

Załącznik Nr 2  
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 II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO

WARSZAWA 2011 r.

## SPIS TREŚCI

I.	CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZĄBKŁ.....	4
II.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA .....	5
1.	WSTĘP.....	5
2.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ZĄBKŁ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW ...	7
2.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta.....	7
2.2.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów .....	8
3.	KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....	8
3.1.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego i użytkowania terenów miasta .....	8
3.2.	Oznaczenia terenów wyznaczonych w studium .....	9
3.3.	Wskaźniki i standardy projektowania planistycznego na terenach zabudowy .....	11
3.4.	Ustalenia końcowe .....	16
3.5.	Tereny wyłączone z możliwości zabudowy kubaturowej .....	16
4.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	17
4.1.	Zasady ochrony środowiska .....	17
4.2.	Zasady ochrony przyrody.....	18
4.3.	Lokalne wartości środowiska i jego zasobów .....	18
4.4.	Zasady ochrony krajobrazu kulturowego .....	19
5.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	19
5.1.	Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.....	19
5.2.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: .....	21
6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	21
6.1.	Ponadlokalna komunikacja drogowa.....	21
6.2.	Kierunki rozwoju systemu komunikacji lokalnej.....	22
6.3.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	23
6.3.1.	Wodociągi .....	24
6.3.2.	Kanalizacja i usuwanie odpadów .....	24
6.3.3.	Gazyfikacja.....	25
6.3.4.	Elektroenergetyka.....	26
6.3.5.	Ciepłownictwo.....	26
6.3.6.	Telekomunikacja .....	27
7.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM .....	27
8.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM .....	28

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 m <sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ .....	28
9.1. Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych.....	28
9.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .....	28
9.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m <sup>2</sup> .....	29
9.3.1. Istniejące.....	29
9.3.2. Projektowane .....	29
9.4. Obszary przestrzeni publicznej .....	29
10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....	29
11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	30
12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	30
13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	30
14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.....	30
NA OBSZARZE MIASTA ZĄBKÓW OBIEKTY TAKIE NIE WYSTĘPUJĄ .....	30
15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....	30
16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....	31
17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.....	31
<b>III. UZASADNIENIE .....</b>	<b>32</b>
1. OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	32
2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU.....	33

# **I. CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZĄBK**

Cele rozwoju gminy jak i kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego sformułowane zostały w wyniku wszechstronnej analizy przedstawionych w odrębnym opracowaniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Ząbki oraz w opracowaniu ekofizjograficznym. Głównym celem rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Ząbki, zgodnie z założeniami rozwoju zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego jest:

## **WIELOKIERUNKOWA AKTYWIZACJA DZIAŁAŃ W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM UWARUNKOWŃ ZWIĄZANYCH Z ROZWOJEM AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ, A TAKŻE POPRAWA JAKOŚCI ŻYCIA SPOŁECZNOŚCI LOKALNEJ W WARUNKACH ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU Z WYKORZYSTANIEM WALORÓW POŁOŻENIA MIASTA I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU AKTYWNOŚCI PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH**

Biorąc za podstawę:

1. rozpoznane, w trybie sporządzania studium, uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego wynikające z:
  - 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
  - 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
  - 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
  - 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
  - 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
  - 8) stanu prawnego gruntów;
  - 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
  - 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
  - 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
  - 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
2. określone w strategii rozwoju gminy:
  - 1) docelową wizję rozwoju miasta Ząbki jako atrakcyjne miejsce życia na obszarze metropolii stołecznej,
  - 2) misję rozwoju gminy Ząbki polegającą na przekształceniu gminy Ząbki w ośrodek konkurencyjnej i innowacyjnej gospodarki lokalnej, zdrowych warunków zamieszkania, efektywnego inwestowania, pracy i wypoczynku.
3. ustalenia zawarte w planie zagospodarowania województwa mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 czerwca 2004 roku, określa się następujące cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki:

- 1) racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem zasad jego ochrony,
- 2) ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego miasta,
- 3) wzmacnianie wielofunkcyjności struktury przestrzennej miasta, z wykorzystaniem renty położenia miasta Żąbki względem centrum Warszawy (8 km od Zamku Królewskiego do centrum Żąbek)
- 4) podniesienie standardu zagospodarowania obiektów i terenów związanych z ochroną zdrowia, sportem i bazą hotelową,
- 5) utrzymanie stopnia lesistości i propagowanie idei miasta ogrodu przy zagospodarowywaniu poszczególnych działek oraz terenów inwestycji publicznych,
- 6) optymalne gospodarowanie gruntami w celu racjonalnego wykorzystania infrastruktury technicznej,
- 7) stworzenie podstaw dla rozwoju działalności inwestorów w zakresie produkcji i usług, w tym handlowych, oraz rozwoju turystyki,
- 8) systematyczny rozwój i modernizacja układu komunikacji, w nawiązaniu do układu komunikacji warszawskiej jak i komunikacji regionalnej i krajowej,
- 9) poprawa wyposażenia miasta w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej.”

## **II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA**

### **1. WSTĘP**

Priorytetowym celem polityki przestrzennej w województwie mazowieckim jest stwarzanie warunków do spójności terytorialnej oraz trwałego i zrównoważonego rozwoju Mazowsza, poprawy warunków życia jego mieszkańców oraz zwiększenie konkurencyjności regionu.

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

Polityka przestrzenna gminy realizowana jest w działaniach planistycznych oraz poprzez decyzje administracyjne związane z gospodarowaniem przestrzenią.

Stosownie do przepisu art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, politykę przestrzenną gminy określa się poprzez ustalone w studium:

1. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
2. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
3. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego;
4. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5. kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
7. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
8. obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej;
9. obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania

- przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
10. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
  11. obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
  12. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
  13. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dn. 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);
  14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
  15. granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
  16. inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Przyjęta uchwałą Rady Miasta Ząbki polityka przestrzenna, określona w odniesieniu do każdego z wyżej wymienionych zagadnień, będzie podstawą:

- podejmowania kolejnych prac planistycznych, odnoszących się do poszczególnych obszarów miasta,
- podstawą opracowywania analiz zgodności ustaleń sporządzanych planów miejscowych z tą polityką,
- dokumentem pomocniczym w przygotowywaniu decyzji wydawanych w trybie administracyjnym.

Będzie również materiałem pomocniczym w sprawach:

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

Ustalenia studium przedstawiono w formie tekstowej i graficznej.

**Tekst studium** zawierający ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, składa się z następujących części:

1. cele polityki w zakresie zagospodarowania przestrzennego,
2. kierunki polityki w zakresie zagospodarowania przestrzennego
3. uzasadnienie przyjętych rozwiązań,

**Graficzna część studium**, 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), to rysunek w skali 1:5 000 wykonany na kopii mapy topograficznej w skali 1:10 000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

## 2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ZĄBKI ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

### 2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta

Struktura przestrzenna młodego miasta Ząbki zaczęła kształtować się na początku XX wieku po wpływie idei miasta ogrodu, która jednak do końca nie została zrealizowana. Przedsięwzięcia inwestycyjne i napływ ludności do Ząbek po zbudowaniu linii kolei żelaznej z Warszawy do Petersburga przyczyniły się do wzrostu zainteresowania tym miejscem do zamieszkania i napływu ludności. Znaczący wzrost liczby mieszkańców przyczynił się do nadania osiedlu, w roku 1967, praw miejskich. Fakt ten jeszcze bardziej przyspieszył proces osiedleńczy w tym nieźle wyposażonym w obiekty usług publicznych miejscu.

Kiedy w Warszawie zaczęło brakować łatwo dostępnych gruntów pod budownictwo, znowu Ząbki stały się dobrym, bo bliskim, miejscem realizacji inwestycji.

Rosnące potrzeby a także wzrost zainteresowania jakością realizowanych inwestycji i sposobu zagospodarowania i wyposażenia terenów, mogą stanowić o nowoczesnym podejściu do zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem jasno sprecyzowanych wymagań co do sposobu zabudowy i zagospodarowywania nowych terenów inwestycyjnych w mieście. Zauważyć jednak warto, że dobre założenia, propagowane w Ząbkach od początku ich przyspieszonego rozwoju, do dziś są aktualne i właśnie obecnie mają szansę realizacji.

Do takich założeń – idei należy zaliczyć realizację przedłużenia trasy tramwajowej z Warszawy. Właściwe, zapisane i przekazywane z pokolenia na pokolenie idee doczekują się realizacji.

W czercu 2008 roku Ząbki otrzymały honorowe wyróżnienie za projekt „Przedłużenie trasy tramwajowej z Warszawy do Ząbek“, który został zgłoszony do konkursu „Dobre praktyki PPP“ tzn przedsięwzięć publiczno-prywatnych.

Idea miasta – ogrodu, choć nie może być już w pełni zrealizowana, też znajduje zrozumienie wśród mieszkańców i władz miejskich, które ostatnio ogłosiły konkurs pod nazwą „Ząbki – miasto ogrodów“.

Przyspieszony rozwój samorządowego zarządzania w mieście jak i wzrost świadomości społeczności lokalnej w zakresie ochrony interesu publicznego jest przeciwwagą do spontanicznego i niekontrolowanego rozwoju opartego jedynie na zaspakajaniu potrzeb jednostek.

W świetle takiego założenia można przyjąć, że rozwój struktury przestrzennej miasta Ząbki będzie następował w wyniku:

- rozpoznanych, i uwzględnianych w działaniach związanych z procesami zagospodarowywania przestrzeni, uwarunkowań przestrzennych związanych z położeniem miasta w obszarze wpływów i powiązań z obszarem metropolitalnym Warszawy,
- dobrze rozpoznanych i właściwie uwzględnianych miejscowych uwarunkowań rozwoju zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym szacunkiem dla idei miasta-ogrodu lub miasta ogrodów,
- właściwego wykorzystania własnych możliwości w zaspakajaniu potrzeb społeczności lokalnej,
- maksymalnego wykorzystania możliwości rozwojowych, jakie niesie ze sobą przystąpienie Polski do Unii Europejskiej.

Mając na uwadze osiągnięcie przyjętych celów rozwoju zagospodarowania przestrzennego kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta Ząbki będą dotyczyć:

- przywrócenia lub podniesienia wartości zdegradowanych zasobów przyrodniczych i kulturowych miasta,
- kontynuacji założeń w kształtowaniu centrum miasta,
- dążenie do jednorodności zabudowy w poszczególnych częściach miasta z jednoczesnym zapewnieniem wielofunkcyjności miasta w całości,
- wyznaczenie terenów do rozwoju i realizacji różnorodnej aktywności gospodarczej,

- umożliwienia realizacji przedsięwzięć w systemie komunikacji ponadlokalnej,
- usprawnienie i poprawa standardów komunikacji lokalnej.

## **2.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów**

Rodzaj istniejącej zabudowy oraz rodzaj przeznaczenia terenów w obowiązującym obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta, a także, przyjęte w niniejszym studium, kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta będą podstawą określenia kierunków zmian w określaniu docelowego przeznaczenia terenów a w szczególności sposobu zabudowy południowej części miasta jak i przeznaczenia terenów jeszcze nie zabudowanych.

Określane w studium preferencje terenów do zabudowy i sposobu zagospodarowania muszą uwzględniać to, że miasto Ząbki położone jest:

- w całości, na obszarze dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych („Subniecka Warszawska” i „Dolina Środkowej Wisły”),
- w części, na terenach częściowo zrealizowanego planu miasta ogrodu
- w części, na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- w dużej części, na terenach z wysoką wodą gruntową.

Praktyka ostatnich lat wskazuje na bardzo duże zainteresowanie właścicieli gruntów możliwością zabudowy każdego terenu, położonego przy istniejących ciągach komunikacyjnych, wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej. Aby ukierunkować działalność budowlaną, w niniejszym studium określa się tereny pod poszczególne rodzaje zabudowy w mieście.

Wyrazem polityki przestrzennej w tym zakresie jest:

- przerwanie procesu żywiołowej urbanizacji wyrażającej się chaosem przestrzennym,
- realizacja zadań z zakresu przedsięwzięć celów publicznych, ułatwiających poruszanie się po terytorium miasta a także podwyższających standard obsługi komunikacyjnej mieszkańców,
- rozpoczęcie kształtowania struktur przestrzennych, ułatwiających życie mieszkańców w społecznościach jak i ich obsługę w urzędzenia techniczne a także obiekty użyteczności publicznej, lokalizowane na obszarach przestrzeni publicznej.

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

### **3.1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego i użytkowania terenów miasta**

1. Dążenie do wykorzystania potencjału miasta jako przyjaznego miejsca zamieszkania dla osób poszukujących mieszkań w bliskim sąsiedztwie Warszawy.
2. Przeznaczanie terenów pod nową zabudowę w planie lub planach miejscowych powinno być ukierunkowane na stosowanie określonej w studium zasady jednorodności sposobu zabudowy w nowo zagospodarowywanych terenach.
3. Zachowanie istniejących i projektowanie nowych terenów z zielenią miejską oraz ustalanie w planach i decyzjach administracyjnych dotyczących zabudowy terenów, określonego w niniejszym studium wskaźnika udziału terenów biologicznie czynnych na terenach działek budowlanych.
4. Utworzenie strefy konserwatorskiej miasta-ogrodu w starej części miasta, planowanego jako miasto ogród, gdzie zakłada się zachowanie:
  - zabytkowego układu rozplanowania ulic,
  - wielkości działek wydzielonych zgodnie z planem miasta – ogrodu,
  - zakończenie realizacji obiektu sportowego i jego otoczenia, przystosowanego do współczesnych wymagań,



5. Złagodzenie dysharmonii w przestrzeni przez czytelne rozmieszczenie funkcji na określonych terenach . Dotyczy to głównie południowej części miasta gdzie jeszcze sporo terenów zostało do zainwestowania zgodnie z przyjętą w niniejszym studium polityką przestrzenną. Wyrazem tej polityki jest sukcesywne przekształcanie starej zabudowy, w złym stanie technicznym, na zabudowę wielorodzinną z usługami. W tej części miasta przewiduje się budowę budynków wyższych niż IV kondygnacje jednak z podwyższonymi, w stosunku do minimalnych, wynikających z przepisów, wskaźnikami udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działek budowlanych.
6. Dążenie do jak najszybszej poprawy obsługi mieszkańców w zakresie komunikacji a także wyposażenia miasta w obiekty i tereny użyteczności publicznej, które są zadaniami własnymi samorządu miasta.
7. W północno zachodniej części miasta, oznaczonej lit. B, jedynym większym terenem, który możnaby przeznaczyć pod zabudowę, są grunty obecnych ogrodów działkowych. Położenie ich w bardzo ruchliwym komunikacyjnie miejscu, i zmniejszenie zainteresowania tymi terenami jako tereny rekreacyjne a tym bardziej tereny do produkcji żywności, pozwala założyć, że są to potencjalne tereny przyszłościowego zagospodarowania na potrzeby mieszkaniowe i usługowe.
8. Sporządzenie planu lub planów miejscowych dla terenów, dla których należy określić przebieg dróg publicznych, ciągów pieszych i rowerowych, zasady podziału terenu na działki budowlane i zasady dotyczące zagospodarowania terenów, w tym terenów zieleni.

### 3.2. Oznaczenia terenów wyznaczonych w studium

1. Podział miasta na strefy urbanistyczne  
 W celu określenia działań zmierzających do realizacji polityki przestrzennej na obszarze miasta Ząbki, wyróżnia się następujące strefy oznaczone literami, umieszczonymi na początku symboli poszczególnych terenów przedstawionych na rysunku studium:
  - 1) **O** – teren położony w granicach niezakończzonego miasta ogrodu, wraz z centrum miejskim,
  - 2) **A** – teren położony na południe od północnej granicy miasta, od zachodu graniczy z ul Wolność, od południa graniczy ze strefą O i linią kolejową a od wschodu graniczy także z granicą miasta,
  - 3) **B** – teren obejmujący powierzchnie ogrodów działkowych, ograniczony ulicami: Radzymińską, Wolności, Stefana Batorego, Nową, Mickiewicza oraz zachodnią granicą miasta,
  - 4) **C** – teren położony po północnej stronie linii kolejowej, ograniczony od zachodu – granicą miasta, od północy ul. Mickiewicza, Nową i Batorego a od wschodu granicą strefy O,
  - 5) **D** – teren położony na północ od ulicy Nowo-Ziemowita, ograniczony od zachodu – granicą miasta, od północy linią kolejową i granicą strefy O,
  - 6) **E** – teren położony na południe od ulicy Nowo-Ziemowita do granic miasta.
2. Opis symboli, którymi na rysunku studium oznaczono poszczególne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, tereny inwestycyjne
  - 1) Każdy teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi go od innych terenów, oznaczono symbolem, który rozpoczyna się od oznaczenia literowego strefy, o której mowa w pkt. 1, oraz kolejnym numerem terenu,
  - 2) Następnym elementem symbolu są następujące rodzaje przeznaczenia terenu pod zagospodarowanie i zabudowę:
    - a. mieszkaniową jednorodzinną – MN  
 charakter zabudowy jednorodzinnej, jak i możliwość realizacji na terenach takiej zabudowy nieuciążliwych usług podstawowych dla ludności, określone zostaną w planach miejscowych,

- b. mieszkaniową wielorodzinną - MW  
Jest to funkcja podstawowa na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zabudowy i możliwości realizacji usług wśród zabudowy, jako funkcji uzupełniającej mogą być określone w planach miejscowych,
- c. obiektami usług publicznych – UP  
jeśli rodzaj usługi jest zdefiniowany, to w nawiasie oznaczono jej symbol:
- O - oświata,
  - S - usługi sakralne,
  - R - rekreacja i sport,
  - A - administracja,
  - Z – zdrowie.
- Niezbędne dla obsługi mieszkańców obiekty usług publicznych mogą być wyznaczone w planie miejscowym, jako funkcja uzupełniająca lub zamienna do funkcji oznaczonej w studium, na terenach pozyskiwanych do zasobów komunalnych.
- d. obiektami usług komercyjnych – U  
Usługi komercyjne nie mogą obejmować przedsięwzięć, dla których z oceny ich oddziaływania na środowisko wyniknie, że są przedsięwzięciami znacząco oddziaływującymi na środowisko.  
Wysokość zabudowy zależy musi od lokalizacji budynków na działce inwestora. Wysokość obiektów, zależna od ich rozmieszczenia na działce inwestora oraz na działkach sąsiednich, nie może naruszać przepisów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zarówno na działce inwestora jak i na działkach sąsiednich.  
Poza terenami usług komercyjnych, wskazanymi na rysunku studium, usługi mogą jeszcze wystąpić jako funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkaniową. Szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zabudowy i możliwości realizacji usług jako funkcji uzupełniających zabudowę mieszkaniową, mogą być określone w planach miejscowych. Jeśli na określonym terenie będzie mogła występować funkcja uzupełniająca, oznacza to także, że nie może ona występować samodzielnie na całym terenie przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe, a działalność prowadzona w obiektach nie może być uciążliwa dla funkcji podstawowej.
- e. obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> – UC  
Pod obiekty takie zostały wyznaczone tereny, których wielkość pozwala na ich realizację. Szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zabudowy i możliwości realizacji funkcji uzupełniających na terenie pozostałym po lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> mogą być określone w planie miejscowym.
- f. obiektami infrastruktury technicznej – UI  
Zagospodarowanie terenu odpowiednie do pełnionej funkcji w obiektach.
- g. związaną z aktywnością gospodarczą – AG  
Realizowana działalność gospodarcza na tych terenach może być zaliczana do działalności znacząco oddziaływującej na środowisko, jednak musi spełniać warunki ograniczenia jej wpływu na środowisko tak, aby nie była uciążliwa dla mieszkańców miasta.
- h. związaną z obsługą komunikacji – KS
- szczegółowe warunki zabudowy terenu związanego z obsługą komunikacji będą ustalone w planie miejscowym, lub w postępowaniu związanym z lokalizacją drogi, stosownie do potrzeb i warunków własnościowych,
  - jeśli na określonym terenie mogą występować dwa równorzędne przeznaczenia, to ich oznaczenia literowe oddzielono przecinkiem, np.: ZU,KS

co oznacza, że w planie miejscowym mogą być określone szczegółowe warunki realizacji zieleni urządzonej i (lub) obiektów związanych z obsługą komunikacji,

- i. związaną z urządzeniem przestrzeni publicznej – PP
    - szczegółowe warunki zagospodarowania terenu związanego z przestrzenią publiczną, będą ustalone w planie miejscowym, stosownie do potrzeb,
    - jeśli na określonym terenie mogą występować dwa równorzędne przeznaczenia, to ich oznaczenia literowe oddzielono przecinkiem, np.: ZU,PP co oznacza, że w planie miejscowym mogą być określone szczegółowe warunki realizacji zieleni urządzonej i (lub) obiektów związanych z funkcjonowaniem przestrzeni publicznej,
  - 3) Kolejnym elementem symbolu jest dodana po myślniku:
    - a. cyfra 1 - dla terenów zainwestowanych, lub
    - b. cyfra 2 - dla terenów już przeznaczonych do zainwestowania.
  - 4) Obszary wskazane do przekształceń strukturalnych, obwiedziono ramkami w kolorze docelowego przeznaczenia terenu; ogólne wskazania wg wskaźników ustalonych dla strefy;
  - 5) Symbolu terenu, którego przeznaczenie może ulec zmianie, zawiera, po ukośniku, oznaczenie docelowego przeznaczenia terenu. np.: C66AG-1/MW-2
3. Opis symboli, którymi na rysunku studium oznaczono tereny zieleni:
- 1) Wyróżniono następujące, oznaczone literami, przeznaczenie tych terenów, umieszczone po oznaczeniu strefy urbanistycznej i numeru terenu:
    - a. leśne - ZL,
    - b. leśne z istniejącym osiedlem śródleśnym - ZL/MN
    - c. zieleń parkowa - ZP,
    - d. zieleń urządzona - ZU
    - e. ogrodów działkowych - ZD,
    - f. cmentarzy - ZC.
  4. Ciągi komunikacyjne (drogi publiczne) oznaczono na rysunku studium następującymi symbolami:
    - a. KDS - droga ekspresowa
    - b. KDGP - główna ruchu przyśpieszonego
    - c. KDG - droga główna
    - d. KDZ - droga zbiorcza
    - e. KDL - droga lokalna
    - f. KDD - droga dojazdowa
  5. Tereny o przeznaczeniu jak w pkt. 4 i 5 powinny być zagospodarowane zgodnie z przepisami regulującymi to zagadnienie lub standardami przyjmowanymi w tym zakresie.

### **3.3. Wskaźniki i standardy projektowania planistycznego na terenach zabudowy**

1. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń na obszarze niezakończonyj realizacji miasta ogrodu, wraz z centrum miejskim, oznaczonych na rysunku studium symbolem rozpoczynającym się literą **O**, należy ustalić:
  - 1) zachowanie zabytkowego układu rozplanowania ulic i, w miarę możliwości, przystosowywanie ich parametrów do współczesnych potrzeb i obowiązujących przepisów,
  - 2) przebieg nowych, miejskich ulic i ciągów komunikacyjnych, niezbędnych do obsługi nowopowstającego zainwestowania terenu,
  - 3) zachowanie istniejących terenów zieleni parkowej i w miarę możliwości kształtowanie nowych zieleńców i placów mogących pełnić rolę przestrzeni publicznej,

- 4) szczegółowe zasady kształtowania centrum miejskiego w obrębie ul. Legionów, ks. Skorupki, M.J. Piłsudskiego i 3 Maja oraz w obrębie ul. Kolejowej, Moniuszki, Norwida, Leszyckiego i Stefana Batorego a także kształtowania przestrzeni publicznej w sąsiedztwie Stefana Batorego, z jednoczesnym przystosowaniem ich do potrzeb miasta i możliwością lokalizacji budynków wielokondygnacyjnych wg zasady ustalonej w pkt 5),
  - 5) wysokość zabudowy wielorodzinnej nie może przekraczać czterech kondygnacji, chyba, że w planie miejscowym, w najwyższym punkcie miasta, określona zostanie dominanta i jej wysokość.
  - 6) warunki budowy nowych budynków, rozbudowy istniejących lub wymiany zabudowy na terenach istniejącego zagospodarowania, w nawiązaniu do istniejących podziałów własnościowych,
  - 7) ewentualne warunki zabudowy jednorodzinnej, szeregowej realizowanej jako pierzeje wzdłuż ulic,
  - 8) zachowanie wielkości działek w zabudowie jednorodzinnej lub ich łączenie w procesie przekształcania takiej zabudowy,
  - 9) utrzymanie linii zabudowy wzdłuż ulic, z zakazem tworzenia nowej linii zabudowy obiektami mieszkaniowymi w głębi działek,
  - 10) wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych plus użytkowe poddasze, lub trzech kondygnacji przy stropodachach,
  - 11) zakaz podziału działki, jeśli każda z nowopowstałych działek nie miałaby, przyległej do drogi, szerokości równej lub większej niż:
    - a. 20,0 m. – przy zabudowie budynkami wolnostojącymi,
    - b. 15,0 m. – przy zabudowie budynkami bliźniaczymi,
  - 12) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż:
    - a. 60% - na działkach w zabudowie jednorodzinnej,
    - b. 30% - na działkach w zabudowie wielorodzinnej,
    - c. 25% - na działkach wolnostojących obiektów usług publicznych,
    - d. 15% - na działkach wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
  - 13) wskaźniki powierzchni zabudowy budynkami maksimum:
    - a. 30 % - na działkach w zabudowie jednorodzinnej,
    - b. 50 % - na działkach w zabudowie wielorodzinnej,
    - c. 50 % - na działkach wolnostojących obiektów usług publicznych,
    - d. 70 % - na działkach wolnostojących obiektów usług komercyjnych,z jednoczesnym zachowaniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych.
  - 14) obowiązek wyposażenia w sieci i obiekty infrastrukturalne w strefie, zgodnie z przepisami,
  - 15) sukcesywną likwidację funkcji uciążliwych dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego a także obiektów, które przyczyniają się do obniżenia estetyki krajobrazu miejskiego.
2. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla części miasta, oznaczonych na rysunku studium symbolem rozpoczynającym się literą A należy ustalić:
- 1) zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie lasu położonego w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) przebieg dróg publicznych na terenie położonym na północ od Szpitala, wskazanym w studium do zmiany przeznaczenia, w nawiązaniu do istniejącego systemu komunikacji drogowej, ciągów pieszych i rowerowych
  - 3) ustalenie wielkości działek pod różne rodzaje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt. 2, w zależności od zgłoszonych wniosków do planu miejscowego,

- 4) ukształtowanie charakteru osiedla zabudowy jednorodzinnej, o którym mowa w pkt. 2, z przeznaczeniem min. 30 % powierzchni osiedla pod lokalizację usług komercyjnych związanych z obsługą mieszkańców osiedla i zielen parkową, w miejscach występowania najcenniejszego drzewostanu,
  - 5) utrzymanie linii zabudowy wzdłuż ulic, z zakazem tworzenia nowej linii zabudowy obiektami mieszkaniowymi w głębi działek,
  - 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach istniejących osiedli zabudowy jednorodzinnej, nie mniej niż:
    - a. 50% - na działkach w zabudowie jednorodzinnej o domach wolnostojących,
    - b. 25% - na działkach w zabudowie jednorodzinnej, szeregowej lub grupowej, jeśli takie pojawią się w planie miejscowym,
    - c. 10% - na działkach wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
  - 7) wskaźniki powierzchni zabudowy budynkami, na działkach istniejących osiedli zabudowy jednorodzinnej, maksimum:
    - a. 40% - na działkach w zabudowie jednorodzinnej o domach wolnostojących,
    - b. 50% - na działkach w zabudowie jednorodzinnej, szeregowej lub grupowej, jeśli takie pojawią się w planie miejscowym,
    - c. 60 % - na działkach wolnostojących obiektów usług publicznych,
    - d. 70% - na działkach wolnostojących obiektów usług komercyjnych,z jednoczesnym zachowaniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych.
  - 8) wysokość zabudowy jednorodzinnej, która nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych plus użytkowe poddasze, lub trzech kondygnacji przy stropodachach.
  - 9) wysokość zabudowy wielorodzinnej, występującej na tym terenie nie może przekraczać czterech kondygnacji,
  - 10) szczegółowe zasady tworzenia lokalnego centrum w północnej części miasta: przy ul. Wolności oraz między ul. Wyszyńskiego i 11 Listopada,
  - 11) szerokość nowych ulic dojazdowych minimum 10,0 m. a dróg wewnętrznych minimum 6,0 m,
  - 12) przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę oznaczoną symbolem UC-2 należy uwzględnić następujące wskaźniki:
    - a. wysokość obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> nie powinna przekraczać 12,0 m – licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachowego
    - b. ilość terenów biologicznie czynnych, nie mniejsza niż 10% powierzchni całkowitej działki.
3. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla części miasta, oznaczonych na rysunku studium symbolem rozpoczynającym się literą **B** należy ustalić:
- 1) przebieg dróg na terenie istniejących obecnie ogródków działkowych, wskazanym w studium do zmiany przeznaczenia, w nawiązaniu do istniejącego systemu komunikacji drogowej, i rozwiązań projektowanych w obowiązujących planach miejscowym,
  - 2) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt. 1, w zależności od zgłoszonych wniosków do planu miejscowego,
  - 3) Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem B2ZD
    - a. udział terenów przeznaczanych na terenach obecnych ogrodów działkowych pod różne rodzaje zagospodarowania terenu (po odjęciu terenów niezbędnych pod komunikację drogową) na poziomie:
      - min. 40 % - pod zabudowę jednorodzinną
      - max. 20 % - pod zabudowę wielorodzinną
      - 20 % - pod usługi,
      - min. 20% - pod zielen publiczną.

W planie miejscowym możliwa jest zmiana proporcji terenów przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową lub zielen publiczną i terenów przeznaczanych pod zabudowę przeznaczaną pod usługi w tym usługi publiczne, w zależności od okresu realizacji zagospodarowania terenu oraz potrzeb w zakresie poszczególnych form zabudowy,

- b. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż:
    - 55% - na działkach w zabudowie jednorodzinnej,
    - 35% - na działkach w zabudowie wielorodzinnej,
    - 30% - na działkach wolnostojących obiektów usług publicznych,
    - 20% - na działkach wolnostojących obiektów usług komercyjnych
  - c. wskaźniki powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi maksimum:
    - 30% - na działkach w zabudowie jednorodzinnej,
    - 45 % - na działkach w zabudowie wielorodzinnej,
    - 60 % - na działkach wolnostojących obiektów usług publicznych,
    - 60% - na działkach wolnostojących obiektów usług komercyjnych z jednoczesnym zachowaniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych.
  - d. wysokość zabudowy jednorodzinnej, która nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych plus użytkowe poddasze, lub trzech kondygnacji przy stropodachach.
  - e. wysokość zabudowy wielorodzinnej, która nie może przekraczać sześciu kondygnacji, chyba, że w planie miejscowym, w miejscach do tego predestynowanych, określona zostanie dominanta i jej wysokość,
- 4) Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem B9ZD
    - a. podział terenów przeznaczanych do przekształceń, na terenach obecnych ogrodów działkowych, pod zabudowę jednorodzinną i usługi publiczne przedstawiono na rysunku studium,
    - b. wśród zabudowy jednorodzinnej (po odjęciu terenów niezbędnych pod komunikację drogową) na usługi i zielen publiczną należy przeznaczyć min 20 % obszaru zabudowy jednorodzinnej.
  - 5) szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZU,PP
4. Przy określaniu, w planie miejscowym, ustaleń dla terenów najbardziej zagęszczonej zabudowy w mieście, rozpoczynających się symbolem C należy ustalić:
    - 1) zasady uzupełnienia lub przebudowy budynków w nawiązaniu do obecnych podziałów własnościowych,
    - 2) wskaźnik ilość powierzchni biologicznie czynnej przy usługach publicznych ustalany być musi indywidualnie w zależności od realizowanych funkcji, jednak nie powinien wynosić mniej niż 25% powierzchni całkowitej działki,
    - 3) wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych plus użytkowe poddasze, lub trzech kondygnacji przy stropodachach,
    - 4) zakaz lokalizacji i sukcesywną likwidację, funkcji uciążliwych dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego a także funkcji i obiektów, które przyczyniają się do obniżenia estetyki krajobrazu miejskiego.
  5. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla części miasta na północ od ul. Nowo-Ziemowita, oznaczonych na rysunku studium symbolem rozpoczynającym się literą D należy ustalić:
    - 1) szczegółowy przebieg drogi głównej Nowo-Ziemowita i tereny pod budowę skrzyżowań ulic miejskich z tą drogą,

- 2) szczegółowe zasady przekształcania zabudowy i warunków sąsiedztwa różnego rodzaju i sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów, w szczególności między ulicami: Warszawską i Piłsudskiego a terenami kolejowymi,
  - 3) szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej i sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów ograniczonych ulicami Warszawską, Piłsudskiego, Nowo-Ziemowita i zachodnią granicą miasta,
  - 4) obowiązek zachowania i rozwoju terenów zieleni parkowej i zieleńców, z lokalizacją leśnego parku miejskiego usytuowanego wzdłuż drogi Nowo-Ziemowita,
  - 5) współczynnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej nie mniejszy niż:
    - a. 45% - w zabudowie jednorodzinnej,
    - b. 30% - w zabudowie wielorodzinnej,
    - c. 25% - w zabudowie usługowej,z jednoczesnym przestrzeganiem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych.
  - 6) przy usługach publicznych ilość powierzchni biologicznie czynnej ustalana być musi indywidualnie w zależności od realizowanych funkcji, jednak nie powinna być mniejsza niż 25% powierzchni całkowitej działki.
  - 7) wskaźniki powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi maksimum:
    - a. 40 % - na działkach w zabudowie jednorodzinnej,
    - b. 50 % - na działkach w zabudowie wielorodzinnej,
    - c. 60 % - na działkach w zabudowie usługowej,z jednoczesnym zachowaniem warunków technicznych określonych w przepisach szczególnych.
  - 8) wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych plus użytkowe poddasze, lub trzech kondygnacji przy stropodachach,
  - 9) wysokość zabudowy wielorodzinnej, nie może przekraczać pięciu kondygnacji,
  - 10) wskaźnik powierzchni zabudowy przy usługach publicznych, który ustalany być musi indywidualnie w zależności od realizowanych funkcji projektowanych obiektów,
  - 11) sukcesywną likwidację funkcji uciążliwych dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego a także funkcji i obiektów, które przyczyniają się do obniżenia estetyki krajobrazu miejskiego.
  - 12) zasady kształtowania przestrzeni publicznej wzdłuż ul. Piłsudskiego, ks. Skorupki, Kwiatowej, Szwoleżerów i Stefczyka,
  - 13) zasady tworzenia lokalnego centrum pomiędzy ul. Kwiatową a ul. Stefczyka oraz między ul. ks. Skorupki a ul. Sikorskiego.
6. Przy określaniu, w planie miejscowym, ustaleń dla terenów podlegających największym przekształceniom, oznaczonych na rysunku studium symbolem rozpoczynającym się literą **E** należy ustalić:
- 1) zakaz lokalizacji urządzeń do obsługi mieszkańców zabudowy wielorodzinnej, z parkingami łącznie, poza linią rozgraniczającą teren inwestycji od innych terenów, chyba, że w sąsiedztwie będzie możliwe wykorzystywanie specjalnego obiektu parkingu wielopoziomowego,
  - 2) zasady przebudowy, wymiany i uzupełniania zabudowy mieszkaniowej według uwarunkowań lokalnych, z zachowaniem przepisów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - 3) zasady zagospodarowania obszaru obecnych ogrodów działkowych w zależności od występujących tam uwarunkowań lokalnych, i potrzeb zgłaszanych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, przy czym należy zabezpieczyć min. 20% terenu pod usługi i zielen publiczną,
  - 4) wysokość zabudowy jednorodzinnej, która nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych plus użytkowe poddasze, lub trzech kondygnacji przy stropodachach.

- 5) wysokość zabudowy wielorodzinnej, która nie może przekraczać pięciu kondygnacji, chyba, że w planie miejscowym, w miejscach do tego predestynowanych, określona zostanie dominanta i jej wysokość,
- 6) utrzymanie linii zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulic z zakazem tworzenia nowej linii zabudowy mieszkaniowej w głębi działek,
- 7) miejsca i wielkości (budynek lub część budynku) dominant przestrzennych, jeśli takie mogłyby być realizowane w poszczególnych terenach zabudowy wielorodzinnej,
- 8) lokalizację działalności usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że będzie działalnością nieuciążliwą, prowadzoną w budynku mieszkalnym lub w odrębnym obiekcie albo też na odrębnej działce.

### **3.4. Ustalenia końcowe**

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można zmienić wartości wskaźników jedynie wtedy, kiedy:
  - 1) wpłynie to na podniesienie standardu zabudowy oraz wyposażenia i zagospodarowania terenu inwestycyjnego wyróżnionego w studium, w zależności od miejsca usytuowania działki oraz otoczenia i rodzaju zabudowy,
  - 2) gdy analiza faktycznego stanu władania wykaże brak możliwości rozwiązania zgodnego z ustaleniami studium, dotyczącymi zasad zabudowy i zagospodarowania.
2. W planie należy dążyć do stworzenia kompleksów zabudowy o podobnych wskaźnikach, co umożliwi ich identyfikację w przestrzeni miasta.
3. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustala się konieczność:
  - 1) oszczędnego gospodarowania gruntami, wyrażonego określeniem szerokości poszczególnych działek, optymalnej ze względu na możliwość wykorzystania infrastruktury.
  - 2) ustanowienia strefy konserwatorskiej w granicach miasta-ogrodu i zachowania charakteru miasta-ogrodu w terenie objętym strefą konserwatorską.
  - 3) wprowadzenia zakazu zmiany przeznaczenia zabudowy garażowej i gospodarczej na mieszkalną.

### **3.5. Tereny wyłączone z możliwości zabudowy kubaturowej**

Terenami wyłączonymi z zabudowy kubaturowej są:

1. tereny leśne będące częścią Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, leżące:
  - 1) po wschodnio-południowej stronie ul. Nowo-Ziemowita,
  - 2) na północ od ul. Nowo-Ziemowita do terenów kolejowych, z wyłączeniem terenu przecinki niezbędnej do lokalizacji sieci gazowej,
  - 3) na północ od terenów kolejowych z wyłączeniem przecinek do lokalizacji sieci gazowej i drogi S17 (wschodniej obwodnicy Warszawy) oraz terenu istniejącej mieszkaniowej zabudowy śródlęsnej,
2. obszary przeznaczone pod budowę nowych dróg,
3. obszary przeznaczone pod poszerzenie dróg istniejących.



#### 4. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Stan środowiska przyrodniczego w mieście Ząbki, opisany w ekofizjografii ma nie tylko bezpośredni wpływ na warunki życia społeczności lokalnej, ale, jak wynika z planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, ma też znaczący wpływ na stan warunków życia w metropolii warszawskiej. Stworzenie dobrych warunków życia w mieście Ząbki, i jego bliskie położenie w stosunku do coraz intensywniej wykorzystywanych terenów warszawskich, przyczynia się do coraz większego zainteresowania inwestorów możliwością zabudowy mieszkaniowej na jego terenach. Jednocześnie możliwość lokalizacji inwestycji związanych z prowadzeniem aktywności gospodarczej a w szczególności handlu drobnej produkcji i rzemiosła, na określonych terenach miasta czyni to zainteresowanie jeszcze większym i stwarza możliwości rozwoju gospodarczego i społecznego Ząbek. Wykorzystanie tej koniunktury i ściśle przestrzeganie ustalonych zasad rozwoju zagospodarowania przestrzennego może sprawić satysfakcję władzom gminy i jej mieszkańcom.

##### 4.1. Zasady 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.

Na podstawie analizy wymienionych wyżej opracowań i przepisów ustala się następujące zasady ochrony środowiska w mieście Ząbki, które muszą być podstawą ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych dla poszczególnych terenów miasta:

1. utrzymanie zasobów leśnych w strukturze przestrzennej miasta,
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. Przy przeznaczaniu gruntów pod zabudowę związaną z usługami i wszelką inną aktywnością gospodarczą, w planach miejscowych i decyzjach administracyjnych należy ustalać warunek, że ich uciążliwość nie może wykroczać poza granice działki inwestora.
5. zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą generować hałas o natężeniu większym niż przewidziano w przepisach odrębnych, regulujących to zagadnienie,
6. obowiązek wstępnego oczyszczania, z substancji ropopochodnych i części stałych, wód z parkingów i powierzchni utwardzonych, odprowadzanych do odbiorników,
7. 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,
8. 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 należy realizować sieci kablowe,
9. ustalanie takich zasad kształtowania zabudowy, które zapewnią czytelność walorów krajobrazowych sąsiadujących z tą zabudową,
10. gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
11. w przypadku wystąpienia odpadów niebezpiecznych, postępowanie z nimi musi być zgodne z ustawami: o ochronie środowiska oraz o odpadach,

12. stosowanie ekologicznych, posiadających odpowiednie atesty, nośników energii do ogrzewania pomieszczeń i ewentualnych procesów produkcyjnych lub w usługach,
13. zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu,
14. zakaz realizacji przedsięwzięć wymagających urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie naruszałoby równowagę lokalnych zasobów,
15. zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych,
16. zakaz kierowania wód opadowych z terenów przedsięwzięć budowlanych na działki sąsiednie,
17. zakaz przerywania ciągłości sieci odwodnieniowej (rowów, kanałów itp.) mających zapewnić zabezpieczenie terenów narażonych na podtapianie w czasie intensywnych opadów,
18. zakaz zmiany ukształtowania terenu bez wyraźnych ustaleń dotyczących tego problemu w ustaleniach planu miejscowego.

#### 4.2. Zasady ochrony przyrody

1. Część powierzchni gminy to lasy. W celu ochrony przyrody na tych terenach obowiązują ustalenia dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, które wprowadzają określone ograniczenia w sposobie zagospodarowywania terenów leśnych.  
Inne tereny leśne należy również chronić i w jak najmniejszym procencie dopuszczać do ich zainwestowania, i wyłącznie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.  
Wyjątek stanowią inwestycje związane z prowadzeniem projektowanych głównych ciągów komunikacyjnych, których przebieg wypada w chronionym terenie a ich realizacja może następować zgodnie z przepisami odwębnymi.
2. Na terenie miasta Ząbki zarejestrowano 17 pomników przyrody, w tym 2 pojedyncze drzewa i 1 grupę drzew.

Rozmieszczenie pomników przyrody przedstawia się następująco:

Nr rej. woj.	Podstawa prawna	Położenie	Obiekt
179	Dz. Urz. W. nr 18 z dn. 19.10.72 poz. 323	Lesnictwo Drewnica oddz. 153 f	Db s
400	Dz. Urz. R.N. m.st. Warszawy nr 21 z dn. 11.12.76 poz. 120	na terenie szpitala w Drewnicy	Db s szt. 15 dęby przy Królewskiej Drodze
401	Dz. Urz. R.N. m.st. Warszawy nr 21 z dn. 11.12.76 poz. 120	jw.	Klon srebrzysty

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody, (art. 44 ust. 1), ustanowienie pomnika przyrody następuje w drodze uchwały rady gminy, która ustali zasady zagospodarowania terenu wokół pomników.

#### 4.3. Lokalne wartości środowiska i jego zasobów

1. Lokalnymi, wartościowymi zasobami środowiska przyrodniczego, które nie są objęte szczególnymi formami ochrony są:
  - 1) niewielkie kompleksy lasów we władaniu prywatnym lub instytucji, a położone poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu,
  - 2) tereny miasta Ząbki jako część Obszaru Węzłowego Środkowej Wisły o znaczeniu międzynarodowym oznaczonym w systemie ECONET symbolem 23M,
  - 3) tereny zieleni urządzonej jak: parki, zieleńce, cmentarze, ogrody przydomowe, zieleń obiektów sportowych, zieleń osiedlowa, ogródki działkowe oraz zieleń izolacyjna

tras komunikacyjnych i zielen przyuliczna. Parki, zieleńce i tereny zieleni osiedlowej zajmują obszar 6,4 ha; a zieleń uliczna 13,6 ha. Lokalizacja terenów zieleni jest następująca:

- a. parki na terenie miasta to: Park M. Szuberta w zbiegu ulic Wojska Polskiego, Kolejowej, Batorego i zabudowań przy stacji PKP,
- b. tereny zieleni wokół cmentarza przy ul. Gen. J. Rómmla,
- c. tereny zieleni przy ul. Szpitalnej, 11 listopada i Ks. W. Kleszy,
- d. tereny zieleni w rogu ul. Prusa i Kolejowej,
- e. tereny zieleni w rogu ul. Kolejowej, Moniuszki i Sienkiewicza.
- f. zespoły ogródków działkowych:
  - wzdłuż ulicy Skrajnej przy granicy gminy z Warszawą,
  - wzdłuż ulic: Batorego, Nowej, Mickiewicza,
  - wzdłuż ulic: 11 listopada, Wolności i Radzymińskiej.

2. W Ząbkach występują także (cały teren miasta):

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

Ze względu na występowanie głównych zbiorników wód podziemnych należy szczególnie zwrócić uwagę na szybkie wyposażenie terenów w sieć wodociągów na terenie całego miasta i wykonanie kanalizacji na nowozagospodarowywanych terenach inwestycyjnych.

3. Zalecane jest korzystanie z monitoringu funkcjonowania środowiska, który pozwala na szybką identyfikację zagrożeń i usunięcie zagrożeń w przypadku ich wystąpienia.

#### **4.4. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego**

1. Na obszarze planistycznym objętym niniejszym opracowaniem należy realizować obiekty zharmonizowane ze sobą formą i gabarytami.
2. Obowiązek kształtowania nasadzeń ochronnych w osiedlach mieszkaniowych, które projektowane są w sąsiedztwie dróg i kolei.
3. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych.
4. Ochrona krajobrazu kulturowo-historycznego przez:
  - 1) ochronę wartościowych obiektów budowlanych,
  - 2) ekspozycje dominant przestrzennych.

### **5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

#### **5.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury**

Wśród cennych zabytków kulturowego krajobrazu obszaru gminy należy wymienić następujące obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków:

OBIEKT	ADRES	EWIDENCJA, REJESTR	NR REJESTRU, DATA WPISU
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.	
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.	
Budynek	Al. Wyzwolenia 23	ewid.	
Budynek	Al. Wyzwolenia 21	ewid.	
Budynek	Wyzwolenia al. 16	ewid.	
Budynek	Wojska Polskiego 24A	ewid.	
Budynek	Jana Pawła II 1 (d. Strzelecka)	ewid.	
Budynek I	Al. Wyzwolenia 20	ewid.	
Budynek I	Langiewicza 10	ewid.	
Budynek II	Langiewicza 10	ewid.	
Budynek II	Al. Wyzwolenia 20	ewid.	
Budynki (sprzed 1945 r.)	Rychlińskiego 1	ewid.	Drewnica
Kościół	Piłsudskiego (d. Świerczewskiego) 46	ewid.	
Magazyn I	Batorego 2	ewid.	
Magazyn II	Batorego 2	ewid.	
Park	Rychlińskiego 1	ewid.	
Pomnik dr Rychlińskiego	Rychlińskiego 1	ewid.	Drewnica
Willa 1918 r.	Klonowa 6	rejestr	1262 10.06.1985
Willa, 1919	Słowackiego 10	rejestr	1331 29.07.1988

Na obszarze miasta 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 pozostałe, wskutek zabudowy lub wybierania piachu, zostały w części zniszczone.

## **5.2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. Weryfikacja listy obiektów i obszarów zabytkowych powinna odbywać się na podstawie ewidencji gminnej będącej aktualizowanym zbiorem informacji o zabytkach oraz na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków przez ich zachowanie i odpowiednią konserwację. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone po uzyskaniu stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Ochrona obiektów kulturowych umieszczonych w gminnej ewidencji dóbr kultury przez zachowanie obiektów niezmienionych w swej pierwotnej bryle i charakterze wykończenia. Prace przy takich obiektach powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Szczegółowe wytyczne dotyczące zasad i zakresu ochrony oraz dopuszczonych robót budowlanych przy obiektach zabytkowych będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rozbiórka budynku o wartościach kulturowych może być dokonana tylko w uzasadnionych przypadkach, po wykonaniu dokumentacji konserwatorskiej, za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych i obiektów, które mogą pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w sąsiedztwie obiektów zabytkowych.
5. Zakaz lokalizowania obiektów zasłaniających widok na zabytek czy też dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z jego elementami.
6. Ustalenie, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, niezbędnych stref ochrony zabytków i ich otoczenia, łącznie ze strefą konserwatorską miasta-ogrodu.
7. Szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie. W związku z powyższym każdorazowo, przy sporządzaniu planów miejscowych, należy zweryfikować podany w niniejszym studium wykaz zabytków archeologicznych.
8. Dostosowanie gabarytów i wysokości nowych budynków i charakteru zabudowy do historycznie wykształconego układu przestrzennego i charakteru zabudowy na tym obszarze.
9. Obiekty chronione stanowią znaczący potencjał dla rozwoju turystyki pod warunkiem rozwoju bazy dla ich obsługi. Obiektami związanymi z obsługą turystyki mogą być obiekty istniejące, często zabytkowe, a nie użytkowane odpowiednio. Szczególną uwagę należy zwracać na możliwość modernizacji obiektów zabytkowych, a wszelkie działania należy uzgadniać z konserwatorem zabytków. Usunięcie obiektu z ewidencji zabytków należy poprzedzić postępowaniem zgodnym z przepisami szczególnymi.

## **6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

W występujących obecnie uwarunkowaniach rozwoju gospodarczego, rozwój systemów komunikacyjnych ma znaczenie priorytetowe, i to zarówno na poziomie lokalnym jak i ponadlokalnym

### **6.1. Ponadlokalna komunikacja drogowa**

Obszar całego miasta należy do obszaru położonego w strefie oddziaływania dróg krajowych o uciążliwym ruchu tranzytowym. Uciążliwości te 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 środowiska są potencjałem gminy podwarszawskiej, gdzie poszukuje się nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

W związku z powyższymi głównymi celami w zakresie usprawnienia układu komunikacji w mieście będą:

1. eliminacja ruchu tranzytowego lub jego znaczne ograniczenie do podstawowych ponadlokalnych ciągów komunikacyjnych,
2. modernizacja i poprawa stanu technicznego istniejących ulic, przy czym

Inwestycjami w zakresie komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym, które nie przebiegają przez tereny miasta, ale w znaczny sposób odciążą istniejący układ miejski to:

1. budowa trasy Olszynki Grochowskiej, jako drogi GP
2. budowa drogi S17 – „Wschodnia Obwodnica Warszawy”, jako drogi ekspresowej
3. budowa drogi ekspresowej S8 Marki - Radzymin - „via Bałtika”,
4. modernizacja drogi wojewódzkiej 631 w śladzie ul. MJ Piłsudskiego, jako drogi zbiorczej
5. budowa projektowanej drogi Nowo-Ziemowita, która będzie nowym przebiegiem drogi wojewódzkiej 634, w klasie drogi zbiorczej .

Przewidywany przebieg dróg ponadlokalnych wynika z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, których umieszczenie w przedmiotowym studium jest obowiązkowe. Drogi te, poza ulicą Nowo-Ziemowita, przebiegają głównie poza terenem miasta Żąbki, a jedynie w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Ostateczny przebieg dróg będzie ustalony w opracowaniach branżowych, które będą musiały przejść procedurę oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi. Pozwoli to na optymalne wyznaczenie przebiegu dróg i przyjęcie odpowiednich rozwiązań technicznych i organizacyjnych uwzględniających uwarunkowania środowiskowe, w tym leżący w pobliżu granic miasta potencjalny specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Strzebla Błotna

Drogi o znaczeniu ponadlokalnym realizowane być muszą przez sporządzenie programu zadań rządowych oraz programów samorządu województwa i wprowadzenie ich do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W programach tych należy uwzględnić potrzebę zastosowania środków ochrony akustycznej terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów objętych szczególnymi formami ochrony przyrody.

Koszty wprowadzenia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa do planu miejscowego oraz zwrotu wydatków na odszkodowania, o których mowa w art. 36, a także kwoty przeznaczone na pokrycie zwiększonych kosztów realizacji zadań gminnych są ustalane w umowie zawartej pomiędzy marszałkiem województwa a burmistrzem miasta.

## **6.2. Kierunki rozwoju systemu komunikacji lokalnej.**

Na etapie studium rozpatrywany jest podstawowy system komunikacyjny miasta, z podaniem klasy ulic podstawowych tego systemu. Przebieg pozostałych ulic systemu zależy od istniejącego układu zabudowy oraz projektowanego rozwoju terenów inwestycyjnych, a ich lokalizacja określona być musi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowe zadania w sferze rozwoju systemu komunikacji w mieście to:

1. Dogodne połączenie drogowe części południowej miasta z częścią północną na osi ulic Orla – Wojska Polskiego, przez budowę tunelu pod torami PKP.
2. Stworzenie sieci ulic w części południowej, będącej podstawą tworzenia sprawnie działającego organizmu miejskiego.
3. Sukcesywna poprawa parametrów technicznych i jakości nawierzchni ulic na obszarze miasta.
4. Systematyczne monitorowanie systemu komunikacji w celu poprawy organizacji ruchu i parkowania, w aspekcie poprawy bezpieczeństwa uczestników ruchu i funkcjonowania otaczającego zagospodarowania terenów.

5. Opracowanie projektu realizacji dróg rowerowych. Bezpieczny układ dróg rowerowych mógłby stać się dodatkową atrakcją turystyczną i rekreacyjną w gminie przy jednoczesnej poprawie bezpieczeństwa ruchu rowerowego.
6. Rozbudowa komunikacji publicznej we współpracy z przewoźnikami stołecznymi (m. inn. linia tramwajowa).
7. Budowa parkingów miejskich.
8. Budowa parkingów przez inwestorów do obsługi poszczególnych inwestycji, zarówno przy każdej działalności gospodarczej oraz realizowanym budownictwie mieszkaniowym, w następujących wielkościach:
  - 1) przy obiekcie z usługami inwestor musi zaprojektować i zrealizować miejsca postojowe dla klientów, w ilości minimum czterech miejsc na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedażowej handlu, lecz nie mniej niż 3 miejsca przy obiektach mniejszych niż 100 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych. Wyjątek mogą stanowić kioski i obiekty o powierzchni do 25 m<sup>2</sup>, lokalizowane przy ulicy, na której istnieje możliwość zatrzymania pojazdu.
  - 2) ilość miejsc parkingowych na działce obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> nie powinna być mniejsza niż 5 miejsc na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
  - 3) ilość miejsc parkingowych na działce obiektu handlu hurtowego nie powinna być mniejsza niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni składowej, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
  - 4) w szczególnych przypadkach istnieje możliwość zmiany wskaźnika ilości miejsc parkingowych, po wykonaniu niezbędnej analizy, w której przedstawione zostaną zasady zabezpieczenia tych miejsc dla pracowników i osób korzystających z usług
  - 5) przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej inwestor musi zapewnić zgodne z przepisami wyposażenie terenów oraz odpowiednią ilość miejsc parkingowych na działce określonej granicą terenu inwestycji mieszkaniowej:
    - a. minimum po dwa na jeden lokal, z czego minimum 20% miejsc parkingowych naziemnych,
    - b. minimum trzy na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w parterach budynków, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - c. zakaz lokalizacji parkingów, poza linią rozgraniczającą teren inwestycji mieszkaniowej od innych terenów, chyba, że w sąsiedztwie będzie możliwe wykorzystywanie specjalnego obiektu parkingów wielopoziomowych,
  - 6) przy zabudowie jednorodzinnej:
    - a. miejsca postojowe przynajmniej dla dwóch samochodów na mieszkanie,
    - b. rozliczenie może obejmować miejsca w garażu.
9. Obowiązek wyznaczania nowych ulic dojazdowych o minimalnej szerokości 10,0 m a niezbędnych dróg wewnętrznych o szerokości min. 6,0 m.
10. Utrzymanie i uzupełnienie ciągów zieleni przyulicznej, wyznaczonych w planie miejscowym, wraz z trasami pieszymi i rowerowymi.
11. Wyznaczenie miejsc lokalizacji infrastruktury komunikacji publicznej

Schemat kierunków rozwoju komunikacji lokalnej i ponadlokalnej przedstawiono na załączonym rysunku Nr 1.

### **6.3. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

Realizacja zadań własnych gminy w zakresie wyposażenia Ząbek w sieci i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną znacznie podnosi poziom życia mieszkańców, ale także przyczynia się do poprawy stanu środowiska przyrodniczego. Działania w kierunku dalszej poprawy stanu wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej powinny mieć charakter priorytetowy.

### 6.3.1. Wodociągi

W mieście 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. Ośrodki 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 Ząbka, 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 Sieci Wodociągowej 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.

Schemat przebiegu sieci wodociągowej przedstawiono na rysunku Nr 2

### 6.3.2. Kanalizacja i usuwanie odpadów

Kanalizacja sanitarna w mieście jest dość dobrze rozwinięta i zaspakaja potrzeby ludności ponad 90%. Długość sieci kanalizacji sanitarnej osiąga długość 70 km i jest rozwijana zgodnie z istniejącymi potrzebami.

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

Wyodrębnia się następujące obszary zlewni:

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

Na terenie nieobjętym 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.



Przy rozbudowie systemu kanalizacji sanitarnej należy przestrzegać następujące zasady:

1. Sieć kanalizacyjna, której układ determinuje ukształtowanie terenu oraz lokalizacja kolektorów ściekowych, w większości prowadzona będzie w istniejących pasach drogowych, pod warunkiem, że będą one sytuowane poza jezdnią.
2. Przy określaniu ustaleń w planach miejscowych należy ustalać warunki oczyszczania i odprowadzania ścieków różnego rodzaju z uwzględnieniem ścieków powstających na dużych powierzchniach składowych materiałów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego jak i z powierzchni dużych parkingów i miejsc, które mogą być zanieczyszczone zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
3. Wszystkie nowe przedsięwzięcia inwestycyjne powinny mieć zapewnioną dostępność do kanalizacji sanitarnej.
4. Sieci należy prowadzić poza ulicami będącymi głównymi ulicami przelotowymi w mieście: ul. Skorupki i Nowo-Ziemowita.
5. Należy poszukiwać miejsca na lokalizację zlewni ścieków w terenach oddalonych od zabudowy mieszkaniowej. Postuluje się lokalizację zlewni w pobliżu skrzyżowań dróg, projektowanych ponadlokalnych ciągów komunikacyjnych, na terenach leśnych Lasów Państwowych.

Kanalizacji deszczowej w mieście praktycznie nie ma i z uwagi na małą dbałość o istniejące do tej pory ciągi odwadniające duża część terenów, szczególnie w zachodniej części miasta, jest podtapiana w przypadku dużych opadów. W związku z powyższym w mieście Ząbki obecnie opracowywana jest koncepcja odwodnienia miasta i po jego realizacji zostaną zachowane względy bezpieczeństwa ludności przed zalewaniem wodą opadową.

Odpady stałe usuwane są z indywidualnych miejsc ich gromadzenia i wywożone na wysypiska poza gminą Ząbki w oparciu o indywidualne umowy zgodnie z zasadami określonymi w Planie Gospodarki Odpadami dla Miasta Ząbki w latach 2006-2011 zatwierdzonym uchwałą Nr LIV/339/2006 Rady Miasta Ząbki z dnia 31 sierpnia 2006 roku.

Schemat układu kanalizacji w mieście przedstawiono na rysunku Nr 3

### 6.3.3. Gazyfikacja

Na terenie miasta Ząbki istnieje sieć gazociągowa zasilana z gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia. Rurociąg przebiega po obrzeżu miasta od strony wschodniej aż do Trasy Toruńskiej. Stacja redukcyjna zlokalizowana jest przy ulicy Powstańców, od strony wschodniej.

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

Przy lokalizacji obiektów budowlanych w pobliżu gazociągów należy respektować przepisy dotyczące wymagań w tym zakresie, zawartych w przepisach odrębnych. Zgodnie z tymi przepisami i faktem budowy gazociągu z rur o zwiększonej grubości ścianek odległości od osi gazociągu powinny wynosić:

- dla budynków mieszkalnych jedno i wielorodzinnych - min. 17,5 m,
- innych obiektów terenowych nie mniej niż 15,0 m,
- lokalizacja ogrodzeń w strefie ochronnej może następować po uprzednim porozumieniu inwestora z operatorem gazociągu,
- nasadzenia zieleni wysokiej mogą być dokonywane w odległości min. 2,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia.

Każda lokalizacja obiektów terenowych w pobliżu gazociągu wysokiego ciśnienia powinna być uzgodniona z Operatorem Gazociągów Przesyłowych „Gaz – System” S.A. Oddział w Rembelszczyźnie – ul. Kazimierza 3, 05-126 Nieporęt.

W przypadku uruchamiania nowych terenów inwestycyjnych, gazociągi należy prowadzić wzdłuż istniejących i projektowanych ulic.

Przy realizacji podziału na działki budowlane należy zabezpieczyć możliwość wykonania indywidualnych przyłączy gazowych do budynków.

Schemat gazyfikacji miasta przedstawiono na rysunku Nr 4

#### 6.3.4. Elektroenergetyka

Podstawowym źródłem zasilania miasta Ząbki w energię elektryczną jest stacja elektroenergetyczna 110/15 kV Ząbki zlokalizowana przy ulicy Gajowej i Nowo-Ziemowita. Stacja ta powiązana jest z linią 2-torową napowietrzną 110 kV Elektrociepłowni Kawęczyn – Wołomin.

Istniejąca na terenie miasta sieć średniego napięcia (SN) składa się wyłącznie z linii elektroenergetycznych 15/40 kV napowietrznych i w mniejszości kablowych. Linie SN zasilają w układzie promieniowym stacje transformatorowe 15/04 kV, będące w większości stacjami słupowymi.

Tereny znajdujące się w północno – wschodniej części miasta Ząbki zasilane są w energię elektryczną liniami 15 kV połączonymi ze stacją 110/15 kV Marki. Ponadto, przez teren Ząbek przebiegają tranzytem następujące linie o znaczeniu zasadniczym dla Centralnego Okręgu Energetycznego:

1. jednotorowa linia napowietrzna 220 kV Mory – Miłosna
2. dwutorowa linia 110 kV EC Kawęczyn – Wieliszew
3. dwutorowa linia 110 kV EC Kawęczyn – Wołomin

Ocenę 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.

Przy inwestycjach w pobliżu linii wysokiego napięcia należy przestrzegać poniższych zasad.

1. Teren w pasie technicznym nie może być przeznaczany pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
2. Warunki lokalizacji wszelkich obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznych wysokich napięć należy uzgadniać z właścicielem linii tj.: PSE SA.
3. Pod linią wysokiego napięcia nie należy sadzić roślinności wysokiej.
4. Zalesienie terenów rolnych w pasie technicznym linii może być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
5. Orientacyjne odległości pionowe i poziome od przewodów tras elektroenergetycznych linii napowietrznych o napięciu znamionowym 110 i 220 kV a elementami budynków mieszkalnych i niemieszkalnych muszą spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych.
6. W każdym przypadku się odpowiednimi przepisami BHP oraz pomiarami określającymi natężenie promieniowania elektromagnetycznego, które przy zabudowie mieszkaniowej nie mogą przekraczać wartości 1kV/m.

Schemat sieci elektroenergetycznych miasta przedstawiono na rysunku Nr 5

#### 6.3.5. Ciepłownictwo

W dotychczasowym rozwoju miasta, o zabudowie w większości jednorodzinnej, nie rozwinięto centralnego systemu ogrzewnictwa. Przy realizacji nowych osiedli w zabudowie wielorodzinnej rozpoczęto korzystanie z możliwości zaopatrzenia w ciepło z pobliskiej elektrociepłowni Kawęczyn. Przy opracowywaniu programów rozwoju infrastruktury w dalszym rozwoju miasta należy wziąć pod uwagę sąsiedzkie położenie tego źródła energii cieplnej i jej ekonomiczny i środowiskowy wpływ na rozwój zabudowy w mieście.

### 6.3.6. Telekomunikacja

1. Rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych następować będzie stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i jej sąsiedztwie
2. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej oraz objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej, z zachowaniem wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
3. Przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i z wykorzystaniem nowych technologii.
4. Zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, konieczny jest rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu np. za pomocą sieci Hotspotów.

Rozmieszczenie stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej w Ząbkach przedstawiono na rysunku Nr 5

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

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, realizowane obecnie i realizacja których trwać będzie w zależności od możliwości pozyskania środków finansowych to:

1. rozszerzenie sieci wodociągów na całe miasto Ząbki, które obecnie charakteryzuje się bardzo małym stopniem korzystania z wodociągów komunalnych,
2. wprowadzanie kanalizacji na terenach przewidzianych do zabudowy,
3. zrealizowanie programu odwodnienia miasta Ząbki, które nie posiada kanalizacji deszczowej przy jednoczesnym poprzerywaniu istniejących naturalnych cieków wodnych, które odprowadzały wody opadowe z terenu miasta,
4. poprawa parametrów technicznych istniejącej sieci ulic miejskich oraz wykonanie nowych ulic na terenach objętych inwestycjami budowlanymi,
5. wprowadzenie nowych linii zasilania elektroenergetycznego na tereny nowych inwestycji i modernizacja sieci istniejącej z uwagi na wzrastający trend zużycia energii elektrycznej w gospodarstwach domowych,
6. wprowadzanie komunikacji zintegrowanej ze stołecznymi liniami autobusowymi i tramwajowymi oraz poprawa komunikacji kolejowej z centrum Warszawy (szczególnie po wprowadzeniu metra na tereny dzielnicy Praga)
7. utworzenie leśnego parku miejskiego na terenie leśnym pozostałym po zachodniej stronie ulicy Nowo-Ziemowita.
8. realizacja zadań własnych gminy w miarę wzrostu liczby mieszkańców, co wiąże się z koniecznością zapewnienia przedszkoli, szkół, placów sportowych i rekreacyjnych, placów targowych także przestrzeni publicznych, podnoszących standard i jakość życia mieszkańców.

W związku z możliwością realizacji wielu z tych inwestycji jako przedsięwzięcia publiczno-prywatne będą one mogły być realizowane na gruntach prywatnych. W związku z powyższym ustala się, że przedsięwzięcia z zakresu zadań własnych gminy, służące do obsługi społeczności lokalnej mogą być realizowane na różnych terenach, zgodnie z przeznaczeniem.

## **8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Do ponadlokalnych celów publicznych na obszarze gminy zaliczyć należy:

1. drogi ponadlokalne,
2. gazociąg wysokoprężny,
3. linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia,
4. sieci telekomunikacyjne

Realizacja wszystkich wymienionych wyżej inwestycji wiąże się z potrzebą rezerw terenowych, które należy zabezpieczyć przed zabudową

Lokalizacja przedsięwzięć w tym zakresie możliwa jest obecnie przez zarezerwowanie, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy, terenów przeznaczonych na te cele. Dlatego też właściwe organy lub instytucje powinny podjąć działania prowadzące do sporządzaniem programów rządowych, które stanowią podstawę negocjacji warunków wprowadzania zadań ponadlokalnych do nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który z kolei stanie się podstawą wykupu lub wywłaszczenia terenów niezbędnych do realizacji celów publicznych.

W obecnym stanie podziałów własnościowych i sposobu zabudowy terenów prywatnych, położonych w terenach przewidzianych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, istnieje potrzeba wykupu gruntów, który prowadzony jest przez inwestorów. Najważniejszymi inwestycjami w tym zakresie są:

- wybudowanie ulicy Nowo-Ziemowita, w pierwszym etapie od ul. Skorupki do ul. Ks. Zycha, oraz
- wykonanie bezkolizyjnego połączenia, dla ruchu drogowego, północnej i południowej części miasta.

## **9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 M<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

### **9.1. Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych**

W przepisach odrębnych do obszarów takich zalicza się:

1. obszar terenu górniczego, wyznaczony w koncesji na wydobywanie kopalin,
2. obszar Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej,
3. obszar parku kulturowego.

Na obszarze miasta Ząbki obszary takie nie występują

### **9.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Obecnie nie występują w mieście tereny przewidziane do obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na potrzebę przeprowadzenia scalenia i podziału gruntów na działki budowlane.

### **9.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>**

#### **9.3.1. Istniejące**

Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> w Ząbkach to obiekty położone przy ul. Radzymińskiej, która jest drogą wojewódzką Nr 629 (A35UC-1 i A37UC-1) oraz na terenie giełdy spożywczej (E11AG,UC-1).

#### **9.3.2. Projektowane**

Na obszarze miasta Ząbki terenem, który zarezerwowano pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, to teren oznaczony na rysunku studium symbolem A38UC-2, położony w północno-zachodniej części miasta oraz teren E15AG-1 gdzie przewidziano możliwość przekształcenia tego terenu z AG na UC.

### **9.4. Obszary przestrzeni publicznej**

Obszary przestrzeni publicznych, dla których występowałby obligatoryjny obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to następujące obszary w poszczególnych strefach urbanistycznych miasta:

strefa **O** - centrum miejskie w obrębie ul. Legionów, ks. Skorupki, M.J. Piłsudskiego i 3 Maja oraz w obrębie ul. Kolejowej, Moniuszki, Norwida, Leszyckiego i Stefana Batorego a także kształtowanie przestrzeni publicznej w sąsiedztwie ul. Kwiatowej i Stefczyka

Strefa **A i B** - lokalne centrum w północnej części miasta: przy ul. Wolności oraz między ul. Wyszyńskiego i 11 Listopada,

Strefa **D** - lokalne centrum pomiędzy ul. Kwiatową a ul. Stefczyka oraz między ul. ks. Skorupki a ul. Sikorskiego.

strefa **E** - lokalne centrum usługowe, południowej części miasta, przy ul. Maczka.

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

Obecnie w mieście Ząbki istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wykonany w skali 1:5000 dla całego miasta. Większość terenów posiada już stosowne zgody uzyskane przy sporządzaniu obecnie obowiązującego planu miasta. Inwestycje realizowane są zgodnie z ustaleniami tego planu.

W związku z zamierzeniami, które wyniknęły w ostatnim czasie a dotyczącymi realizacji i modernizacji ulic miejskich oraz potrzebą dostosowania ustaleń planu do obecnych przepisów, wskazane jest jego ponowne opracowanie w skali 1:1000.

W mieście nie występują kompleksy gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych. Gleby zaliczone do IV klasy bonitacyjnej to jedynie 1,59 ha gruntów.

Stosownie do przepisów dot. zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w miastach nie ma konieczności ich uzyskiwania.

## **11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

W mieście nie identyfikuje się obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Z istniejących 325 ha lasów jedynie ok. 10 ha, położonych po zachodniej stronie ul. Nowo-Ziemowita, przewiduje się zagospodarować na park miejski. Gospodarka na pozostałych terenach leśnych prowadzona będzie zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

## **12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

W gminie nie występują zagrożenia środowiskowe związane z niebezpieczeństwem powodzi i osuwaniem się mas ziemnych.

## **13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na obszarze gminy nie występują udokumentowane złoża piasków nadających się do eksploatacji przemysłowej. Nie uzyskano żadnej koncesji na wydobywanie piasku lub żwiru i w związku z tym nie wyznaczono terenu ani obszaru górniczego, jak również filarów ochronnych.

Nie występują zatem obszary chronione na podstawie prawa górniczego o geologicznego.

## **14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Na obszarze miasta Ząbki obiekty takie nie występują.

## **15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Główne zadania związane z tymi zagadnieniami zawarte są w Programie Rewitalizacji Miasta Ząbki na lata 2008-2015 przyjętego Uchwałą Nr XL/227/2005 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 sierpnia 2005 roku.

Opracowanie to związane zostało z:

- Strategią Rozwoju Miasta Ząbki na lata 2007-2015;
- Planem Rozwoju Lokalnego na lata 2005-2013;
- Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020;
- Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Mazowieckiego 2007-2013;

Głównymi czynnikami, które wpłynęły na zakwalifikowanie terenów do objęcia ich procesem rewitalizacji są:

- zły stan techniczny obiektów publicznych,
- zdegradowane obiekty budownictwa mieszkaniowego,
- zdegradowane budynki użyteczności publicznej (kulturalne, sportowe, edukacyjne),
- zła sytuacja w obszarze zaspokajania potrzeb kulturalnych,
- olbrzymia degradacja infrastruktury technicznej,
- zanieczyszczenie środowiska,
- występowania ponadnormatywnego hałasu,
- niezadowalający stan publicznej infrastruktury technicznej – ilość i dostępność,
- występowanie patologii społecznych (liczne dewastacje, alkoholizm),
- wysoka przestępczość – niski poziom bezpieczeństwa mieszkańców,
- ubóstwo mieszkańców,
- bezrobocie.

Część zagadnień rewitalizacyjnych związanych jest ze sferą społeczną, ale większość z nich to zagadnienia związane z zagospodarowaniem przestrzennym. W tym zakresie wyróżnić można następujące zagadnienia:

- duże zróżnicowanie funkcjonalno-przestrzenne miasta,
- potrzeby modernizacyjne dróg miejskich,
- kłopoty komunikacyjne pomiędzy Ząbkami i Warszawą,
- występowanie zdegradowanych obiektów użyteczności publicznej,
- brak kanalizacji sanitarnej w niektórych dzielnicach miasta,
- konieczność modernizacji istniejącej kanalizacji sanitarnej wykonanej z rur betonowych,
- brak sieci wodociągowej na większości terenów miejskich,
- konieczność modernizacji istniejącej sieci wodociągowej wykonanej z żeliwa,
- brak rozdzielnej kanalizacji deszczowej na terenie całego miasta,
- nadmierne zanieczyszczenie powietrza, wód podziemnych i gleb na terenie miasta,
- występowanie zabytków architektonicznych, wymagających odnowienia i przeprowadzenia procesów rewitalizacyjnych.

Dodatkową potrzebą wzmocnienia działań rewitalizacyjnych jest potrzeba programu turystycznego wykorzystania kompleksów leśnych. Program taki jest obecnie opracowywany w Nadleśnictwie Drewnica.

Władze miasta przewidują także możliwość utworzenia miejskiego leśnego parku na terenie leśnym pozostałym po zachodniej stronie ulicy Nowo-Ziemowita. Realizacja zieleni komunalnej w mieście należy do zadań własnych gminy.

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

Terenem zamkniętym w Ząbkach jest tereny PKP. Strefy ochronnej wokół tego terenu nie wyznaczono.

## **17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.**

W Ząbkach nie występują inne niż opisane wyżej obszary problemowe wynikające z lokalnych lub ponadlokalnych uwarunkowań rozwoju zagospodarowania przestrzennego.

### III. UZASADNIENIE

#### 1. OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Biorąc za podstawę rozpoznane, w trybie sporządzania studium, dość skomplikowane uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego a także analizując zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta w ostatnich latach, charakteryzujące się niezwykle szybką transformacją miasteczka projektowanego w założeniach przedwojennych jako miasto ogród w miasto włączone w obszar metropolitalny Warszawy, należało określić kierunki polityki przestrzennej. Niezbędnym było określenie tych kierunków w sytuacji wielu procesów inwestycyjnych prowadzonych na podstawie obowiązującego jeszcze planu miejscowego, który, szczególnie w południowej części miasta, umożliwia bardzo różnorodne działania w zakresie zagospodarowania terenów, ale także konieczności poprawy warunków zamieszkiwania coraz większej liczby mieszkańców miasta. Możliwość szybkiej komunikacji z centrum Warszawy, prawdopodobieństwo realizacji linii tramwajowej i zmian w układzie komunikacyjnym miasta spowodują szybkie przekształcenie się miasteczka w dzielnicę Warszawy.

Z tego powodu w studium wskazano tereny możliwe do przekształceń w zakresie przeznaczenia, określając jednocześnie warunki, spełnienie których zniweluje lub w znacznym stopniu ograniczy występowanie konfliktów między mieszkańcami a realizatorami nowych inwestycji w tym mieście. Władze miasta podejmować muszą niezwykle trudne, ale zarazem konieczne, decyzje prowadzące do zmiany warunków zamieszkiwania na tym obszarze z korzyścią dla jednej, ale zarazem i drugiej z wyżej wymienionych grup, zainteresowanych życiem w tym mieście. Wszyscy muszą ponosić pewne koszty tych przekształceń. Wszyscy muszą być przekonani o tym, że nawet czasowe niedogodności prowadzić będą do lepszych końcowych rozwiązań urbanistycznych, architektonicznych, czy rozwiązań dotyczących warunków życia wszystkich grup wiekowych mieszkańców miasta.

Trzeba podkreślić, że struktura demograficzna w Ząbkach zmienia się dynamicznie i zauważalnie. Przybywa tu wiele młodych rodzin, ale i dotychczasowi mieszkańcy miasta wymagają odpowiednich dla grup wiekowych obiektów usług publicznych. Jak bardzo są potrzebne zmiany związane ze wzrostem ilości pojazdów poruszających się i parkujących w mieście – to odczuwają wszyscy, ale ile trudności występuje przy próbach przekształcenia stanu istniejącego do nowych potrzeb – wiedzą o tym władze miasta i jego administracja.

Generalnie w koncepcji rozwoju miasta przyjęto następujące kierunki:

1. Ochrona najcenniejszych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.
2. Poprawa warunków zamieszkiwania w starej, dość mocno zabudowanej domami jednorodinnym, części miasta, przez uzupełnienie zagospodarowania usługami publicznymi i komercyjnymi, przez kształtowanie centrum odpowiadającego współczesnym wymaganiom a także przez modernizację ulic i kształtowanie przestrzeni publicznej.
3. Określenie zasad zmian i przekształceń w mniej zabudowanej, południowej, części miasta, dla której niezbędne jest, w pierwszej kolejności, sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem terenów w zasobach komunalnych miasta niezbędnym staje się pozyskiwanie takich terenów pod realizację infrastruktury społecznej, niezbędnej z powodu powiększającej się liczby mieszkańców.
4. Wskazanie rezerw terenowych, które będą mogły być w przyszłości wykorzystane pod realizację inwestycji niezbędnych do dalszego, prawidłowego rozwoju miasta, po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rezerwy te stanowią:

- teren obecnych ogrodów działkowych, które tracą swoją wartość, jako ogrody, przez położenie w sąsiedztwie drogi S8 i projektowanej trasy Olszynka Grochowska.
- teren położony przy szpitalu, na którym, po pozostawieniu terenu niezbędnego do rozwoju samego szpitala, można by kontynuować ideę miasta w zieleni.



Na wyżej wymienionych terenach także wskazane byłoby pozyskanie do zasobów gruntów komunalnych, terenów pod realizację infrastruktury społecznej, niezbędnej z powodu powiększającej się liczby mieszkańców.

## 2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU

Stosownie do wymagań określonych w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium dotyczą:

1. zasad ochrony wartościowych elementów środowiska przyrodniczego i środowiska kulturowego,
2. określenia obszarów, które stanowić będą o możliwości realizacji założonych kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy,
3. określenia zasad i parametrów, które powinny być treścią ustaleń opracowywanych po uchwaleniu studium planów miejscowych.

Myślą przewodnią przy formułowaniu ustaleń studium była potrzeba sformalizowania sposobu zagospodarowania po to, by osiągnąć zamierzony kształt zagospodarowania przestrzennego gminy, z drugiej zaś strony nie rozwiązywać szczegółów, które będą przedmiotem prac urbanistycznych i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wyrazem polityki w zakresie zagospodarowania przestrzennego będzie sporządzenia kolejnych planów miejscowych w taki sposób, aby zapobiegać nadmiernemu chaosowi przestrzennemu i przyspieszać budowę brakującej infrastruktury technicznej i socjalnej.

W obecnie sporządzonym studium dbano o to, aby w jak największym zakresie przygotować miasto do możliwości prowadzenia określonej polityki zagospodarowania przestrzennego, określonej ramowo w tym studium, a jednocześnie, żeby służyło ono jak najdłużej bez potrzeby dokonywania jego zmiany w związku z pojawiającymi się nowymi uwarunkowaniami gospodarczymi i społecznymi.

Przewodniczący Rady Miasta Ząbki