kopalin pospolitych w postaci kruszywa naturalnego, piasków, iłów, glin, torfu i innych surowców. Brak jest również obszarów perspektywicznych występowania kopalin naturalnych.

Zapotrzebowanie miejscowej ludności pokrywane jest ze złóż położonych poza granicami gminy. Wokół Ząbek, między innymi w Kawęczynie, Markach i Zielonce, była i jest prowadzona intensywna eksploatacja iłów i glin na rzecz lokalnych cegielni.

Ślady działalności górniczej w postaci niezrekultywowanych dołów poeksploatacyjnych występują w zachodniej części miasta. Są to wyrobiska po zakończonej eksploatacji glin i iłów. Znajdują się one przeważnie na terenach lasów i zazwyczaj wypełnione są wodą.

## 2. WODY PODZIEMNE

Gmina Miejska Ząbki znajduje się w granicach dwóch głównych zbiorników wód podziemnych:

- GZWP w utworach trzeciorzędowych nr 215 „Subniecka Warszawska”,
- GZWP w utworach czwartorzędowych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

Zbiornik „Subniecka Warszawska” posiada powierzchnię 17, 5 tys. km<sup>2</sup>, z czego na strefę ONO przypada 1060 km<sup>2</sup>, a na strefę OWO 1700 km<sup>2</sup>. Jest to zbiornik typu porowego o średniej głębokości ujęć na poziomie 180 m. Zasoby dyspozycyjne szacowane są na 145 tys. m<sup>3</sup>/d i 0,10 l/s/km<sup>2</sup>. Zbiornik charakteryzuje się niską odnawialnością zasobów wodnych. Wymaga to szczególnie racjonalnej gospodarki jego zasobami.

Zbiornik „Dolina Środkowej Wisły” o charakterze dolinowym zalega w osadach doliny Wisły i zajmuje powierzchnię 2085 km<sup>2</sup>, w tym strefa ONO obejmuje 400 km<sup>2</sup>, a strefa OWO – 1285 km<sup>2</sup>. Średnia głębokość ujęcia wody osiąga 60 m, a szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 1000 tys. m<sup>3</sup>/d i 5,55 l/s/km<sup>2</sup>. Reprezentuje typ zbiornika porowego. Charakteryzuje się stosunkowo płytkim występowaniem poziomego wodonośnego przy słabej izolacji, co stwarza duże zagrożenie przed zanieczyszczeniami powierzchniowymi. Zbiornik wymaga ustanowienia obszaru ochronnego.

Na analizowanym obszarze użytkowe poziomy wodonośne udokumentowano osadach trzeciorzędowych (dwa) i czwartorzędowych (trzy).

Użytkowe piętra wód trzeciorzędowych występują w piaszczystych warstwach miocenu na głębokości 100-160 m ppt. oraz w drobno- i średnioziarnistych piaskach oligoceńskich na głębokości 170-216 m ppt. Wydajności studni są bardzo różne i średnio wynoszą 30-50 m<sup>3</sup>/h. Woda odznacza się wysoką jakością, ale ze względów ochronnych zasoby wodne nie są eksploatowane. Warstwy wodonośne trzeciorzędu są dobrze izolowane łałami pliocenскими.

Podstawowe znaczenie dla zaopatrzenia miejscowej ludności w wodę pitną posiada czwartorzędowe piętro wodonośne. Wody tego poziomu charakteryzuje duża zasobność i odnawialność zasobów oraz stosunkowo płytkie ich występowanie.

W granicach miasta występują trzy poziomy wodonośne, które pozostają ze sobą w powiązaniu hydraulicznym.

Pierwszy poziom wodonośny występuje w piaszczystych i piaszczysto – pylastych osadach zlodowacenia północnopolskiego i środkowopolskiego na głębokości 0,5 - 7,0 m ppt. Głębokość do swobodnego zwierciadła wody gruntowej uwarunkowana jest ukształtowaniem powierzchni terenu. Najgłębiej poziom wód gruntowych utrzymuje się w obrębie najbardziej wyniesionych partii wysoczyzny, a najpłycej w obniżeniach terenowych, gdzie w okresie nasilonych opadów atmosferycznych stagnuje na powierzchni terenu kontaktując się z wodami powierzchniowymi. Wody tego poziomu zasilane są wodami opadowymi, stąd jego zasobność jest mała i ulega znacznym wahaniom. Użytkowy poziom wodonośny w wielu osłonach pozbawiony jest izolacji od powierzchni ziemi i z tego względu w dużym stopniu narażony na zanieczyszczenia antropogeniczne.

Drugi poziom wodonośny występuje w piaskach i piaskach ze żwirem interglacjału mazowieckiego i preglacjału na głębokości 5 – 15 m ppt. Warstwa wodonośna osiąga miąższość 20 – 40 metrów. Potencjalna wydajność pojedynczej studni wynosi 70 – 120 m<sup>3</sup>/h. Wody te występują przeważnie pod napięciem hydrostatycznym. Poziom ten jest powszechnie wykorzystywany i ma największe znaczenie praktyczne.

Trzeci poziom wodonośny występuje lokalnie w osadach piaszczystych miąższości około 60 metrów pochodzących ze zlodowacenia południowopolskiego i interglacjału kromerskiego. Warstwa wodonośna znajduje się na głębokości około 40 – 50 m ppt i jest przykryta pakietem glin zwałowych i osadów wodnolodowcowych.

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

Na obszarze miasta Ząbki tereny górnicze nie występują.

### **XIV. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **1. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

Cała gmina miejska Ząbki leży w strefie oddziaływania dróg o uciążliwym ruchu tranzytowym. Uciążliwości dróg związane są z ruchem samochodowym generującym spaliny, pył zawieszony i hałas.

Realizacja inwestycji związanych z budową i przebudową dróg o znaczeniu ponadlokalnym jest, zatem, zadaniem bardzo pilnym. Usprawnienie ruchu przelotowego wpłynie na zmniejszenie obciążenia środowiska. Walory dobrych właściwości środowiska są potencjałem gminy podwarszawskiej, gdzie poszukuje się nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Problem ten nabiera także znaczenia ponadlokalnego biorąc pod uwagę fakt, że znaczna część powietrza niezbędnego do nawietrzania terenów metropolii warszawskiej pochodzi właśnie z terenów gminy Ząbki.

Jakość dróg ma dla miasta ogromne znaczenie, szczególnie ze względu na to, że opisane w strategii rozwoju szanse rozwojowe Ząbek związane są ściśle ze stanem sieci komunikacyjnej wewnętrznej i zewnętrznej.

Problemy modyfikacji i modernizacji systemu dróg ponadlokalnych są przedmiotem opracowań na właściwych szczeblach administracji publicznej

Zły stan sieci drogowej w mieście powoduje duże utrudnienia w życiu codziennym mieszkańców oraz w działalności gospodarczej. Wywołuje także poczucie dyskomfortu, a nawet marginalizacji wśród mieszkańców i grozi zapóźnieniem cywilizacyjnym.

Stan sieci drogowej na terenie Ząbek w roku 2006 nie odpowiada potrzebom występującego tu współcześnie natężenia ruchu.

Istniejące drogi gminne wymagają gruntownych prac modernizacyjnych, zwłaszcza poszerzenia, budowy zatok autobusowych i chodników. Lepszy stan sieci drogowej ułatwi dojazd z Ząbek do centrum Warszawy, co w naturalny sposób jeszcze bardziej zwiększy atrakcyjność osiedleńczą i lokalizacyjną tego obszaru.

Rozwiązanie problemu jakości dróg lokalnych stało się przedmiotem opracowania „Strategii Rozwoju miasta Ząbki na lata 2007 – 2015”. Miasto Ząbki będzie starało się o środki finansowe przewidziane na rozbudowę i modernizację dróg lokalnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013 oraz innych programów pomocowych szczebla regionalnego i krajowego.

#### **2. STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Poważne, zaniedbania w uzbrojeniu terenów występują w zakresie wyposażenia zainwestowanych terenów w sieć wodociągów, bowiem ponad połowa liczby mieszkańców nie może korzystać z komunalnego systemu wodociągów

Sieć kanalizacyjna obejmuje większość terenów zabudowanych i wciąż podejmowane są nowe inwestycje w tym zakresie.

Problem odwodnienia terenów miejskich i sprawa budowy kanalizacji deszczowej jest przedmiotem sporządzanych obecnie opracowań projektowych w tym zakresie, które będą podstawą realizacji niezbędnych sieci i urządzeń.

W sieć gazową wyposażone są wszystkie tereny zainwestowane. Dalszy rozwój sieci gazowej

na terenie miasta może następować na życzenie odbiorców, po ustaleniu warunków z Mazowieckim Operatorem System Dystrybucyjnego Sp. z o.o.  
Sieci energetyczne rozrastają się wraz z rozwojem terenów inwestycyjnych w mieście.

### **3. GOSPODARKA ODPADAMI**

Uciążliwość odpadów wynika głównie z ich toksyczności, rozpuszczalności w wodzie, pylenia, składu wydzielanych gazów i par oraz wielkości tonażu i objętości. Uciążliwość ta przejawia się przede wszystkim poprzez zanieczyszczenia gleb, wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza atmosferycznego, niszczenie walorów estetycznych i krajobrazowych, a także wyłączenie z użytkowania terenów rolnych i leśnych, które są zajmowane przez składowanie odpadów.

Zgodnie z ustawą o odpadach jednym z podstawowych zadań gminy jest stworzenie warunków niezbędnych do utrzymania czystości, w tym kwestia zbiórki, segregacji i składowania odpadów.

Na terenie miasta obowiązuje Uchwała Nr 191/XXX/98 Rady Miasta Ząbki z dnia 27 lutego 1998r w sprawie szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku w gminie i ostatnio podjęto uchwałę Nr LIV / 339 / 2006 Rady Miasta Ząbki z dnia 31 sierpnia 2006 r., w której uchwalono Plan Gospodarki Odpadami dla gminy miejskiej Ząbki na lata 2006 – 2011. Plan ten powstał w oparciu o przepisy szczególne w tym zakresie. Regulacje związane z gospodarką odpadami komunalnymi zostały ujęte w zapisach uchwały, zgodnie z którą gromadzenie odpadów komunalnych na terenie nieruchomości może być dokonywane wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych.

Na terenie gminy powstają następujące grupy odpadów:

- odpady bytowe (metale, papier i tektura, odpady organiczne, tworzywa sztuczne),
- odpady przemysłowe (stłuczka szklana, tworzywa sztuczne, skrawki tkanin)
- odpady budowlane (gruz, drewno, pręty metalowe).

W gminie nie jest prowadzona zbiórka odpadów remontowo - budowlanych. Odpady te trafiają w sposób niezorganizowany na „dzikie wysypiska” lub są zagospodarowywane we własnym zakresie jako nasypy budowlane celem wyrównania i utwardzenia nawierzchni.

Odpady ulegające biodegradacji trafiają do strumienia odpadów komunalnych lub są zagospodarowywane we własnym zakresie przez mieszkańców zabudowy jednorodzinnej (kompostowane na terenach nieruchomości).

Zbiórką i wywozem odpadów zajmują się wyspecjalizowane firmy dysponujące kontenerami typu KP-7, które rozstawione są w centralnych punktach miasta gminy.

Odpady komunalne wywożone są do Wólki Kozłowskiej w gminie Tuszcz.

Do najczęściej występujących odpadów niebezpiecznych typu komunalnego należy zaliczyć:

- zużyte baterie i świetlówki i akumulatory,
- zużyte akumulatory,
- odpady olejowe z warsztatów mechanicznych,
- odpady z budowy, remontów i rozbiórki obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej,
- materiały izolacyjne i konstrukcyjne zawierające azbest.

Jak dotąd na terenie gminy nie prowadzi się zbiórki odpadów niebezpiecznych, które trafiają do strumienia odpadów komunalnych.

Zbiórka surowców wtórnych: makulatura, PET, puszki aluminiowe, tworzywa sztuczne prowadzona jest w pojemnikach tzw. dzwonach. Segregowane odpady składowane są na składowisku w Wólce Kozłowskiej.

Na terenie gminy Ząbki można zidentyfikować następujące problemy związane z gospodarką odpadami:

- zaśmiecanie terenów leśnych pasów przydrożnych i tworzenie „dzikich” wysypisk

- odpadów,
- brak wyselekcjonowanych odpadów niebezpiecznych,
  - niska świadomość społeczna w dziedzinie prawidłowej gospodarki odpadami.

## **XV. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Poza negocjacjami z Urzędem Marszałka Województwa Mazowieckiego dotyczącymi realizacji projektowanej ulicy Nowa - Ziemowita, obecnie nie prowadzi się prac związanych z realizacją ponadlokalnych celów publicznych.

Istnieją plany rozwoju dróg ekspresowych i głównych o randze krajowej, które mogą znacznie wpłynąć na poprawę układu komunikacyjnego w mieście i jego bezpośrednim sąsiedztwie, ale są to drogi, których projektowany przebieg jest w bezpośredniej bliskości granicy miasta.

Planowana jest rozbudowa przebiegającej przez środek miasta linii kolejowej, pierwszorzędowej, Warszawa – Białystok jako magistrali kolejowej Rail Baltica, na której pociągi będą osiągały prędkość do 160 km/h.

Obecnie planuje się również zbudować zaplecze pobytowe dla uczestników EURO 2012.

Realizacja wszystkich inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym wiąże się z koniecznością ich odpowiedniego przygotowania przez właściwych do tego inwestorów z zachowaniem przepisów szczególnych