

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miasta Ząbki
z dnia 2018 r.

BURMISTRZ MIASTA ZĄBK



**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ZĄBK**
TEKST JEDNOLITY

CZĘŚĆ II

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY:

ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE, SPOŁECZNE,
PROGNOZA DEMOGRAFICZNA I BILANS TERENÓW

ETAP WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU / PROJEKT MARZEC 2018

w dniach od 27 marca 2018 r. do 24 kwietnia 2018 r.
dyskusja publiczna w dniu 20 kwietnia 2018 r. o godz. 10.00
składanie uwag do dnia 23 maja 2018 r.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki



Zlecenie: Urząd Miasta Żąbki

ul. Wojska Polskiego 10, 05-091 Żąbki

Opracowanie zmiany Studium: Pracownia urbanistyczno-architektoniczna MONDRA design Łukasz Woźniak



ul. Długa 21, 95-030 Rzgów

filia: Prezydenta Gabriela Narutowicza 37/lok. 4D | 90-125 Łódź

NIP: 728 255 84 25 REGON: 100540236

tel./fax: (42) 630 01 59 mobile: 502 568 968

www.mondradesign.pl | info@mondradesign.pl

Zespół autorski: mgr Alicja Anna Woźniak, mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

Współpraca: mgr Barbara Przygodzka, mgr inż. Damian Kubat



Spis treści

1. WPROWADZENIE	5
2. ANALIZA EKONOMICZNA	6
2.1. STAN LUDNOŚCI I JEJ ZRÓZNICOWANIE TERYTORIALNE	6
2.1.1. STAN LUDNOŚCI NA TLE POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO	6
2.1.2. PRZYRÓST NATURALNY	7
2.1.3. SALDO MIGRACJI	8
2.1.4. STRUKTURA LUDNOŚCI WEDŁUG EKONOMICZNYCH GRUP WIEKU	9
2.2. AKTYWNOŚĆ GOSPODARCZA	10
2.2.1. ROLNICTWO	10
2.2.2. LEŚNICTWO	12
2.2.3. PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ	12
2.3. GRUPY RYZYKA ZAWODOWEGO – BEZROBOCIE	15
2.4. RUCH BUDOWLANY	16
3. MOŻLIWOŚĆ FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY	18
3.1. ANALIZA BUDŻETU GMINY POD KĄTEM MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA INWESTYCJI	18
3.2. INWESTYCJE GMINNE	20
4. ANALIZA ŚRODOWISKOWA	22
4.1. POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE I UKSZTAŁTOWANIE TERENU	22
4.2. WARUNKI GEOLOGICZNE I HYDROGEOLOGICZNE	23
4.2.1. BUDOWA GEOLOGICZNA	23
4.2.2. UDOKUMENTOWANE MIEJSCA LOKALIZACJI ZŁOŻ KOPALIN	24
4.2.3. GÓRNICTWO I PRZETWÓRSTWO KOPALIN ORAZ PERSPEKTYWY I PROGNOZY ICH WYSTĘPOWANIA	25
4.2.4. GRUNTY ZDEWASTOWANE I ZDEGRADOWANE	25
4.3. WARUNKI KLIMATYCZNE	25
4.3.1. REGIONALIZACJA KLIMATYCZNA	25
4.4. WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE I UŻYTKOWANIE WÓD PODZIEMNYCH	25
4.4.1. ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH	25
4.4.2. UŻYTKOWE POZIOMY WODONOŚNE	27
4.4.3. JEDNOLITE CZĘŚCI WÓD PODZIEMNYCH (JCWPd)	27
4.5. WARUNKI HYDROGRAFICZNE I ZAGOSPODAROWANIE WÓD POWIERZCHNIOWYCH	29
4.5.1. WODY POWIERZCHNIOWE	29
4.5.2. ZBIORNIKI WODNE	29
4.5.3. STAN CZYSTOŚCI WÓD POWIERZCHNIOWYCH	29
4.5.4. WARUNKI GLEBOWE	30
4.5.5. WARUNKI GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKIE – PRZYDATNOŚĆ GRUNTÓW	31
4.6. WALORYZACJA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	31



4.7. WALORYZACJA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	31
4.7.1. ROZMIESZCZENIE I STRUKTURA WŁASNOŚCI	31
4.7.2. TYPY SIEDLISKOWE I SKŁAD GATUNKOWY	31
4.8. WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	32
4.8.1. OBSZARY I OBIEKTY O WALORACH PRZYRODNICZYCH PRAWNIE CHRONIONE	32
4.9. ZAGROŻENIA STANU ŚRODOWISKA	35
4.9.1. ZANIECZYSZCZENIA WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH	35
4.9.2. ZAGROŻENIA ZANIECZYSZCZENIAMI POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	36
4.9.3. ZAGROŻENIA HAŁASEM - STAN KLIMATU AKUSTYCZNEGO	36
4.9.4. ŹRÓDŁA NIEJONIZUJĄCEGO PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO	37
4.10. ŚRODOWISKO KULTUROWE MIASTA ZĄBK	38
4.10.1. ZABYTKI OBJĘTE PRAWNĄ FORMĄ OCHRONY	38
4.10.2. KONCEPCJA „MIASTA- OGRODU”	38
4.10.3. CMENTARZE	39
5. ANALIZA SPOŁECZNA	41
5.1. WARUNKI MIESZKANIOWE	41
5.2. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	44
5.2.1. ADMINISTRACJA	44
5.2.2. WYCHOWANIE I EDUKACJA	44
5.2.3. UPOWSZECHNIANIE KULTURY, STOWARZYSZENIA I ORGANIZACJE SPOŁECZNE	45
5.2.4. OCHRONA ZDROWIA I OPIEKA SPOŁECZNA	45
5.2.5. KULTURA FIZYCZNA	46
6. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA	47
7. BILANS TERENÓW – TERENY REZERW BUDOWLANYCH	48
7.1. USTALENIA WSTĘPNE	48
7.2. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ	49
7.2.1. WYTYCZNE PROGNOZY DEMOGRAFICZNEJ	49
7.2.2. WYTYCZNE WYNIKAJĄCE Z ANALIZ ŚRODOWISKOWYCH	49
7.2.3. WYTYCZNE WYNIKAJĄCE Z ANALIZ EKONOMICZNYCH I SPOŁECZNYCH:	49
7.2.4. ZAPOTRZEBOWANIE ZBIOROWE (SPOŁECZNOŚCI LOKALNEJ)	50
7.2.5. WYTYCZNE WYNIKAJĄCE Z ANALIZY BUDŻETU GMINY	50
7.2.6. WYTYCZNE WYNIKAJĄCE Z ANALIZY JAKOŚCI ŻYCIA W ZAKRESIE DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY	50
7.3. ZAPOTRZEBOWANIE INDYWIDUALNE (POSZCZEGÓLNYCH MIESZKAŃCÓW, INWESTORÓW)	50
7.3.1. ROZPATRZENIE WNIOSKÓW	50
7.3.2. WYTYCZNE WYNIKAJĄCE Z ANALIZY RUCHU INWESTYCYJNEGO	50
7.4. CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW O WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	51
7.4.1. PODSUMOWANIE BILANSU	56



Spis tabel

Tab. 1. Gęstość zaludnienia gminy w latach 2010-2015 na tle gmin powiatu wołomińskiego.....	6
Tab. 2. Przyrost naturalny w latach 2010-2015.	8
Tab. 3. Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt stały w latach 2012-2016.....	8
Tab. 4. Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt czasowy w latach 2012-2016.	8
Tab. 5. Saldo migracji w gminach powiatu wołomińskiego (2014).	8
Tab. 6. Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w ludności ogółem (%) (2015).	10
Tab. 7. Wskaźnik obciążenia demograficznego (2015).	10
Tab. 8. Użytkowanie gruntów rolnych w 2014 r.	10
Tab. 9. Użytkowanie gruntów leśnych w 2014 r.	11
Tab. 10. Struktura zasiewów w gminie Żąbki w 2010 r.	11
Tab. 11. Struktura agrarna gospodarstw w gminie Żąbki w latach 2002 i 2010 r.	11
Tab. 12. Liczba podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON wg sekcji PKD.....	13
Tab. 13. Bezrobotni zarejestrowani wg płci w latach 2006-2016.	15
Tab. 14. Udział procentowy bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w latach 2005, 2010, 2015.....	15
Tab. 15. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę wg rodzaju inwestycji w latach 2013-2016.	16
Tab. 16. Inwestycje zrealizowane w latach 2012 – 2017 (stan na październik 2017 r.)	20
Tab. 17. Główne informacje dotyczące GZWP Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa - Puławy).	26
Tab. 18. Ocena jakości wód – jednolitej części wód podziemnych 54.	28
Tab. 19. Ocena czystości jednolitych części wód powierzchniowych w obszarze gminy Żąbki.	29
Tab. 20. Wykaz pomników przyrody zlokalizowanych na terenie miasta Żąbki.	34
Tab. 21. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku w gminie Żąbki w latach 2008-2015.....	41
Tab. 22. Mieszkania wyposażone w instalacje w liczbie mieszkań ogółem w gminie w latach 2005-2015.....	42
Tab. 23. Mieszkania wyposażone w instalacje w liczbie mieszkań ogółem w gminach powiatu wołomińskiego.....	43
Tab. 24. Liczba osób korzystających z instalacji w ogólnej liczbie mieszkańców gminy w latach 2005-2015 (%).....	44
Tab. 25. Liczba osób korzystających z instalacji w ogólnej liczbie mieszkańców gminy (%).	44
Tab. 26. Szkolnictwo podstawowe i gimnazjalne w gminie w 2015 r.	45
Tab. 27. Przedszkola w gminie w latach 2005-2015.....	45
Tab. 28. Prognoza demograficzna dla ludności województwa mazowieckiego (2015).....	47
Tab. 29. Analiza zapotrzebowania na nową powierzchnię zabudowy do 2047 r. dla gminy Żąbki.	51
Tab. 30. Istniejąca struktura zabudowy w mieście Żąbki.....	52
Tab. 31. Rezerwy zabudowy w mieście Żąbki	53
Tab. 32. Określenie średniej powierzchni działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym.	54
Tab. 33. Możliwa do uzyskania średnia powierzchnia nowej zabudowy.....	55



Spis rycin

Ryc. 1. Udział ludności gmin w ludności powiatu wołomińskiego (%).....	7
Ryc. 2. Liczba ludności gminy w latach 2005-2015.....	7
Ryc. 3. Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku (2015).	9
Ryc. 4. Podmioty gospodarcze wpisane do rejestru REGON wg sekcji PKD w roku 2016.	13
Ryc. 5. Liczba mieszkańców gmin powiatu wołomińskiego przypadająca na 1 przedsiębiorstwo w roku 2015. ...	14
Ryc. 6. Liczba bezrobotnych w gminie w latach 2006-2016.	15
Ryc. 7. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę z podziałem na kategorie w latach 2013-2016.	17
Ryc. 8. Ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2013-2016.	17
Ryc. 9. Położenie na tle mezoregionów wg regionalizacji J. Kondrackiego	23
Ryc. 10. Położenie miasta Żabki na obszarze jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych.....	28
Ryc. 11. Obszary i obiekty o walorach przyrodniczych prawnie chronione.	33
Ryc. 12. Projekt „Miasta Ogrodu” wykonany przez architekta Tadeusza Tołwińskiego.....	39
Ryc. 13. Powierzchnia użytkowa mieszkania oraz powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę w gminie Żabki na tle powiatu wołomińskiego w 2015 r.	42
Ryc. 14. Prognoza demograficzna dla ludności powiatu wołomińskiego.....	48
Ryc. 15. Rezerwy budowlane – bilans terenów.....	57



1. WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone w ramach zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żabki, zgodnie z uchwałą Nr XXIV/212/2016 Rady Miasta Żabki z dnia 15 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żabki, zmienioną Uchwałą Nr XLVII/451/2017 Rady Miasta Żabki z dnia 21 września 2017 r.

Przedmiotem analiz jest diagnoza gminy miejskiej Żabki dla potrzeb określenia przyszłych założeń polityki przestrzennej, w oparciu o wytyczne ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analizy dotyczą całego obszaru gminy, w jej granicach administracyjnych. Opracowanie stanowi integralną część Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabki – **Załącznik Nr 2.A do Uchwały Rady Miejskiej w Żabkach Nr z dnia 2018 r.** w sprawie przyjęcia jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabki. W opracowaniu wykorzystano następujące materiały wejściowe:

- Informator PSH Główne zbiorniki wód podziemnych w Polsce (Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017 r.),
- Inwentaryzacja i waloryzacja obszarów przyrodniczo cennych na terenie powiatu wołomińskiego (Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa, 2006),
- Koncepcja Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET – Polska (A. Liro i inni, Warszawa, 1995),
- Lokalny Program Rewitalizacji dla Miasta Żabki na lata 2016-2023 (Uchwała nr XLI/379/2017 Rady Miasta Żabki z dnia 7 kwietnia 2017 r.)
- Mapa Obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1: 500 000 (Instytut Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej Akademii Górniczo-Hutniczej, Kraków, 1988),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żabki (Uchwała Rady Miejskiej w Żabkach Nr 90/XVIII/03 z dnia 19 grudnia 2003 r.) wraz ze zmianami,
- Plan urządzenia lasów państwowych Nadleśnictwa Drewnica (Nadleśnictwo Drewnica, 2008),
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.)
- Program ochrony środowiska dla Miasta Żabki na lata 2014-2017 z uwzględnieniem perspektywy do 2021 r. (Uchwała Nr LIV/497/2014 Rady Miasta Żabki z dnia 3 kwietnia 2014 r.)
- Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Żabki (Uchwała Nr XXXVI/329/2016 Rady Miasta Żabki z dnia 27 grudnia 2016 r.)
- Sprawozdanie z realizacji Gminnego Planu Gospodarki Odpadami dla gminy miejskiej Żabki na lata 2006 – 2011” za okres od 31 sierpnia 2006 r do 31 grudnia 2006 r.”,
- Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2023 roku (Uchwała nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.)
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żabki (Uchwała Rady Miejskiej w Żabkach Nr IX/48/2011 26 kwietnia 2011 r.)
- www.bdl.stat.gov.pl, www.epsh.pgi.gov.pl,
- www.geoserwis.gdos.gov.pl, www.wios.warszawa.pl,
- www.zabki.pl, ww.zabki24.pl, www.historiazabek.pl,
- www.artlookgallery.com.



2. ANALIZA EKONOMICZNA

2.1. STAN LUDNOŚCI I JEJ ZRÓZNICOWANIE TERYTORIALNE

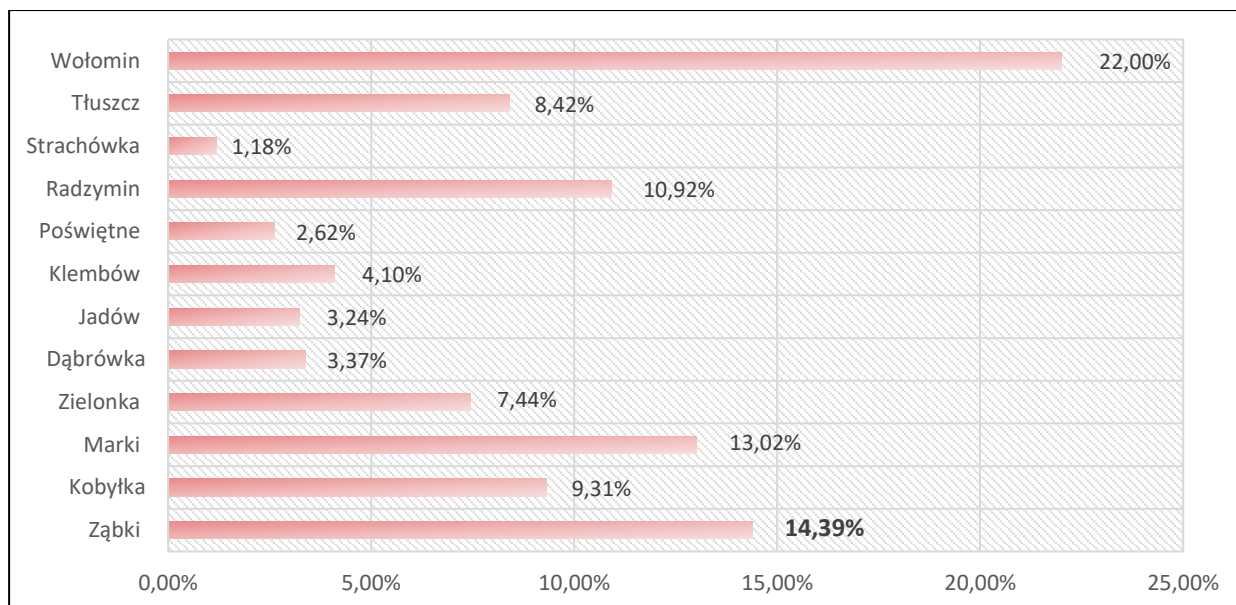
2.1.1. Stan ludności na tle powiatu wołomińskiego

Gmina miejska Ząbki jest jedną z 12 gmin powiatu wołomińskiego. Według danych na koniec 2016 r. ludność gminy wynosiła 34 784 osób, w tym 16 503 mężczyzn i 18 281 kobiet. Przy niewielkiej powierzchni gminy wynoszącej 11 km² daje to bardzo wysoką gęstość zaludnienia, na poziomie 3 168 osób/km². Wskaźnik gęstości zaludnienia gminy Ząbki jest najwyższy wśród gmin powiatu. Gminy miejsko-wiejskie powiatu charakteryzują się wysokością wskaźnika w przedziale 192 - 839 osób/km², natomiast gminy miejskie 220 - 1115 osób/km², przy średniej gęstości zaludnienia dla powiatu wynoszącej 250 osób/km². Na wysoką wartość wskaźnika dla powiatu znaczący wpływ ma gęstość zaludnienia Ząbek. Dla porównania w innych miastach wskaźnik jest przynajmniej dwukrotnie niższy i na k. 2016 r. wynosił - w Kobyłce 1144 osób/km² natomiast w Markach - 1212 osób/km². Gęstość zaludnienia występująca w gminie jest odzwierciedleniem jej położenia w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej terenów zurbanizowanych granica z Ząbkami a jest już przestrzennie nieczytelna.

Tab. 1. Gęstość zaludnienia gminy w latach 2010-2015 na tle gmin powiatu wołomińskiego.

Gmina	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ząbki	2 603	2 702	2 812	2 904	2 991	3 080
Kobyłka	1 012	1 028	1 042	1 062	1 087	1 115
Marki	1 027	1 058	1 082	1 110	1 137	1 170
Zielonka	219	219	219	219	220	220
Dąbrówka	69	70	71	71	72	73
Jadów	66	66	66	66	66	65
Klembów	108	109	110	111	112	112
Poświętne	58	58	58	58	59	59
Strachówka	27	27	26	26	26	26
Radzymin	172	178	184	189	194	198
Tłuszcz	186	188	189	190	191	192
Wołomin	829	833	835	838	838	839
powiat wołomiński	229	233	237	240	243	246

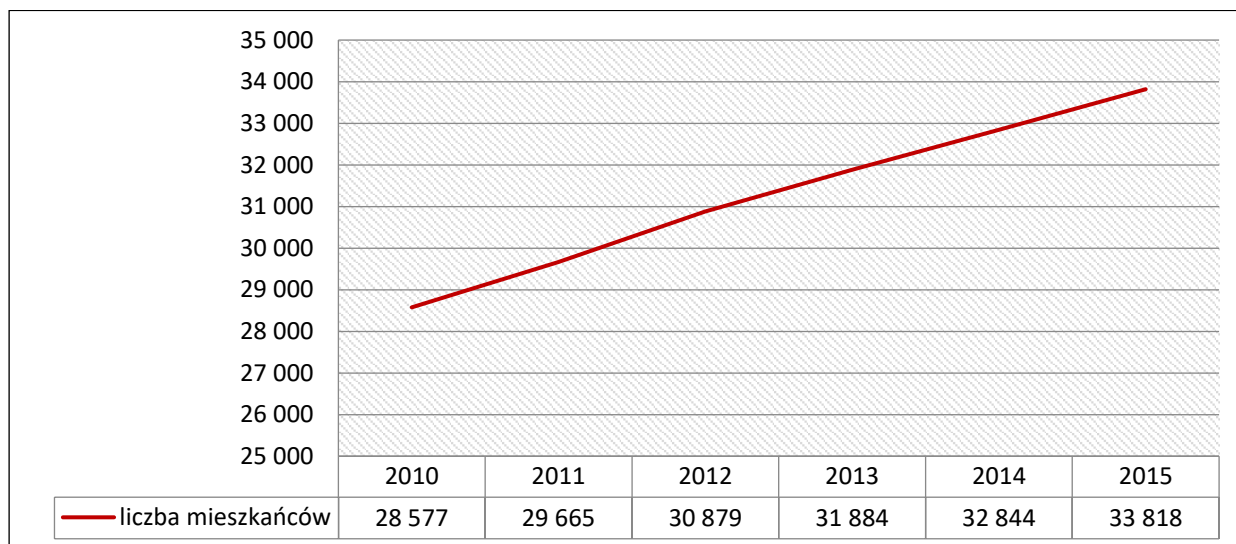
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych (BDL GUS).



Ryc. 1. Udział ludności gmin w ludności powiatu żółkińskiego (%).

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych (BDL GUS).

Na koniec 2016 r. ludność gminy wynosiła 33 818 osób, stanowiąc 14,39% ludności powiatu żółkińskiego. Ilość mieszkańców Żółek systematycznie wzrasta - od 2010 r. gminie przybyło aż 5 241 mieszkańców. Wzrost ten świadczy to o tym, że obszar gminy stanowi od lat atrakcyjne miejsce zamieszkania, w szczególności dla mieszkańców sąsiedniej Warszawy.



Ryc. 2. Liczba ludności gminy w latach 2010-2015.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych (BDL GUS).

2.1.2. Przyrost naturalny

Wskaźnik przyrostu naturalnego dla gminy Żółki w ciągu ostatnich pięciu utrzymywał się na poziomie dodatnim. Wzrost wskaźnika jest systematyczny, za wyjątkiem lat 2014 i 2015 kiedy utrzymywał się na równym poziomie. Dodatnia wartość przyrostu naturalnego wiąże się nie tylko z naturalnym procesem zmiany liczby ludności w skutek wzrostów naturalnych, lecz w dużej mierze z migracjami.



Tab. 2. Przyrost naturalny w latach 2010-2015.

Rok	Liczba urodzeń	Liczba zgonów	Przyrost naturalny
2010	467	178	289
2011	483	201	282
2012	485	174	311
2013	489	184	305
2014	494	171	323
2015	527	204	323

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych (BDL GUS).

Gmina Ząbki pod względem przyrostu naturalnego na tle analizy gmin powiatu wołomińskiego wypada bardzo dobrze. Jest to gmina, której wskaźnik przyrostu naturalnego jest najwyższy ze wszystkich gmin powiatu wołomińskiego i charakteryzuje się coroczny wzrostem.

2.1.3. Saldo migracji

Saldo migracji na pobyt stały w gminie na przestrzeni ostatnich lat ma tendencje dodatnią. Sumując wartość salda migracji wewnętrznych w ciągu ostatnich czterech lat do gminy wprowadziło się 4786 mieszkańców.

Tab. 3. Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt stały w latach 2012-2016.

Kierunki migracji	2012	2013	2014	2015	2016
saldo migracji wewnętrznych	1 169	980	930	917	790
saldo migracji zagranicznych	19	21	16	11	5

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych (BDL GUS).

Saldo migracji na pobyt czasowy w gminie podobnie jak na pobyt stały na przestrzeni ostatnich czterech lat ma tendencje dodatnią. Sumując wartość salda migracji wewnętrznych w ciągu ostatnich czterech lat - liczba osób zameldowanych na pobyt czasowy wzrosła o 1758 osób.

Tab. 4. Saldo migracji wewnętrznych i zagranicznych na pobyt czasowy w latach 2012-2016.

Kierunki migracji	2012	2013	2014	2015	2016
saldo migracji wewnętrznych	338	413	333	360	314
saldo migracji zagranicznych	300	249	287	390	397

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych (BDL GUS).

Gmina Ząbki jest gminą, w której saldo migracji jest dodatnie i osiąga najwyższą wartość w porównaniu do pozostałych gmin powiatu wołomińskiego.

Tab. 5. Saldo migracji w gminach powiatu wołomińskiego (2014).

Gmina	Zameldowania ogółem	Wymeldowania ogółem	Saldo migracji
Kobyłka	618	201	417
Marki	854	383	471
Zielonka	293	209	84

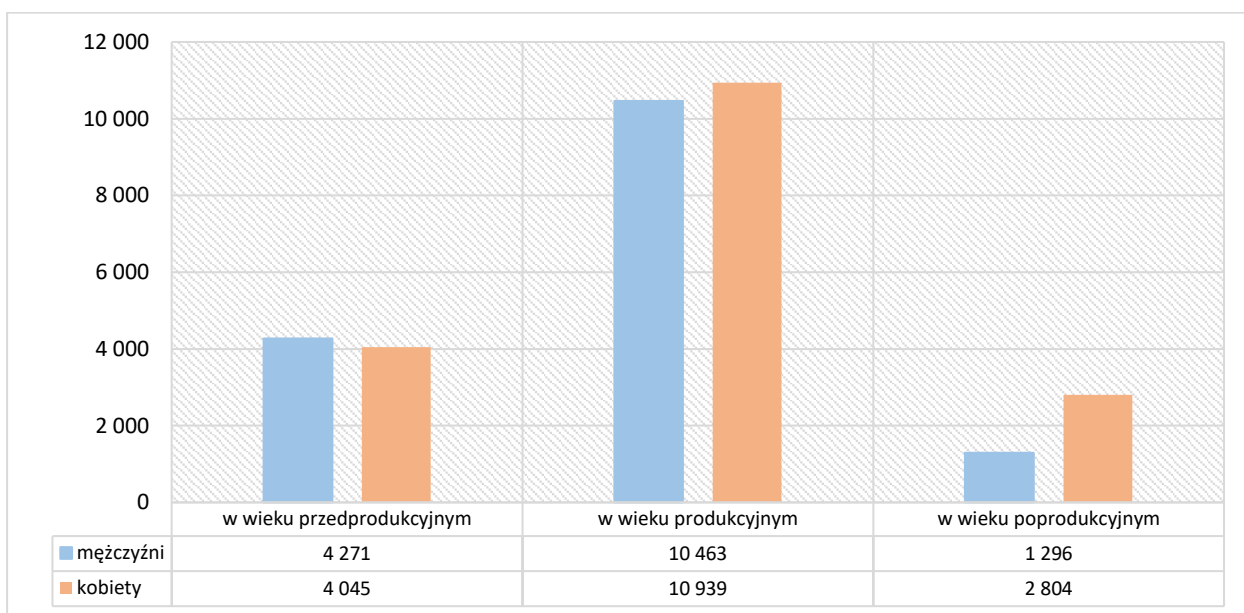


Dąbrówka	108	60	48
Jadów	55	90	-35
Klembów	137	57	80
Poświętne	65	52	13
Radzymin	671	259	412
Strachówka	30	32	-2
Tłuszcz	208	152	56
Wołomin	530	613	-83
Żąbki	2 037	1 091	946

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych (BDL GUS).

2.1.4. Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku

Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku dla gminy jest również korzystna. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 63% ludności ogółem natomiast w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym odpowiednio 25% oraz 12 %.



* ludność w wieku przedprodukcyjnym do 17 lat,

ludność w wieku produkcyjnym: mężczyźni 18-64 lat, kobiety 18-59 lat.

Ryc. 3. Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku (2015).

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych (BDL GUS).

Udział ludności w wieku produkcyjnym w ogólnej liczbie mieszkańców gminy jest o 1% wyższy niż wielkość określona dla powiatu. Aż ¼ mieszkańców gminy to osoby w wieku przedprodukcyjnym. Jedynie 12 % mieszkańców stanowią osoby w wieku poprodukcyjnym. Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku wskazuje, że mieszkańcy gminy to w większości ludzie młodzi i czynni zawodowo.



Tab. 6. Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w ludności ogółem (%) (2015).

Obszar / Grupa wieku	w wieku przedprodukcyjnym	w wieku produkcyjnym	w wieku poprodukcyjnym
Ząbki	25	63	12
powiat wołomiński	22	62	16
województwo mazowieckie	19	61	20
POLSKA	18	62	20

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych (BDL GUS).

Spółeczeństwo gminy Ząbki jest społeczeństwem młodym, o świadczy również wskaźnik obciążenia demograficznego. Na sto osób w wieku produkcyjnym przypadają aż 63 osoby w wieku przedprodukcyjnym, przy średniej dla województwa wynoszącej 58, oraz 19 osób w wieku poprodukcyjnym, przy średniej dla województwa wynoszącej 34.

Tab. 7. Wskaźnik obciążenia demograficznego (2015).

Wskaźnik obciążenia demograficznego	Ząbki	powiat wołomiński	województwo mazowieckie
ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	62,9	60,2	58,0
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	49,3	72,6	107,8
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	19,2	25,3	32,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych (BDL GUS).

2.2. AKTYWNOŚĆ GOSPODARCZA

2.2.1. Rolnictwo

Gmina Ząbki jest gminą miejską i tereny produkcji rolniczej stanowią niewielką część jej obszaru. Grunty rolne zajmowały na koniec 2014 r. powierzchnię 203 ha, czyli 18,5% powierzchni gminy. Grunty rolne są w większości nieużytkowane, stanowią grunty o znikomej kulturze rolnej, w większości porośnięte w wyniku sukcesji roślinności, zlokalizowane pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Położenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie miasta stołecznego Warszawy przyczynia się do całkowitego zaniku rolnictwa w gminie, na rzecz rozwoju zabudowy, w szczególności mieszkaniowej.

Tab. 8. Użytkowanie gruntów rolnych w 2014 r.

Lp.	Rodzaj użytkowania gruntów:	powierzchnia (ha)	udział (%)
Użytki rolne		203	18,49
1	grunty orne	84	41,38
2	sady	8	3,94
3	łąki	86	42,36



4	pastwiska	11	5,42
5	grunty rolne zabudowane	11	5,42
6	grunty pod stawami	-	0,00
7	grunty pod rowami	3	1,48

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp: październik 2017 r.).

Gmina Ząbki jest gminą miejską, w której dominują obszary zabudowane i zurbanizowane, stanowiące 50,6% wszystkich gruntów oraz lasy, których udział w użytkowaniu gruntów wynosi 29,7%.

Tab. 9. Użytkowanie gruntów leśnych w 2014 r.

Lp.	Rodzaj użytkowania gruntów:	powierzchnia (ha)	udział %
	Grunty leśne	326	29,69
1	las	325	99,69
2	grunty zadrzewione i zakrzewione	1	0,31

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp: październik 2017 r.).

Zgodnie z danymi zawartymi w powszechnym spisie rolnym z 2010 r., na gruntach ornych gminy uprawiane jest zboże (96% upraw) oraz ziemniaki (4%). Obecnie na terenie gminy trudno jest znaleźć obszar, na którym prowadzone byłyby uprawy rolnicze.

Tab. 10. Struktura zasiewów w gminie Ząbki w 2010 r.

Uprawy	Powierzchnia upraw w gospodarstwach indywidualnych	
	[ha]	[%]
zboża ogółem	13,5	95,94
ziemniaki	0,57	4,06

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp: październik 2017 r.).

W gminie funkcjonują 44 gospodarstwa rolne (Powszechny Spis Rolny 2010 r.). Liczba gospodarstw rolnych zmniejsza się. Większość terenów rolniczych w gminie została zagospodarowana pod budownictwo wielorodzinne. Szybka ekspansja zabudowy mieszkaniowej na tereny rolne prowadzi do całkowitego zaniku gospodarstw rolnych na terenie gminy. Biorąc pod uwagę, iż jest to gmina miejska położona niecałe 10 km od centrum Warszawy, nie jest to zjawisko niepokojące.

Tab. 11. Struktura agrarna gospodarstw w gminie Ząbki w latach 2002 i 2010 r.

Grupa gospodarstw	2002	%	2010	%
do 1 ha włącznie	6	60	16	36,36
1 - 5 ha	4	40	24	54,55
5 - 10 ha	0	0	4	9,09
Razem:	10	100	44	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp: październik 2017 r.).



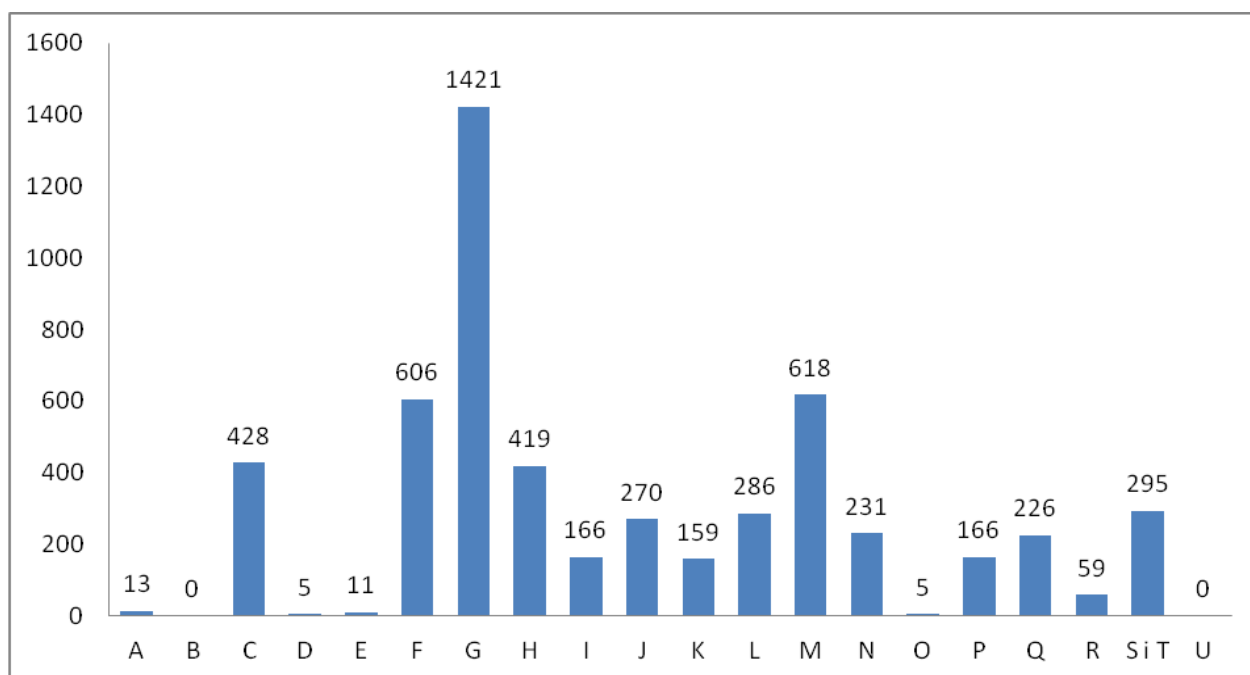
2.2.2. Leśnictwo

Leśnictwo w gminie opiera się na zasobach gruntów leśnych o powierzchni 326 ha (w tym grunty leśne zadrzewione i zakrzewione – 1 ha). Lesistość gminy jest duża i kształtuje się na poziomie 30%.

Eksploracja lasów dotyczy przede wszystkim planowanego wyrębu na terenach należących do Skarbu Państwa. Zarząd nad gospodarką leśną w tych lasach prowadzi Nadleśnictwo Drewnica. Największy kompleks stanowią lasy położone w północno – wschodniej części gminy. Zagospodarowanie terenów leśnych związane jest z prowadzoną na nich gospodarką leśną, obejmującą eksploatację i od-twarzanie drzewostanu. Specyfika tej gospodarki oraz wymogi prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych warunkują układ dróg leśnych, obsługujących te tereny.

2.2.3. Przedsiębiorczość

Na koniec 2016 r. (dane BDL GUS) w gminie było zarejestrowanych 5 384 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 31 z sektora publicznego i 5 326 z sektora prywatnego. W sektorze prywatnym 90 % podmiotów stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, 10 % spółki handlowe (w tym 12 % stanowiły spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego), 1,3 % spółdzielnie, stowa-rzyszenia, fundacje i organizacje społeczne. Większość podmiotów koncentruje się w sektorze handlu hurtowego, detalicznego i naprawy pojazdów samochodowych 26 %, sektorze działalności profesjonal-nej, naukowej i technicznej (11%) budownictwa (11%) oraz przetwórstwa przemysłowego (8 %).



Sekcja A – rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo

Sekcja B – górnictwo i wydobywanie

Sekcja C – przetwórstwo przemysłowe

Sekcja E – dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją

Sekcja F – budownictwo

Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle

Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa



Sekcja I – działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi
 Sekcja J – informacja i komunikacja
 Sekcja K – działalność finansowa i ubezpieczeniowa
 Sekcja L – działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
 Sekcja M – działalność profesjonalna, naukowa i techniczna
 Sekcja N – działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca
 Sekcja O – administracja publiczna o obrona narodowa
 Sekcja P – edukacja
 Sekcja Q – opieka zdrowotna i pomoc społeczna
 Sekcja R – działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją
 Sekcja S i T (dział 94) – działalność organizacji członkowskich
 Sekcja U – organizacje i zespoły eksterytorialne

Ryc. 4. Podmioty gospodarcze wpisane do rejestru REGON wg sekcji PKD w roku 2016.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp kwiecień 2017 r.).

Od 2009 r. widoczny jest dynamiczny rozwój przedsiębiorczości w gminie, odzwierciedlony ilością nowo powstałych podmiotów gospodarczych. W latach 2009-2016 w gminie zarejestrowano 1 224 nowych podmiotów gospodarczych. Wzrost dotyczył w szczególności sektora działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej - 291 tego typu przedsiębiorstw oraz sektora informacji i komunikacji – 159 nowych podmiotów gospodarczych. Proces ten wskazuje na dynamikę rozwoju Żąbek, jako obszaru miejskiego. Potwierdza to również spadek przedsiębiorstwa z obszaru działalności związanej z rolnictwem, leśnictwem i rybactwem. Spadek ten dotyczy 8 przedsiębiorstw, co ze względu na rodzaj prowadzonej działalności wymagającej w szczególności zasobów ziemi jak i wielkość gminy, należy traktować jako znaczący dla wskazanego sektora działalności gospodarczej.

Tab. 12. Liczba podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON wg sekcji PKD.

Sekcje PKD 2007	Liczba podmiotów gospodarczych w 2009 r.	Ilość podmiotów gospodarczych w 2016 r.	Zmiana
A	21	13	-8
B	2	0	-2
C	430	428	-2
D	1	5	4
E	10	11	1
F	514	606	92
G	1323	1421	98
H	404	419	15
I	116	166	50
J	111	270	159
K	124	159	35
L	188	286	98
M	327	618	291
N	149	231	82
O	4	5	1
P	86	166	80
Q	124	226	102



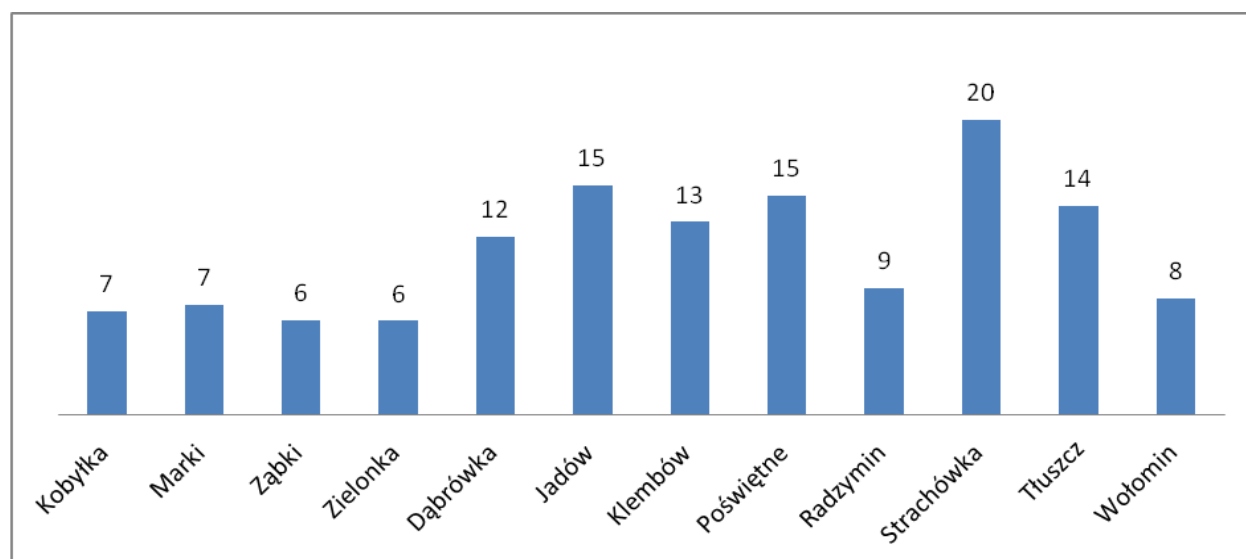
R	36	59	23
S i T	190	295	105
U	0	0	0
Razem:	4160	5384	1224

	bez zmian (+/-1)
	wzrost
	spadek

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp: październik 2017 r.).

Większość podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w gminie stanowią małe przedsiębiorstwa zatrudniające do 9 pracowników – 5 268 podmiotów (97,85 %). 101 firm zatrudnia od 10 do 49 pracowników (1,88%), 13 firm – od 50 do 249 pracowników (0,24%). W gminie zarejestrowano 2 duże firmy tj. zatrudniające powyżej 250 pracowników. Stanowią one niecałe 0,5% podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w gminie miejskiej Ząbki.

W strukturze podmiotów gospodarczych według klas prowadzenia działalności przeważają firmy, których działalność jest związana z przemysłem i budownictwem (19,5%) a najmniejszą grupę stanowią te, związane z rolnictwem, leśnictwem, łowiectwem i rybactwem (0,2%). 80,3% to przedsiębiorstwa prowadzące inną działalność.



Ryc. 5. Liczba mieszkańców gmin powiatu wołomińskiego przypadająca na 1 przedsiębiorstwo w roku 2015.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp: październik 2017 r.).

Podstawowym wskaźnikiem określającym poziom przedsiębiorczości mieszkańców jest wskaźnik ilości mieszkańców przypadających na jedno przedsiębiorstwo. Wskaźnik ten w powiecie wołomińskim wskazuje na wysoki poziom przedsiębiorczości mieszkańców ponieważ na jedno przedsiębiorstwo przypada zaledwie kilku mieszkańców. W gminie Ząbki wskaźnik wynosi – (6) , w gminie Zielonka – (6), Marki, Kobyłka – (7) a w gminach Wołomin - (8) i Radzymin - (9).



2.3. GRUPY RYZYKA ZAWODOWEGO – BEZROBOCIE

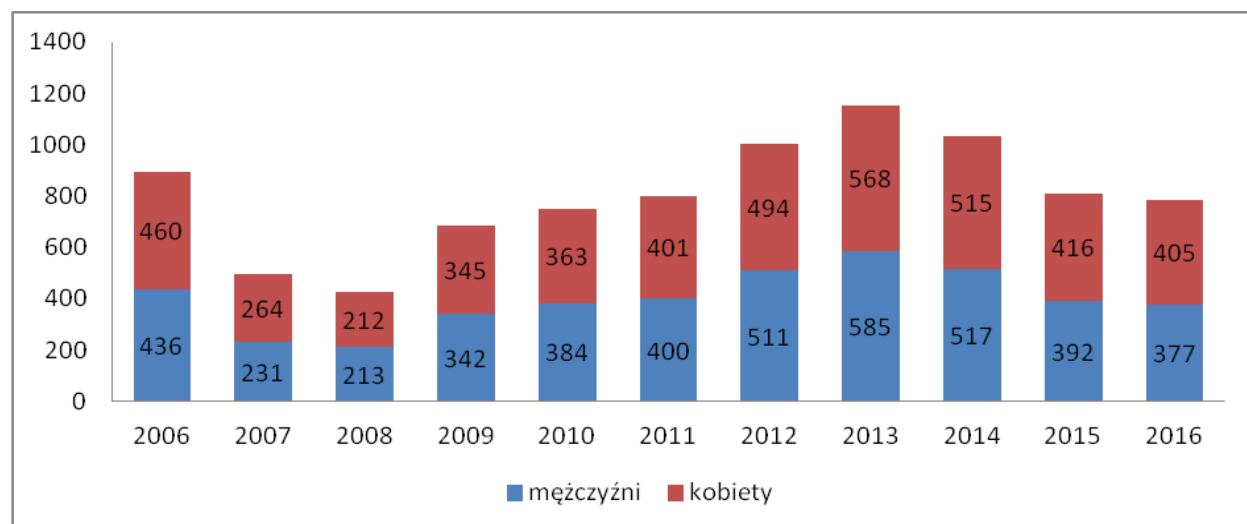
Zgodnie z danymi na koniec 2016 r. w gminie Ząbki było zarejestrowanych 782 bezrobotnych, z czego 405 kobiet i 377 mężczyzn. Udział bezrobotnych w licznie ludności wynosił 2,25%. Bezrobotni gminy stanowili 6,61% bezrobotnych zarejestrowanych na obszarze powiatu wołomińskiego.

Tab. 13. Bezrobotni zarejestrowani wg płci w latach 2006-2016.

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
ogółem	896	495	425	687	747	801	1005	1153	1032	808	782
% w powiecie	7,58	4,19	3,59	5,81	6,32	6,77	8,50	9,75	8,73	6,83	6,61

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp kwiecień 2017 r.).

W ciągu ostatnich dziesięciu lat poziom bezrobocia w gminie był najniższy w 2008 r. Do 2013 r. systematycznie wzrastał a od 2014 r. liczba osób bezrobotnych w gminie maleje.



Ryc. 6. Liczba bezrobotnych w gminie w latach 2006-2016.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp: październik 2017 r.).

Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego w roku 2015 wyniosła w gminie Ząbki 7,3 %. Jest to mniej niż średnia dla województwa (8,3 %) oraz kraju (9,7 %). Udział bezrobotnych w liczbie mieszkańców w wieku produkcyjnym jest bardzo niski, jedynie 3,75 %, przy czym wskaźnik ten dla powiatu jest prawie dwukrotnie wyższy (6,85 %).

Tab. 14. Udział procentowy bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w latach 2005, 2010, 2015.

Rok	2005	2010	2015
mężczyźni	6,21	4,26	3,75
kobiety	5,68	3,84	3,80
ogółem	5,94	4,04	3,78
powiat	10,12	6,53	6,85

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp: październik 2017 r.).



2.4. RUCH BUDOWLANY

Dla obszaru gminy Żąbki został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Żąbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żąbki. Plan podlegał częściowym zmianom uchwalonymi planami miejscowymi obejmującymi fragmenty miasta. W związku z powyższym analiza ruchu budowlanego w gminie została przeprowadzona w oparciu o wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, w latach 2013-2016, w podziale na trzy grupy pozwoleń ze względu na ich przedmiot: dotyczące powstania nowej zabudowy, nowych obiektów i urządzeń oraz przekształceń istniejącej zabudowy.

W gminie Żąbki w okresie od stycznia 2013 r. do grudnia 2016 r., wydano łącznie 776 pozwoleń na budowę. Prawie połowa wydanych decyzji dotyczyła inwestycji związanych z powstawaniem nowych obiektów i urządzeń (45,1%). Drugą najliczniejszą kategorią były decyzje związane z powstawaniem nowej zabudowy (30,93 %). Decyzje o pozwoleniu na budowę w zakresie przekształceń istniejącej zabudowy stanowiły 23,97%.

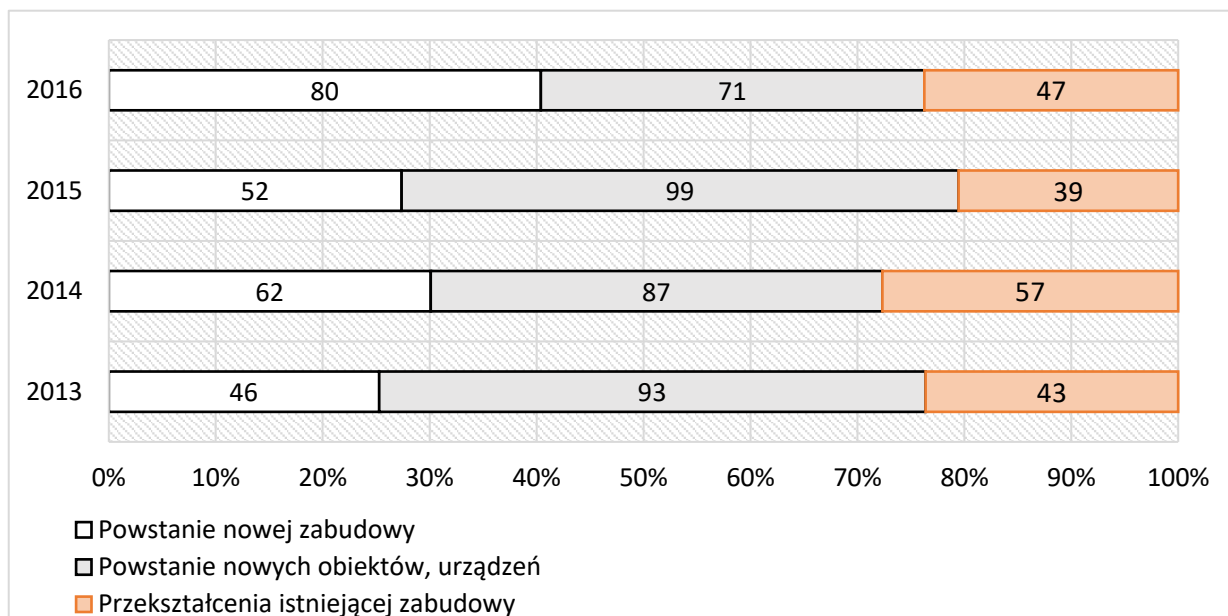
Tab. 15. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę wg rodzaju inwestycji w latach 2013-2016.

Rodzaj inwestycji	2013	2014	2015	2016	Razem:
Budowa domu mieszkalnego jednorodzinnego	17	17	10	6	50
Budowa budynku gospodarczego lub garażowego	6	7	6	9	28
Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego	0	0	1	0	1
Zabudowa usługowa	1	0	1	0	2
Powstanie nowej zabudowy	46	62	52	80	240
Infrastruktura drogowa, w tym zjazdy indywidualne	16	10	6	3	35
Sieć gazowe, w tym przyłącza	51	52	71	55	229
Sieć elektroenergetyczna, w tym przyłącza, stacje transformatorowe	17	13	7	2	39
Sieć kanalizacyjna, w tym przyłącza	2	6	5	5	18
Sieć wodociągowa, w tym przyłącza	7	5	8	6	26
Oświetlenie ulic i placów	0	1	2	0	3
Powstanie nowych obiektów, urządzeń	93	87	99	71	350
Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa	37	38	29	33	137
Rozbiórka, demontaż	6	18	10	14	48
Zmiana sposobu użytkowania	0	1	0	0	1
Przekształcenia istniejącej zabudowy	43	57	39	47	186
Razem:	182	206	190	198	776
	decyzje dotyczące powstania nowej zabudowy według rodzaju				
	decyzje dotyczące przekształceń istniejącej zabudowy				
	decyzje dotyczące zmiany użytkowania istniejącej zabudowy				

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Wołominie.



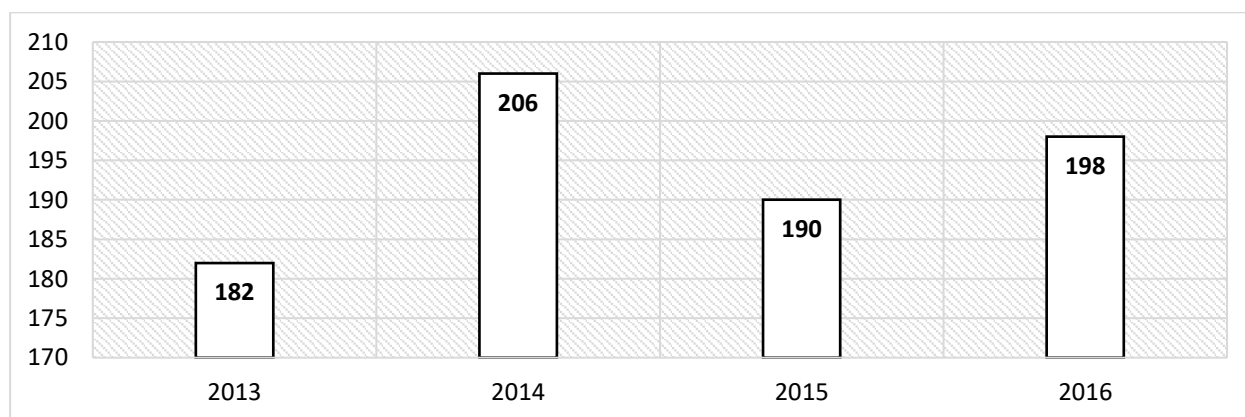
W kategorii powstawania nowej zabudowy, największa ilość decyzji dotyczyła budynków mieszkaniowych jednorodzinnych 72,92 %, oraz budynków mieszkaniowych wielorodzinnych 15 %. W zakresie powstawania nowych urządzeń i obiektów, większość decyzji to pozwolenia na budowę infrastruktury gazowej, w tym przyłączy do budynków mieszkalnych i usługowych. Decyzje wydane dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy bądź modernizacji istniejących obiektów stanowiły 73,66 % decyzji wydanych z zakresu przekształceń istniejącej zabudowy. W ciągu badanego wydano tylko jedno pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania budynku.



Ryc. 7. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę z podziałem na kategorie w latach 2013-2016.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Wołominie.

Na podstawie analizy ilości wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych latach, można określić ruch inwestycyjny na danym obszarze. Na terenie gminy jest on stabilny. Najwięcej pozwoleń na budowę dla terenów gminy Żąbki zostało wydanych w roku 2014 (206), najmniej w roku 2013 (182).



Ryc. 8. Ilość wydanych pozwoleń na budowę w latach 2013-2016.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Wołominie.



3. MOŻLIWOŚĆ FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

3.1. ANALIZA BUDŻETU GMINY POD KĄTEM MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA INWESTYCJI

Podstawę realizacji zadań publicznych stanowią finanse samorządu lokalnego a poziom i struktura dochodów mają decydujący wpływ na tempo rozwoju społeczno-gospodarczego oraz możliwości inwestycyjne gminy. Inwestycje komunalne stanowią jeden z najważniejszych czynników rozwoju lokalnego ponieważ tworzą warunki dla wzrostu konkurencyjności jednostki terytorialnej (gminy) oraz poprawy jakości realizowanych usług komunalnych oraz społecznych, co bezpośrednio przekłada się na jakość życia mieszkańców. O rozwoju gminy świadczy wzrost majątku komunalnego, poziom świadczonych usług, tworzenie warunków dla lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych i zamieszkania nowych mieszkańców. Wśród inwestycji gminnych szczególnie ważne są inwestycje infrastrukturalne (zarówno w odniesieniu do infrastruktury technicznej jak i społecznej) gdyż to one decydują o poziomie rozwoju gospodarczego. Ich niedobór stanowi poważną barierę rozwojową wpływającą na zmniejszanie się potencjału dochodowego gminy.

Finanse publiczne obejmują zasoby pieniężne gminy, zarówno dochody, jak i wydatki określone w budżecie. Kondycja finansowa miasta Ząbki, podobnie jak innych jednostek samorządu terytorialnego, zależy m.in. od wysokości dochodów własnych, dotacji celowych (zarówno z budżetu państwa, jak pozyskiwanych ze środków europejskich) i subwencji ogólnych z budżetu państwa.

Na całkowitą wartość dochodów własnych gminy wpływ ma w szczególności stan ludności gminy oraz liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Podstawowym dochodem własnym gmin jest bowiem podatek od nieruchomości oraz udział w podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 198) dzieli dochody gminy na grupy. Pierwszą z nich są wpływy z ustalonych i pobieranych na podstawie odrębnych ustaw podatków. Zaliczamy do niej następujące podatki: podatek od nieruchomości, podatek rolny, podatek leśny, podatek od środków transportowych, opodatkowanie w formie karty podatkowej, podatek od spadków i darowizn oraz podatek od czynności cywilnoprawnych. Drugą grupą dochodów własnych gminy stanowią wpływy z opłat. Ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego szereguje wpływy z opłat, jako wpływy z opłat: skarbowej, targowej, miejscowej, uzdrowskiej i od posiadania psów, reklamowej, eksploatacyjnej (w części określonej w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze) oraz z innych opłat stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

Wydatki gminy Ząbki ukierunkowane są na rozwój społeczno-ekonomiczny gminy i zaspakajanie potrzeb mieszkającej na ich terenie ludności. Dzielą się na majątkowe, w tym inwestycyjne oraz bieżące, do których zalicza się m.in. świadczenia na rzecz osób fizycznych, wydatki na wynagrodzenia, a także wydatki na obsługę długu.



Tab. 1. Dochody i wydatki budżetu gminy Ząbki z podziałem na działy klasyfikacji budżetowej w 2016 r.

Działy klasyfikacji budżetowej	Dochody	% w całości dochodów	Wydatki	% w całości wydatków
600 - Transport i łączność	968 436,47	0,71	10 646 588,03	7,73
630 - Turystyka	14 975,52	0,01	114 836,81	0,08
700 - Gospodarka mieszkaniowa	6 713 147,63	4,93	5 157 731,01	3,75
710 - Działalność usługowa	78 378,86	0,06	267 472,83	0,19
750 - Administracja publiczna	385 016,90	0,28	9 415 468,40	6,84
751 - Urzędy naczelnych organów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz sądownictwa	19 972,20	0,01	19 972,20	0,01
754 - Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	74 000,49	0,05	1 530 490,28	1,11
756 - Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz wydatki związane z ich poborem	60 150 414,30	44,18	0,00	0,00
757 - Obsługa długu publicznego	0,00	0,00	865 607,92	0,63
758 - Różne rozliczenia	26 537 031,82	19,49	201 991,11	0,15
801 - Oświata i wychowanie	3 761 099,28	2,76	64 319 470,95	46,72
851 - Ochrona zdrowia	11 562,53	0,01	1 462 052,15	1,06
852 - Pomoc społeczna	27 125 047,36	19,92	29 040 629,10	21,10
854 - Edukacyjna opieka wychowawcza	86 672,39	0,06	2 060 769,97	1,50
900 - Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	9 843 876,42	7,23	7 906 391,50	5,74
921 - Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	0,00	0,00	1 143 930,00	0,83
926 - Kultura fizyczna	370 625,53	0,27	3 510 703,39	2,55
Razem	136 140 257,70	100,00	137 664 105,65	100,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS BDL.

Suma dochodów do budżetu gminy Ząbki wyniosła w 2016 r. 136,14 mln złotych, co daje około 3,9 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Największą część dochodów wygenerował Dział 756 - Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (44,18 %), stanowiący podstawowe źródło dochodów gmin w Polsce. Duża część wpływów pochodzi z Działu 758 - Różne rozliczenia (19,49%) oraz z Dział 852 - Pomoc społeczna (19,92%). Natomiast najmniejszą część dochodów wygenerował Dział 630 - Turystyka (zaledwie 0,01%).

Suma wydatków z budżetu gminy Ząbki wyniosła w 2016 r. 137,664 mln złotych, co daje 4 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Największa część budżetu gminy Ząbki (46,72%) została przeznaczona na Dział 801 - Oświata i wychowanie oraz na Dział 852 - Pomoc społeczna (21,10%) oraz na Dział 750 - Administracja publiczna (6,84 %).



Wydatki gminy Ząbki w 2016 r. były większe od dochodów o 1,523 mln zł. Zgodnie z uchwałą budżetową Miasta Ząbki na 2017 r. (uchwała Nr XXXVI/317/2016 Rady Miasta Ząbki z dnia 27 grudnia 2016 r. dochody gminy zostały określone na kwotę 143 982 009,70 zł, a wydatki na kwotę 139 182 009,70 zł, tworząc w ten sposób nadwyżkę w wysokości 4,8 mln, przeznaczoną na sfinansowanie spłat wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

Zgodnie z powyższą uchwałą gmina w 2017 r., zamierzała przeznaczyć na realizację zadań związanych z transportem i łącznością 11 640 493,93 zł, co stanowi kwotę o 1 mln większą w porównaniu z rokiem 2016 r.. Ponad 60 % wydatków na transport i łączność związana będzie z utrzymaniem, budową, przebudową i modernizacją dróg gminnych. Pozostała kwota prawie w całości będzie pokrywać utrzymanie lokalnego transportu zbiorowego.

3.2. INWESTYCJE GMINNE

W ciągu ostatnich pięciu lat gmina Ząbki zrealizowała ponad 60 inwestycji, z wykorzystaniem środków własnych oraz środków zewnętrznych. Inwestycje dotyczyły budowy lub rozbudowy systemu komunikacyjnego w mieście oraz obiektów infrastruktury społecznej. Wykaz inwestycji zawiera poniższa tabela:

Tab. 16. Inwestycje zrealizowane w latach 2012 – 2017 (stan na październik 2017 r.)

Lp.	Rodzaj inwestycji
inwestycje w zakresie systemu komunikacji i infrastruktury technicznej	
1.	Budowa tunelu drogowego pod torami kolejowymi w ciągu ulic Wojska Polskiego – Orla w Ząbkach
2.	Remont ul. Kwiatowej (Szwolężerów – Sikorskiego)
3.	Budowa ul. Piastowskiej
4.	Remont nawierzchni ul. Jana III Sobieskiego na odcinku od ul. Batorego do ul. Wojska Polskiego
5.	Budowa drogi w ul. Sezamkowej
6.	Budowa odwodnienia drogi w ul. Żwirki
7.	Budowa przewodu tłoczego kanalizacji deszczowej na odcinku ul. Wiosenna – ul. Piłsudskiego
8.	Budowa odwodnienia ul. Moniuszki
9.	Budowa odwodnienia ul. Sienkiewicza
10.	Budowa oświetlenia ul. Wojska Polskiego
11.	Budowa drogi w ul. Powstańców na odcinku od ul. Piłsudskiego do ul. Dzikiej
12.	Budowa drogi w ul. Wolności na odcinku od ul. Batorego do ul. Radzywińskiej
13.	Przebudowa ul. Norwida, ul. Moniuszki, ul. Sienkiewicza
14.	Budowa kanału deszczowego w ul. Bortnowskiego
15.	Budowa przewodu tłoczego z przepompowni przy ul. Piotra Skargi
16.	Budowa drogi w ul. 11 Listopada na odcinku od ul. Szpitalnej do ul. Batorego – Etap I
17.	Budowa tymczasowego przejścia przez tory PKP
18.	Budowa Punku Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ul. Zycha
19.	Budowa kanalizacji deszczowej w ul. Pierwszej Brygady i Sosnowskiego
20.	Budowa dróg w ul. Jeziornej, Błękitnej i Zimnej
21.	Budowa drogi w ul. Ogrodowej i ul. Żwirki
22.	Budowa kanalizacji deszczowej w ul. Wiosennej



23.	Budowa drogi w ulicy 3-go Maja na odcinku od ul. Piłsudskiego do ul. Wyzwolenia
24.	Budowa ul. Wiosennej
25.	Budowa kanału deszczowego w ul. Powstańców
26.	Budowa oświetlenia w ul. Zycha
27.	Budowa drogi w ul. Rómmła
28.	Budowa dróg w ul. Bortnowskiego i ul. Kombatantów
29.	Budowa drogi w ul. Malczewskiego
30.	Budowa drogi w ul. Ogrodowej i ul. Żwirki
31.	Budowa drogi w ul. Targowej
32.	Budowa kanalizacji deszczowej w ul. Mazowieckiej
33.	Budowa ul. Dębowej, Krótkiej, Klonowej i ul. Wewnętrznej od ul. 11 Listopada
34.	Budowa ul. Wyzwolenia
35.	Budowa dróg w ul. Jeziornej, Błękitnej i Zimnej
36.	Budowa pompowni wód opadowych w ul. Targowej
37.	Budowa wylotu kanalizacji deszczowej do rowu Żąbkowskiego
38.	Budowa odwodnienia drogi w ul. Ogrodowej
39.	Budowa drogi w ul. Jesionowej i ul. Małej
40.	Budowa drogi w ul. Kościuszki
41.	Budowa dróg w ul. Zielonej, ul. Łagodnej, ul. Brukowej, ul. Ceglanej i ul. Kamiennej
42.	Budowa drogi w ul. Kruczej i ul. Gajowej
43.	Budowa drogi w ul. Andersena
44.	Budowa drogi do Stacji Uzdatniania Wody
45.	Budowa drogi w ul. Żłotej
46.	Budowa drogi w ul. Nowoprojektowanej
47.	Budowa drogi w ul. Huberta
48.	Budowa drogi w ul. Nowej
49.	Budowa oświetlenia ulicznego na ul. Kolejowej
50.	Budowa dróg w ul. Zacisznej, Polnej, Stanisława Staszica, Spokojnej i Leśnej
51.	Budowa drogi w ul. Lipowej
52.	Budowa ul. Andersena – II etap
inwestycje w zakresie infrastruktury społecznej	
53.	Budowa Świetlicy Środowiskowej nr 1 przy ul. Westerplatte 1/11
54.	Budowa toru rolkowego w Parku im. Szuberta
55.	Rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 2
56.	Budowa oświetlenia płyty głównej boiska na terenie MOSiR
57.	Modernizacja zabytkowego budynku Miejskiego Ośrodka Kultury
58.	Budowa krytej pływalni przy MOSiR przy ul. Słowackiego 21
59.	Rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 3 przy ul. Kościelnej 2
60.	Przebudowa boiska przy Szkole Podstawowej nr 3 przy ul. Kościelnej 2
61.	Rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 1
62.	Budowa pełno wymiarowego boiska dla piłki nożnej wraz z niezbędną infrastrukturą i wyposażeniem dla potrzeb MOSiR przy ul. Słowackiego 21

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miasta Żąbki.



Przeprowadzona analiza budżetu gminy oraz jej aktywności inwestycyjnej wykazała, że obecna sytuacja finansowa gminy pozwala na dalsze finansowanie wykonywania (budowy i przebudowy) sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej w celu realizacji zadań własnych, co potwierdzają zrealizowane inwestycje w ciągu ostatnich lat oraz bilans finansowy.

4. ANALIZA ŚRODOWISKOWA

4.1. POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE I UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Żąbki to niewielka gmina miejska zajmująca powierzchnię 11,13 ha (11,13 km²), położona w powiecie wołomińskim województwa mazowieckiego. Gmina Żąbki jest jedną z gmin ościennych miasta Warszawy, od zachodu graniczy z dzielnicą Targówek a od południa z dzielnicą Rembertów. Natomiast od północy i od wschodu graniczy z miastami aglomeracji warszawskiej: Markami i Zieloną.

Miasto ma bardzo korzystne położenie komunikacyjne - jest położone przy drodze krajowej nr 8 relacji: Kudowa Zdrój – Wrocław - Piotrków Trybunalski – Warszawa – Białystok – Budzisko oraz linii kolejowej Warszawa – Tłuszcz – Małkinia - Białystok.

W podziale fizyczno-geograficznym Polski według J. Kondrackiego (1998) większość terenów gminy jest położonych w granicach jednostki geomorfologicznej zwanej mezoregionem Równiny Wołomińskiej (318.78) rozciągającej się w kierunku północno-wschodnim od doliny Wisły po Trebлінkę. Niewielka zachodnia część miasta znajduje się w obszarze jednostki geomorfologicznej zwanej Kotliną Warszawską (318.73). Powyższe mezoregiony wchodzi w skład makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (318.7). Równina wołomińska stanowi zdenudowaną równinę, w której podłożu występują tzw. ły wstęgowe, poprzecinaną serią dopływów Bugu i Narwi o nurcie równoległym do biegu środkowej Wisły. Natomiast Kotlina Warszawska stanowi najniższą część Niziny Środkowomazowieckiej, którą stanowi rozszerzenie doliny rzeki Wisły.

Ukształtowanie terenu gminy charakteryzują dwie zasadnicze naturalne formy rzeźby terenu: na wschodzie - strefa wysoczyzny moreny dennej oraz na zachodzie - strefa obniżeń wytopiskowych. Obszar wysoczyzny jest mało zróżnicowany hipsometrycznie i wyniesiony jest na wysokość 88,5 – 92,5 m n.p.m. Płaska powierzchnia wysoczyzny łagodnie nachylona jest ze wschodu w kierunku obniżeń wytopiskowych rozciągających się wzdłuż zachodniej granicy miasta.

Najniżej położone tereny są zlokalizowane w północno-zachodniej części gminy, na wysokości 82,5 m n.p.m. oraz w zachodniej części - 83,0 m n.p.m. Wydmę, zlokalizowaną w obszarach leśnych osiągają od kilku do ponad 10 metrów wysokości względnej i spadki przekraczające 15 %. W północno – wschodniej części Żąbek spotyka się zagłębienia o charakterze bezodpływowym. Zagłębienia o głębokości 1 – 2 m zajmują niewielkie powierzchnie o owalnych kształtach, których dna wypełnione są oczkami wodnymi.



Ryc. 9. Położenie na tle mezeregiów wg regionalizacji J. Kondrackiego

Źródło: opracowanie własne.

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

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

4.2. WARUNKI GEOLOGICZNE I HYDROGEOLOGICZNE

4.2.1. Budowa geologiczna

Pod względem geologicznym obszar miasta leży w granicach Niecki Warszawskiej będącej częścią jednostki strukturalnej synklinorium Niecki Brzeżnej wypełnionej osadami paleozoicznymi, mezozoicznymi i kenozoicznymi (trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi). Najstarsze utwory krystalicznego



podłoża zbudowanego z gnejsów i pegmatytów nawiercone w okolicach Okuniewa i Radzymina zalegają na głębokości poniżej 4 000 m. Występujące na nich osady kambru o miąższości ca 600 m reprezentowane są przez piaskowce, mułowce i iłowce. Kolejne piętro tworzą utwory morskie ordowiku wykształcone przez margle, wapienie i dolomity. W sylurze osadziły się utwory ilaste o miąższości przekraczającej 1100 metrów. Osady te zawierają liczne skamieniałości graptolitów.

W strukturze litologicznej obszaru występują luki geologiczne charakteryzujące się brakiem osadów dewońskich, które zostały usunięte w wyniku erozji związanej z ruchami górotwórczymi orogenezy waryscyjskiej oraz osadów karbońskich. Na osadach sylury zalegają zatem osady permu reprezentowane przez mułowce, piaskowce, anhydryty i sól kamienną, a na permie utwory triasowe (piaskowce, mułowce, iłowce i wapienie) zalegające na głębokości około 1500 m.

Nad nimi leżą jurajskie wapienie, piaskowce, iłowce i mułowce występujące na głębokości poniżej 920 m. strop utworów kredy znajduje się na poziomie 260 m p.p.t. i są to: kreda piszcząca, wapienie margliste, piaskowce oraz mułowce.

Osady trzeciorzędowe tworzą występujące na głębokości 40 – 260 m ppt. oligoceńskie piaski drobno- i średnioziarniste pochodzenia morskiego. Na utworach oligoceńskich zalegają mioceńskie piaski drobnoziarniste, mułki z wkładkami węgla brunatnego oraz plioceńskie iły pstrne i mułki ilaste. Czwartorzęd reprezentowany jest przez utwory zlodowacenia południowopolskiego i środkowopolskiego oraz przedzielających je interglacjalów, o miąższości od 40 do 150 m. Utwory czwartorzędowe charakteryzują się dużą zmiennością litologiczną.

Najgłębiej zalegają gliny zwałowe, na których występuje seria osadów piaszczystych, przede wszystkim piasków różnoziarnistych oraz pospółki z lokalnymi soczewkami glin. Powyżej nich znajduje się nieciągła kilkumetrowa warstwa iłów zastoiskowych, które obok glin były eksploatowane w południowej części Ząbek. W obrębie wysoczyzny od powierzchni terenu do głębokości 1 – 2 m występują gliny piaszczyste i piaski. Plejstoceńskie twory piaszczysto - gliniaste nie stwarzają na ogół ograniczeń dla budownictwa. Utrudnienia w posadowieniu zabudowy mogą jedynie wynikać z warunków hydrogeologicznych (zawodnienia gruntów).

Najmłodszymi utworami uczestniczącymi w budowie geologicznej obszaru są osady holocenne o charakterze aluwialno – deluwialnym. Osady te reprezentują grunty mineralne (piaski drobnoziarniste i średnie) z domieszką części organicznych (torfy i namuły) o miąższości 1 – 2 m, zalegające na dnie dolin i obniżen terenowych.

Osady holocenne należą do gruntów mało przydatnych lub nieprzydatnych dla budownictwa. Są to grunty słabonośne i niestabilne o zróżnicowanych parametrach geotechnicznych.

4.2.2. Udokumentowane miejsca lokalizacji złóż kopalin

Na terenie gminy Ząbki nie występują złoża kopalin pospolitych w postaci kruszywa naturalnego, piasków, iłów, glin, torfu i innych surowców. Zapotrzebowanie miejscowej ludności pokrywane jest ze złóż położonych poza granicami gminy. Wokół Ząbek, między innymi w Kawęczynie, Markach i Zielonce, była i jest prowadzona intensywna eksploatacja iłów i glin na rzecz lokalnych cegielni.



4.2.3. Górnictwo i przetwórstwo kopalin oraz perspektywy i prognozy ich występowania

Na terenie miasta Ząbki nie jest prowadzona działalność związana z wydobywaniem i przetworstwem kopalin, nie występują obszary perspektywiczne i prognostyczne złóż kopalin.

4.2.4. Grunty zdewastowane i zdegradowane

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

4.3. WARUNKI KLIMATYCZNE

4.3.1. Regionalizacja klimatyczna

W podziale klimatycznym Polski gmina jest zaliczana do mazowiecko-podlaskiego regionu klimatycznego charakteryzującego się przewagą cech klimatu morskiego i zachodniej cyrkulacji atmosferycznej. Średnia roczna temperatura powietrza waha się od 7,5o C do 7,8o C, z najcieplejszym lipcem +20°C i najzimniejszym lutym -1,3o C. Liczba dni z przymrozkami wynosi 110, a liczba dni mroźnych 40. Okres wegetacji trwa tutaj około 210 - 215 dni, a okres bezprzymrozkowy około 170 dni. Obszar otrzymuje średnio około 450 - 500 mm opadu. Największe opady występują w okresie kwiecień – czerwiec oraz w październiku. Minimum opadów notuje się we wrześniu, grudniu, styczniu i marcu. Pokrywa śnieżna zalega przeciętnie przez 70 - 80 dni, od listopada z przerwami do kwietnia. Średnia wilgotność wynosi 77%, a dni z mgłą jest przeciętnie 24, co jest wartością stosunkowo niewielką. W rozkładzie wiatrów dominuje sektor zachodni, w tym wiatry zachodnie (16,8 %), południowo-wschodnie (11,8 %) i południowo-zachodnie (11,1 %). Najrzadziej wieją wiatry z kierunku północno-wschodniego (3,7 %) i północnego (4,7 %). Największe prędkości osiągają wiatry z kierunku zachodniego zwłaszcza w okresie listopad – kwiecień.

W klimacie miasta dają się wyróżnić dwie strefy charakteryzujące się odmiennymi warunkami mikroklimatycznymi. Jest to strefa zurbanizowana oraz strefa terenów otwartych, z przewagą terenów leśnych. Strefa zurbanizowana odznacza się podwyższoną temperaturą powietrza, niższą wilgotnością względną, większym parowaniem, mniejszym nasłonecznieniem, krótszym okresem zalegania pokrywy śnieżnej, większą koncentracją zanieczyszczeń powietrza. Szybsze parowanie powoduje mniejszą retencję gruntową, co jest niekorzystne dla środowiska przyrodniczego, w tym również dla człowieka.

4.4. WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE I UŻYTKOWANIE WÓD PODZIEMNYCH

4.4.1. Zasoby wód podziemnych

Gmina Ząbki jest położona w zasięgu występowania dwóch głównych zbiorników wód podziemnych: udokumentowanego GZWP n 222 „Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy)” w utworach czwartorzędowych oraz nieudokumentowanego nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)” w utworach trzeciorzędowych.



Tab. 17. Główne informacje dotyczące GZWP Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa - Puławy).

Lokalizacja	
województwo:	mazowiecki, lubelskie
powiaty:	rycki, garwoliński, grójecki, kozienicki, miński, nowo-dworski, otwocki, piaseczyński, płoński, sochaczewski, warszawski zachodni, wołomiński, wyszkowski, zwolen-ski, m.st. Warszawa, legionowski,
Numer JCZWPd (wg podziału na 172 części):	47, 48, 49, 54, 64, 65, 66, 73, 74
Jednostka hydrogeologiczna wg Paczyńskiego, Sadurskiego (2007):	provincia Wisły: SŚWN-region środkowej Wisły - subre-gion nizinny, SBN - region Bugu - subregion nizinny
Jednostka hydrogeologiczna wg Kleczkowskiego (1990a, b), zmieniona:	pasmo zbiorników równinne (GZWP w paśmie nizin)
Parametry hydrogeologiczne warstw wodonośnych	
Typ zbiornika:	porowy
Stratygrafia:	czwartorzęd
Moduł jednostkowy zasobów dyspozycyjnych (m3/d x km2)	230
Szacunkowe zasoby dyspozycyjne (m3/d):	616 676
Podatność zbiornika na antropopresję:	bardzo podatny

Źródło: opracowanie własne na podstawie Informatora Państwowej Służby Hydrogeologicznej – GZWP.

GZWP nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy) – zbiorni został udokumentowany w 1996 r., znajduje się w utworach czwartorzędowych wypełniających współczesną dolinę Wisły (miedzy ujściem Pilicy a Warszawą - tzw. Przełom Mazowiecki) oraz osadach fluwiogłacialnych Kotliny Warszawskiej i Kotliny Kozienickiej, a także warstwach miedzymorenowych (Wysoczyzna Warecka) przyległych do doliny. Miąższość zbiornika waha się od 20 m w rejonie Kozienic do 70-80 m w centrum Kotliny Warszawskiej. Zbiornik charakteryzuje się dużą zasobnością i odnawialnością wód podziemnych. Zasilany jest przez dopływ lateralny z sąsiadujących obszarów wysoczyznowych oraz bezpośrednią infiltrację. Główną bazą drenażu jest rzeka Wisła wraz z jej większymi dopływami (m.in. Pilica i Narew). Na obszarze zbiornika dominują wody dobrej jakości (klasa II) wymagające prostego uzdatniania ze względu na zawartość żelaza i manganu.

Zagospodarowanie przestrzenne na terenie zbiornika jest silnie zróżnicowane. W obrębie GZWP nr 222 występują zarówno tereny silnie zurbanizowane, przemysłowe oraz intensywnie użytkowanie rolniczo, jak i również duże kompleksy leśne i podmokłe (m.in. Kampinoski Park Narodowy). W obszarze zbiornika występuje wiele obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną (parki narodowe, obszary Natura 2000, rezerваты i inne). Ze względu na brak izolacji warstwy wodonośnej (strefa aeracji o miąższości 0,5-6 m jest zbudowana z piasków i lokalnie mułków) na przeważającej części zbiornika zaliczony jest on do silnie zagrożonych.

GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) - (pierwotnie określany numerem 215A), traktowany jako odrębny zbiornik, stanowi część centralną paleogeńsko - neogeńskiego GZWP nr 215 Subniecka Warszawska. Jest to zbiornik nieudokumentowany. Udokumentowanie tego



zbiornika, zarówno ze względu na jego wielość, jak i głębokie zaleganie oraz słabe rozpoznanie, wymaga szerokiego zakresu prac badawczych.

4.4.2. Użytkowe poziomy wodonośne

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

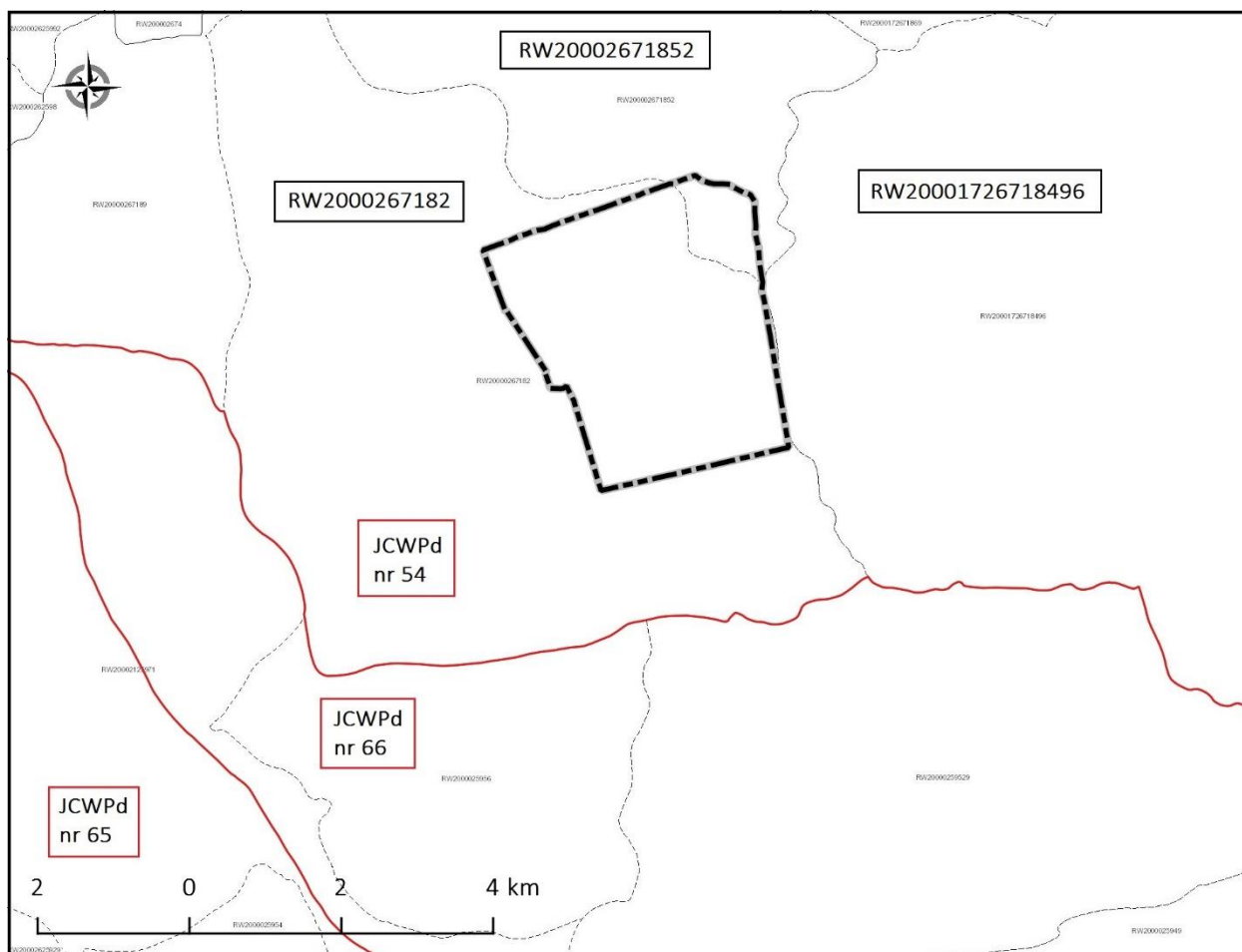
- I. **Pierwszy poziom wodonośny** występuje w piaszczystych i piaszczysto – pylastych osadach zlodowacenia północnopolskiego i środkowopolskiego na głębokości 0,5 - 7,0 m ppt. Głębokość do swobodnego zwierciadła wody gruntowej uwarunkowana jest ukształtowaniem powierzchni terenu. Najgłębiej poziom wód gruntowych utrzymuje się w obrębie najbardziej wyniesionych partii wyższości, a naj płycej w obniżeniach terenowych, gdzie w okresie nasilonych opadów atmosferycznych stagnuje na powierzchni terenu kontaktując się z wodami powierzchniowymi. Wody tego poziomu zasilane są wodami opadowymi, stąd jego zasobność jest mała i ulega znacznym wahaniom. Użytkowy poziom wodonośny w wielu osłonach pozbawiony jest izolacji od powierzchni ziemi i z tego względu w dużym stopniu narażony na zanieczyszczenia antropogeniczne.
- II. **Drugi poziom wodonośny** występuje w piaskach i piaskach ze żwirem interglacjału mazowieckiego i preglacjału na głębokości 5 – 15 m ppt. Warstwa wodonośna osiąga miąższość 20 – 40 metrów. Potencjalna wydajność pojedynczej studni wynosi 70 – 120 m³/h. Wody te występują przeważnie pod napięciem hydrostatycznym. Poziom ten jest powszechnie wykorzystywany i ma największe znaczenie praktyczne.
- III. **Trzeci poziom wodonośny** występuje lokalnie w osadach piaszczystych miąższości około 60 metrów pochodzących ze zlodowacenia południowopolskiego i interglacjału kromerskiego. Warstwa wodonośna znajduje się na głębokości około 40 – 50 m ppt i jest przykryta pakietem glin żwałowych i osadów wodnolodowcowych.

Na terenie miasta Żąbki od czerwca 2017 r. funkcjonuje Stacja Uzdatniania Wody „Drewnica”. Zaspokaja ona potrzeby ok. 70 % mieszkańców miasta, do których woda dociera dwiema magistralami – do ul. Szpitalnej oraz ul. Rychlińskiego. Obecnie zapewnienia dostawę wody o odpowiednich parametrach ilościowych i ciśnieniowych do końca 2024 r., przy wspomaganie istniejącymi zasileniami MPWiK w m. st. Warszawa S.A. Rozbudowa SUW Drewnica wraz z realizacją magistrali wodociągowej transportującej wodę w kierunku południowym miasta pozwoli na pełne zaopatrzenie mieszkańców w wodę do końca 2030 r., przy jednoczesnej rezygnacji ze wspomaganie z sieci warszawskiej.

Ludność i podmioty gospodarcze korzystają z indywidualnych ujęć wody, wierconych i kopanych. Ujmowana woda pochodzi najczęściej z drugiego pietra wodonośnego występującego w przewarstwieniach piaszczysto – żwirowych na głębokości 5 – 15 m ppt.

4.4.3. Jednolite części wód podziemnych (JCWPd)

Gmina Żąbki jest położona na obszarze jednolitej części wód podziemnych JCW PLGW200054 o powierzchni 2273,1 km². Stan chemiczny i ilościowy jednolitej części wód podziemnych w 2010 r. i 2012 r. został oceniony jako dobry.



Ryc. 10. Położenie miasta Żąbk na obszarze jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych.

Źródło: opracowanie własne.

Tab. 18. Ocena jakości wód – jednolitej części wód podziemnych 54.

Nr otworu	Miejscowość	Stratygrafia	Charakter punktu	Głębokość do stropu warstwy wodonośnej	Klasa wód w roku 2016
1536	Radzymin	Q	N	42,0	II
1537	Radzymin	Q	N	7,0	III
1619	Okuniew	Q	S	2,80	V
1700	Wólka Radzyńska	Q	S	2,0	III
1796	Arciechów	Q	S	1,80	IV

Q – CZWARTORZĘD

N - WODY O ZWIERCIADLE NAPIETYM S - WODY O ZWIERCIADLE SWOBODNYM

II – WODY DOBREJ JAKOŚCI III - WODY ZADOWALAJĄCEJ JAKOŚCI IV - WODY NIEZADOWALAJĄCEJ JAKOŚCI

V – WODY ZŁEJ JAKOŚCI

Źródło: opracowanie własne.



4.5. WARUNKI HYDROGRAFICZNE I ZAGOSPODAROWANIE WÓD POWIERZCHNIOWYCH

4.5.1. Wody powierzchniowe

Pod względem hydrograficznym obszar miasta należy do zlewni środkowej Wisły. Sieć hydrograficzna jest bardzo słabo rozwinięta. Na terenie Żąbek brak jest większych cieków. Na północno-wschód od miasta przepływa rzeka Długa (Kanał Markowski), która uchodzi do Kanału Żerańskiego.

Lokalną sieć hydrograficzną tworzą bezimienne ciek płynące od zbiorników wodnych i zabytkowego cmentarza, położonych w północnej części miasta na terenie Nadleśnictwa Drewnica, w kierunku południowym w okolice siedziby Nadleśnictwa oraz Szpitala dla Psychicznie i Nerwowo Chorych, kilka bezimiennych, uregulowanych cieków płynących na terenie ogródków działkowych przy ulicach: Radzymińskiej, 11-go Listopada, Batorego i Mickiewicza oraz ciek bez nazwy płynący w kierunku południowo-zachodnim od ul. Gajowej i Zielenieckiej, przecinając ul. Szwoleżerów i Powstańców do terenów przemysłowych.

4.5.2. Zbiorniki wodne

Uzupełnieniem sieci hydrograficznej są małe zbiorniki wodne: na terenie ogródków działkowych u zbiegu ulicy Radzymińskiej i Wolności, na terenie kompleksu leśnego Nadleśnictwa Drewnica w północnej części miasta oraz mały zbiornik wodny nieopodal ul. Kolejowej w północno – zachodniej części miasta. Część zbiorników stanowią wypełnione wodą wyrobiska poeksploatacyjne gliny i iłów (glinianki). W wyniku melioracji i osuszania terenów budowlanych kilka dołów jest suchych.

Naturalne zbiorniki wodne wypełniają dna początkowo bezodpływowych zagłębień terenowych, które zostały w okresie późniejszym wciągnięte w sztuczny odpływ poprzez powstanie szeregu rowów melioracyjnych.

4.5.3. Stan czystości wód powierzchniowych

Stan czystości wód powierzchniowych został opracowany na podstawie monitoringu wód prowadzonego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie. Badania stanu czystości wskazują na zły stan wód powierzchniowych w obszarze gminy Żąbki. Spowodowane jest to w szczególności wysoką presją inwestycyjną w zakresie budownictwa.

Tab. 19. Ocena czystości jednolitych części wód powierzchniowych w obszarze gminy Żąbki.

Nazwa ocenianej jcw	Kanał Bródnowski (JCW SZTUCZNE)	Długa od Dopływu z Rembertowa do ujścia (JCW SILNIE ZMIENIONE)
Kod ocenianej jcw	PLRW20000267182	PLRW200002671852
Kod reprezentatywnego punktu pomiarowo-kontrolnego	PL01S0701_1260	PL01S0701_1263
Nazwa reprezentatywnego punktu pomiarowo-kontrolnego	Kanał Bródnowski - Warszawa Brzeziny (uj. do Kan.Żerańskiego)	Długa - Kobiałka (uj. do Kanału Żerańskiego)
Typ abiotyczny	0	0
Silnie zmieniona lub sztuczna jcw (T/N)	T	T
Program monitoringu (MD, MO lub MB)	MO	MO
Klasa elementów biologicznych	SŁABA	SŁABA



Klasa elementów hydromorfologicznych	DOBRA	DOBRA
Rok prowadzenia pomiarów	2015	2013
Klasa elementów fizykochemicznych	DOBRY	DOBRY
STAN / POTENCJAŁ EKOLOGICZNY	SŁABY	SŁABY
Poziom ufności oceny stanu / potencjału ekologicznego	ŚREDNIO NISKI	NISKI
Czy JCWP występuje na obszarze chronionym? (TAK/NIE)	TAK	NIE
STAN	ZŁY	ZŁY

Źródło: opracowanie własne na podstawie oceny jednolitych części wód wykonanej przez Wojewódzki Inspektorat Sanitarny w Warszawie.

4.5.4. Warunki glebowe

Na terenie miasta większa część pokrywy glebowej została zdewastowana lub znacznie przekształcona w wyniku procesów urbanizacyjnych związanych z rozwojem Żąbek. Na przeważającej powierzchni warstwa glebowa została fizycznie usunięta i zastąpiona gruntami pochodzenia antropogenicznego o zmienionych właściwościach fizyczno-chemicznych i stosunkach powietrzno-wodnych dostosowanych do pełnionej funkcji (zieleńce, skwery, ogrody działkowe). Pod kompleksami leśnymi dobrze zachowały się gleby pseudobielicowe wytworzone z głębokich piasków luźnych. Uprawiane są jedynie gleby występujące na terenie ogródków działkowych w zachodniej części miasta.

Gleby na terenie miasta odznaczają się dużym stopniem degradacji i dewastacji oraz dużym stopniem zakwaszenia. Podstawowym problemem w zakresie ochrony gleb jest zabezpieczenie niszczeniem mechanicznym oraz zanieczyszczeniami. W obrębie wysoczyzny dennej na fragmentarycznie zachowanych terenach rolniczych oraz terenach leśnych pierwotną pokrywą glebową tworzą gleby bielicowe kwaśne i bardzo kwaśne wytworzone z piasków słabo gliniastych zalegających na piaskach luźnych, czasami na glinach średnich lub wytworzone z głębokich piasków luźnych. Są to najczęściej gleby brunatne wylugowane należące do 6 kompleksu żytniego słabego w V klasie bonitacyjnej gruntów ornych oraz 7 kompleksu żytnio - łubinowego bardzo słabego w klasie RVI. Gleby te są bardzo przepuszczalne i pokarmowo ubogie. Brak jest tutaj praktycznych możliwości podniesienia ich wartości rolniczej. Gleby te występują powszechnie na terenie miasta w wielu rejonach. Pod kompleksami leśnymi dobrze zachowały się gleby pseudobielicowe wytworzone z głębokich piasków luźnych. Rzadko spotyka się gleby brunatne właściwe wytworzone z piasków gliniastych zalegających na glinach średnich zakwalifikowane do 5 kompleksu żytnio – ziemniaczanego dobrego w klasie RV gruntów ornych (rejon szpitala w Drewnicy). Na południowo – zachodnim skraju miasta niewielka powierzchnie zajmują gleby brunatne właściwe pochodzące z piasków gliniastych mocnych na glinach ciężkich w 8 kompleksie zbożowo – łubinowym mocnym i klasie gruntów RIVb. W obrębie obniżen wytopiskowych i zagłębień bezodpływowych występują gleby organiczne i mineralno – organiczne. Grupę gleb tej kategorii stanowią gleby torfowe, murszowe i czarne ziemie. Gleby torfowe wytworzone z torfów niskich podścielonych piaskami luźnymi położone są głównie w zachodniej części miasta (rejon centrów handlowych, wzdłuż linii kolejowej, w sąsiedztwie elektrociepłowni Kawęczyn). Znacznie większe powierzchnie zajmują mursze stanowiące formę przejściową pomiędzy glebami organicznymi i mineralnymi. Występują one pograniczu gleb torfowych oraz brunatnych i pseudobielicowych oraz fragmentami w południowo – wschodniej części Żąbek.



W niewielkiej enklawie w rejonie kościoła i przedszkola występują czarne ziemie wykształcone z piasków gliniastych mocnych podścielonych piaskami luźnymi.

W sąsiedztwie dróg, w otoczeniu pustostanów, na niezagospodarowanych terenach budowlanych spotyka się odrębną kategorię gleb pochodzenia antropogenicznego, w składzie których występują: gruz, drewno, papier itp. Są to gleby porośnięte chwastami i roślinnością ruderalną.

4.5.5. Warunki geologiczno-inżynierskie – przydatność gruntów

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

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

4.6. WALORYZACJA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Obecnie na terenie gminy nie występują grunty stanowiące rolniczą przestrzeń produkcyjną. Bezpośrednie sąsiedztwo miasta Stołecznego Warszawy, przyczyniło się do prowadzonych od kilkunastu lat przekształceń terenów rolnych w tereny zurbanizowane.

4.7. WALORYZACJA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

4.7.1. Rozmieszczenie i struktura własności

W granicach administracyjnych miasta lasy i grunty leśne zajmują powierzchnię ok 273 ha, w tym lasy stanowią 258,9 ha, co stanowi około 23,3 % ogólnej jego powierzchni, wobec 22,2 % w województwie mazowieckim.

Największy kompleks leśny występuje w północno-wschodniej części miasta. Dwa niewielkie kompleksy leśne położone są wzdłuż przemysłowej linii kolejowej przy ulicy Skrajnej oraz pomiędzy ulicami: Gajową, Al. Piłsudskiego, Mazurską, Morki, Rychlińskiego, Wrzosową, Ks. Skorupki i Sosnową.

W strukturze własności występuje przewaga lasów państwowych, które obejmują powierzchnię 257,1 ha, a grunty leśne prywatne 16,0 ha. Lasy państwowe znajdujące się w zarządzie Nadleśnictwa Drewnica z siedzibą w Żąbkach położone są w jednym zwartym uroczysku „Drewnica”.

Lasy położone wokół Warszawy - w tym także w granicach Żabek - wchodzi w skład powołanego w 2005 r. Leśnego Kompleksu Promocyjnego "Lasy Warszawskie". Głównym zadaniem kompleksu jest zorganizowanie edukacji leśnej dla dzieci i młodzieży z Warszawy i okolic.

4.7.2. Typy siedliskowe i skład gatunkowy

Na terenie miasta występują wszystkie typy siedliskowe lasu z przewagą borów świeżych, borów mieszanych świeżych i borów wilgotnych oraz lasów mieszanych:



- Bór świeży występujący na ubogich, piaszczystych glebach bielcowych z niskim poziomem wód gruntowych. W drzewostanie dominuje sosna i dąb z domieszką brzozy. W podszycie wyróżnia się jałowiec, kruszyna, osika, brzoza.
- Bór mieszany świeży porasta ubogie siedliska piaszczyste i piaszczysto – gliniaste. Gleby mają charakter pseudobielcowy, a poziom wód gruntowych występuje głęboko. W drzewostanie głównym gatunkiem jest sosna, rzadziej świerk i dąb. W domieszce spotyka się brzozę, osikę, lipę. Obfitą warstwę krzewów tworzy leszczyna, jałowiec i kruszyna.
- Bór wilgotny tworzy się w lokalnych zagłębieniach bezodpływowych z wysokim poziomem wód gruntowych na glebach oglejonych. W składzie gatunkowym mniejszy jest udział sosny, przy zwiększonym brzozy.

Sporadycznie fragmentami występują bory suche, bory wilgotne, lasy mieszane wilgotne i świeże, lasy świeże. Głównym gatunkiem w drzewostanie jest sosna pospolita stanowiąca około 90% powierzchni. Pozostałe gatunki reprezentowane są przede wszystkim przez brzozę i dąb, w mniejszym stopniu przez klon, olchę, świerk, osikę, topolę, modrzew, jesion, wiąz, grab, lipę i wierzbę.

Warstwę krzewów stanowią: podrosty sosny, jałowca, jarzębiny i leszczyny. W podszyciu występują: paprocie, wrzos, borówka czernica i borówka brusznica, a na stanowiskach bagiennych żurawina i borówka bagienna oraz widłaki. Drzewostany w obrębie kompleksu leśnego pochodzą głównie z odnowień sztucznych. W strukturze wiekowej przeważają drzewostany w grupie 40 – 60 lat. Drzewostanów młodszych, jak i starszych jest dużo mniej. Pojedynczo występują egzemplarze drzew o bardzo dużych walorach przyrodniczo – krajobrazowych.

Lasy objęte ochroną prawną - są to lasy ochronne położone w zasięgu aglomeracji miejskiej (do 10 km od granic miasta powyżej 50 tys. mieszkańców) o powierzchni 242,86 ha, czyli 93,8 % ogółu lasów w mieście. Głównymi celami ochrony są:

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

Szczególne sposoby prowadzenia gospodarki w lasach ochronnych polegają na: ograniczenie pozyskania drewna przede wszystkim do cięć przed rębnych, nakaz wykonywania niezbędnych zabiegów hodowlanych i cięć sanitarnych, budowa infrastruktury turystycznej i edukacyjnej, ograniczenie udostępniania lasu w okresie silnego zagrożenia pożarowego

Lasy gospodarcze – wielofunkcyjne - na terenie gminy Żąbki gospodarcze znaczenie lasów jest niewielkie. Na stan taki wpływ ma zaliczenie kompleksów leśnych do kategorii lasów ochronnych.

4.8. WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

4.8.1. Obszary i obiekty o walorach przyrodniczych prawnie chronione

Wschodnia część miejscowości Żąbki znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu utworzonym na podstawie Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia

1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa Warszawskiego (Dz. U. Woj. Warszawskiego z 1997 r., Nr 73, poz. 149).



Ryc. 11. Obszary i obiekty o walorach przyrodniczych prawnie chronione.

Źródło: opracowanie własne.

W gminie Ząbki obszar chronionego krajobrazu zajmuje powierzchnię 324 ha i obejmuje swym zasięgiem kompleks leśny położony w północno – wschodniej części miasta. Granica obszaru przebiega w następujący sposób: od północy przecinając prostopadle kompleks leśny, na wschód od szpitala dochodzi do ul. J. Rychlińskiego, skręca w tę ulicę na wschód, biegnie ul. Wrzosową, za budynkami skręca na południe, dalej biegnie ul. Ks. Skorupki, znów na południe wzdłuż ul. Sosnowej, dalej na wschód ul. Gajową i wzdłuż zabudowań przy wschodniej granicy gminy w odległości około 10 – 15 metrów od ul. Piłsudskiego.

„Warszawski OchK” ze względu na zróżnicowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych został podzielony na następujące strefy:

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



Przy zagospodarowaniu terenów położonych w granicach „Warszawskiego OChK” należy dążyć do:

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

Ponadto na terenie miasta znajdują się 2 pomniki przyrody ożywionej – drzewa pomnikowe.

Tab. 20. Wykaz pomników przyrody zlokalizowanych na terenie miasta Żabki.

Lp.	Podstawa prawna	Położenie
1	Dz. Urz. RN m . st. Warszawy z dnia 11.12.1976 r. Nr 21, poz. 119.	na terenie szpitala w Drewnicy
2	Dz. Urz. RN m . st. Warszawy z dnia 19.10.1972 r. Nr 18, poz. 323.	przy drodze prowadzącej do m. Żabki, w odległości około 100 m od siedziby nadleśnictwa Drewnica

Źródło: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>

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

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

Strefa ochronna wokół tych obiektów wynosi 15,0 m. Wszelka działalność inwestycyjna musi być uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

Krajowa Sieć Ekologiczna Econet PL. i Sieć Europejska Natura 2000

W strukturze Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET-PL. (Ecological Network - Poland) miasto Żabki położone jest w korytarzu ekologicznym o znaczeniu międzynarodowym, który stanowi łącznik pomiędzy obszarami węzłowymi: 20M (Obszar Puszczy Kampinoskiej) na północnym zachodzie, 23M Obszar Środkowej Wisły na południu, oraz 24M (Obszar Doliny Dolnego Bugu) na północnym wschodzie. Sieć EKONET Polska powstała w latach osiemdziesiątych według koncepcji opracowanej w ramach europejskiego programu Międzynarodowej Unii Ochrony Przyrody (IUCN).



Zgodnie z koncepcją krajowej sieci ekologicznej korytarz ekologiczny jest strukturą przestrzenną umożliwiającą rozprzestrzenianie się gatunków pomiędzy obszarami węzłowymi oraz terenami przylegającymi do nich. Obszar węzłowy to jednostka ponad ekosystemalna wyróżniająca się z otoczenia bogactwem ekosystemów o charakterze zbliżonym do naturalnego, seminaturalnych lub antropogenicznych, ekstensywnie użytkowanych, bogatych w gatunki roślin i zwierząt specyficzne dla tradycyjnych agrocenoz.

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

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

Tuż za wschodnią granicą gminy, przy skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 631 i 634, położony jest Obszar Natura 2000 Strzebla Błotna w Zielonce – siedliskowy, (kod obszaru PLH140040). Obszar został utworzony decyzją Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przejęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny biogeograficzny (notyfikowany jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE) jest stanowiskiem priorytetowego gatunku ryby karpiovej – strzebli błotnej. Zajmuje teren o powierzchni 2,2 ha.

4.9. ZAGROŻENIA STANU ŚRODOWISKA

4.9.1. Zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych

Żąbki są objęte ogólnospławną siecią kanalizacyjną o długości 76.9 km odprowadzającą ścieki do komunalnej oczyszczalni „Czajka” położonej w północno-wschodniej części Warszawy. Zakład został uruchomiony w 1991 r. i zajmuje powierzchnię ponad 50 ha. Stanowi mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków komunalnych. Do oczyszczalni dopływają ścieki zarówno z prawobrzeżnej jak i lewobrzeżnej części stolicy oraz z gmin ościennych. Obecnie w Żąbkach zbiorczym systemem odprowadzania ścieków objętych jest około 87 % ogółu mieszkańców miasta. Na pozostałym obszarze ścieki kierowane są do szamb, a następnie wywożone taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego zlokalizowanego przy ul. Piłsudskiego.

Miasto rozpoczęło inwestycje objęcia terenów kanalizacją deszczową, są budowane odcinki w wybranych ulicach. Nowo budowane ulice są odwadniane za pomocą kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych czy drenów francuskich. Z pozostałych terenów ścieki deszczowe są odprowadzane są na tereny zielone oraz bezpośrednio do gruntu. Z uwagi na słabo rozwiniętą sieć hydrograficzną w obrębie miasta nie są prowadzone w ramach regionalnego monitoringu badania stanu sanitarnego wód powierzchniowych. Analiza wód powierzchniowych pobranych z glinianki położonej około 0,5 km na południe od ulicy Podleśnej w Żąbkach wykazała, że woda w zbiorniku była pozaklasowa, ze względu na przekroczone zawartości fosforu ($1,92 \text{ mg/dm}^3$). Pozostałe składniki pozwoliłyby jednak zakwalifikować te wody do wód II klasy. Należy sadzić, że wody powierzchniowe w mieście są silnie zanieczyszczone, podobnie jak w sąsiednich gminach. Na podstawie analiz fizyczno-chemicznych stwierdzono zanieczyszczenie wód gruntowych pierwszego poziomu zwiększoną ilością chlorków,



azotanów oraz związków żelaza. Na złą jakość wód powierzchniowych wpływ mają przede wszystkim zanieczyszczenia obszarowe. Część ludności Żąbek odprowadza ścieki socjalno-bytowe do szamb o wątpliwym stanie technicznym. Gospodarka wodno-ściekowa wymaga rozwiązania poprzez dalszy rozwój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

4.9.2. Zagrożenia zanieczyszczeniami powietrza atmosferycznego

Gmina Żąbki charakteryzuje się stosunkowo małym udziałem emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Poza niewielkimi wytwórniami i zakładami rzemieślniczymi na jej terenie brak większych zakładów usługowo-przemysłowych, które mogłyby stanowić potencjalne źródło zanieczyszczeń. Na stan sanitarny powietrza atmosferycznego duży wpływ mają duże obiekty przemysłowe i komunalne położone poza granicami miasta. Są to między innymi: leżąca na południe od granicy miasta ciepłownia Kawęczyn oraz leżąca jeszcze bardziej na południe od granic miasta - spalarnia odpadów komunalnych.

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

Stan sanitarny powietrza atmosferycznego w mieście jest wypadkową zanieczyszczeń napływających z zewnątrz, głównie aglomeracji warszawskiej, a w mniejszym stopniu generowanych przez źródła emisji zlokalizowane na własnym terenie. Nowe budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne oraz obiekty użyteczności publicznej w większym stopniu wykorzystują paliwa proekologiczne (olej opałowy, gaz, energia elektryczna, pompy ciepłe). Ograniczaniu emisji niskich sprzyja zwłaszcza rozwój sieci gazowniczej.

Głównymi źródłami zanieczyszczeń powietrza na terenie Żąbek są:

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

4.9.3. Zagrożenia hałasem - stan klimatu akustycznego

Hałas stanowi jedno ze źródeł zanieczyszczenia środowiska i należy do najbardziej uciążliwych czynników wpływających ujemnie na środowisko. Gmina Żąbki z uwagi na swoje położenie oraz charakter zagospodarowania narażona jest tylko na niektóre rodzaje hałasu, a w porównaniu do innych sąsiednich terenów aglomeracji warszawskiej znajduje się w znacznie korzystniejszej sytuacji.



Do najważniejszych czynników mających wpływ na klimat akustyczny gminy zaliczyć trzeba przede wszystkim komunikację drogową oraz w mniejszym stopniu hałas przemysłowy. W Żabkach największe zagrożenie stwarza hałas komunikacyjny, generowany przez ruch pojazdów samochodowych, odbywający się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych miasta o znaczeniu tranzytowym. Niewielkie na ogół zagrożenie spowodowane hałasem przemysłowym ma związek z działalnością gospodarczą prowadzoną na osiedlach zabudowy mieszkaniowej. Źródłem hałasu są urządzenia techniczne typu: szlifierki, frezarki, piły tarczowe, sprężarki powietrzne, systemy wentylacyjne i klimatyzacyjne, pompy elektryczne oraz prace załadunkowo – rozładunkowe. Specyficznym rodzajem hałasu jest hałas komunalny związany z funkcjonowaniem miasta, osiedla mieszkaniowego, budynku, czy mieszkania. Ponadnormatywny hałas komunalny związany jest między innymi ze stosowaniem w budownictwie oszczędnych materiałów izolacyjnych i konstrukcyjnych, pracą urządzeń gospodarki komunalnej (hydrofornie, wywóz śmieci), obsługą obiektów handlowych, głośną muzyką itp.

4.9.4. Źródła niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego

Źródłami promieniowania niejonizującego są: silniki elektryczne, elektroenergetyka, oświetlenie, ogrzewanie, urządzenia zasilane z sieci, radiofonia (fale długie, średnie i krótkie, UKF), radiolokacja, radionawigacja, telefonia komórkowa i inne. Największe oddziaływanie na środowisko występuje od urządzeń elektroenergetycznych i radiokomunikacyjnych. Na terenie miasta Żabki są to przede wszystkim:

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

Przez obszar miasta przebiegają tranzytem następujące napowietrzne linie elektroenergetyczne:

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

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

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

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



Przyjmuje się, że dopuszczalne natężenie pola elektrycznego o wartości 1 kV/m dla budownictwa przeznaczonego na stały pobyt ludzi nie zostanie przekroczone przy zachowaniu odległości od osi w obie strony: dla linii 110 kV – 15,0 m, a dla linii 220 kV – 34,0 m.

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

4.10. ŚRODOWISKO KULTUROWE MIASTA ZĄBK

4.10.1. Zabytki objęte prawną formą ochrony

Na terenie Miasta Żabki znajdują się dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1. Willa murowana przy ul. Klonowej 6, datowana na rok 1927,
2. Willa murowana przy ul. Słowackiego 10, datowana na rok 1936 r.

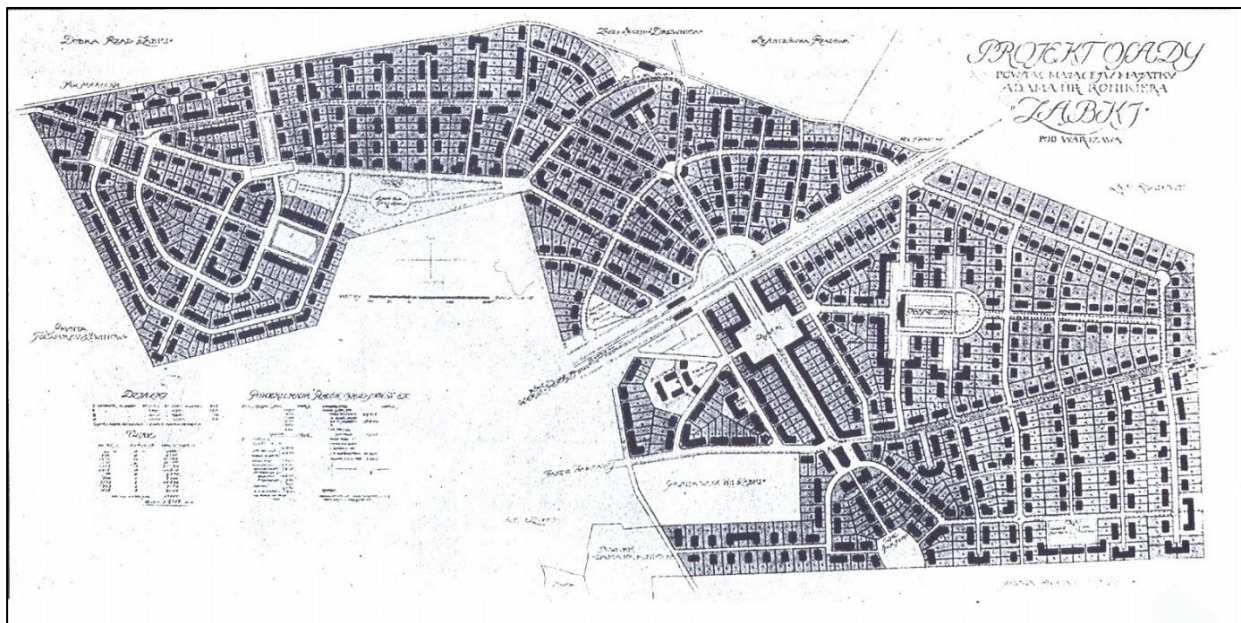
Ponadto, na terenie miasta znajduje się 36 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Ewidencja obejmuje m.in. obiekty mieszkaniowe: wille murowane, kamienice murowane, budynki drewniane, kościół parafialny projektu J. Kamińskiego czy teren cmentarza rzymsko-katolickiego w Żąbkach.



Fot. 1. Pocztówka – Zabytki, wydana przez Urząd Miasta w Żąbkach.

4.10.2. Koncepcja „miasta- ogrodu”

Istotnym elementem historii Żąbek był zamysł hrabiego Adama Feliksa Ronikiera na stworzenie miasta z luźną zabudową, podzielonego na strefy pełniące funkcje użytkowe wkomponowane w rozległe skupiska zieleni.



Ryc. 12. Projekt „Miasta Ogrodu” wykonany przez architekta Tadeusza Tołwińskiego.

Źródło: Urząd Miasta Żąbki.

W 1912 r. rozpisano konkurs architektoniczny, w którym wyłoniono koncepcje Miasta Ogrodu stworzoną przez architekta Tadeusza Tołwińskiego, zgodnie z którą Miasto miały cechować doskonałe proporcje, piękne dominanty urbanistyczne z rynkiem jako centralnym punktem wśród skupisk zieleni miejskiej. Kompozycja architektoniczna zakładała stworzenie wszystkich niezbędnych obiektów mających pełnić funkcje administracyjne, społeczne i handlowe. Projekt obejmował budowę kościoła, szkoły, przedszkola, boisk sportowych oraz kina, sali teatralno – koncertowej, biblioteki, restauracji i kawiarni.

Chociaż koncepcja „miasta ogrodu” była kontynuowana w latach międzywojennych, ostatecznie nie została w pełni zrealizowana, a niewłaściwe działania w zakresie zagospodarowania przestrzennego Miasta prowadzone po II wojnie światowej oraz brak działań renowacyjnych pozostałej substancji architektonicznej dopełniły dzieła zniszczenia oryginalnej idei i cennego dziedzictwa.

4.10.3. Cmentarze

Na obszarze miasta są położone dwa cmentarze parafialne: przy zbiegu ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego i Christiana Andersena oraz przy ul. Mazurskiej w sąsiedztwie granicy z gminą Marki.

„Cmentarz Parafialny w Żąbkach” (Stary Cmentarz) – jest położony w południowej części miasta, przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego został założony ok. 1920 r. na gruntach majątku hrabiego Ronikiera i księżnej Radziwiłłowej. Zarządcą cmentarza jest parafia Świętej Trójcy w Żąbkach, współzarządzającym parafia Zesłania Ducha Świętego w Żąbkach. Na „starym cmentarzu” znajduje się najstarszy w Żąbkach pomnik-mogiła, upamiętniający bitwę 1920 r. To zbiorowa mogiła żołnierzy



Wojska Polskiego walczących z bolszewikami, zmarłych w wyniku odniesionych ran w tymczasowym szpitalu polowym, działającym na terenie Żąbek. Co roku, w sierpniu, pod pomnikiem-mogiłą, odbywają się uroczystości upamiętniające Bitwę Warszawską 1920 r.



Fot. 2. Pomnik-mogiła, upamiętniający Bitwę Warszawską 1920 r.

Źródło: zabki24.pl

Na cmentarzu znajduje się również kwatera i pomnik żołnierzy 80 Pułku Piechoty Wojska Polskiego, poległych w 1939 r. i w trakcie okupacji. W 2014 r. kwatera została odnowiona. Zmieniono ustawienie krzyży tak, aby wszystkie były zwrócone w kierunku pomnika, który stanął pomiędzy kwaterami.

„Cmentarz Drewnicki” (Nowy cmentarz w Żąbkach) - jest położony w północnej części miasta.. Do 1955 r. chowano tu ofiary wojenne i zmarłych pacjentów szpitala Drewnica. Cmentarz został zlikwidowany w 1966 r. Bezpośrednią przyczyną likwidacji było zapotrzebowanie na eksploatację piasku. Zwłoki ekshumowano i przeniesiono do zbiorowej mogiły na Cmentarz Parafialny w Żąbkach. Przeniesiono 340 zwłok, z czego 318 to NN. „Nowy” cmentarz ustanowiono ponownie na przełomie 1989 i 1990 r. Zarządcą jest Parafia Miłosierdzia Bożego w Żąbkach.



Fot. 3. Tablica mogiły zbiorowej zmarłych ekshumowanych z cmentarza Szpitala „Drewnica”.

Źródło: www.historiazabek.pl

5. ANALIZA SPOŁECZNA

5.1. WARUNKI MIESZKANIOWE

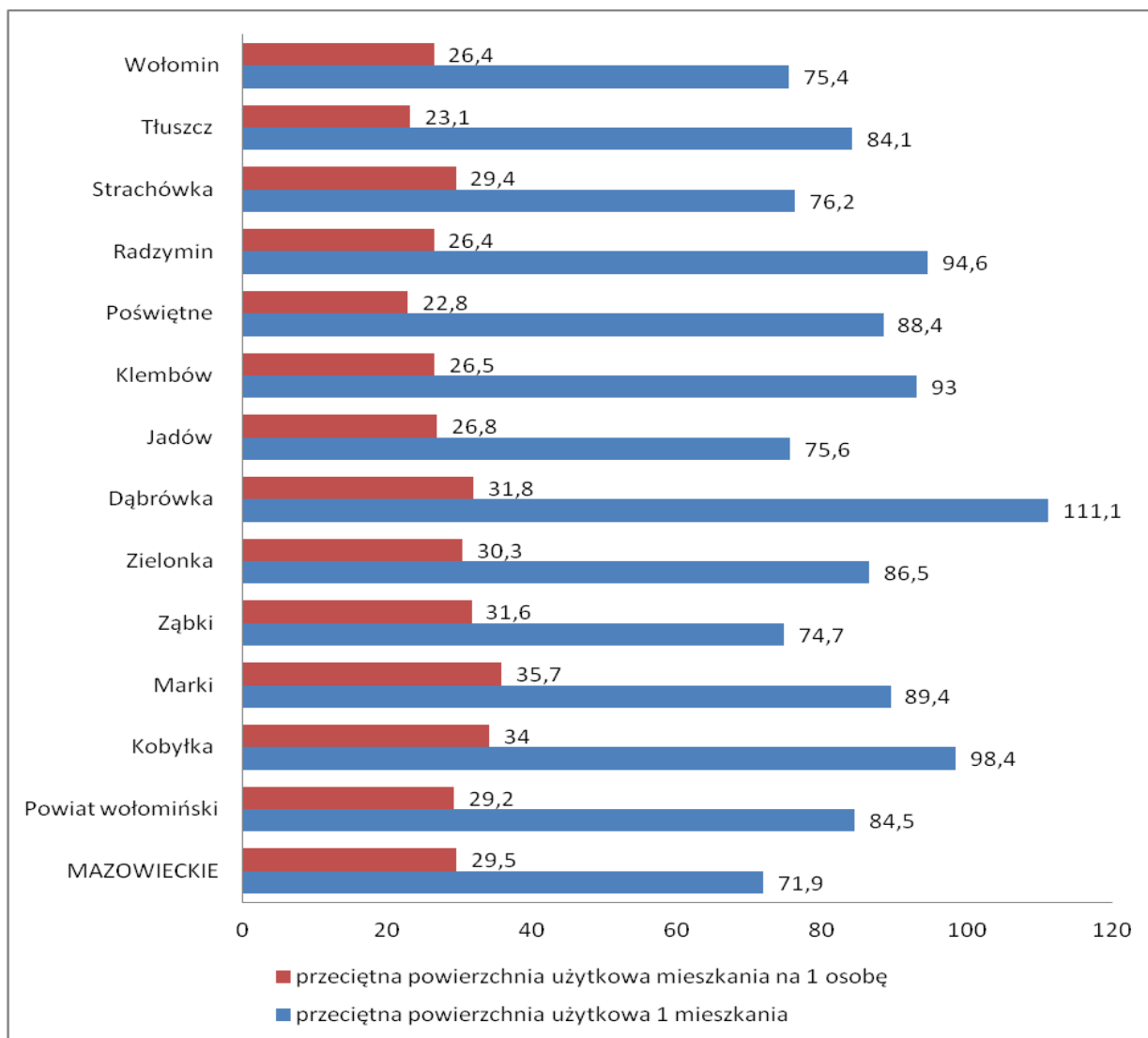
Zabudowa na terenie gminy to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Według danych GUS w 2015 r. na terenie gminy było 14 301 mieszkań, na które składają się 52 075 izby o łącznej powierzchni użytkowej 1 068 845 m². Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania to 74,7 m² (31,6 m² na osobę).

Tab. 21. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku w gminie Żąbki w latach 2008-2015.

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
mieszkania	459	874	477	904	583	517	357	316
izby	1731	2903	1514	2748	1768	1627	1072	1034
powierzchnia użytkowa	38861	61627	37343	55940	37107	33201	25890	22840

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp: październik 2017 r.).

W gminie Żąbki istnieje 5 348 budynków mieszkalnych (łącznie budynki mieszkalne jednorodzinne oraz wielorodzinne). Udział własności gminy w budynkach mieszkalnych maleje. W 2015 r. osiągnął 6,7 %. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Żąbki jest jedną z najmniejszych wartości odnotowanych w powiecie wołomińskim (74,7 m²). Jest jednak wyższa od średniej dla województwa mazowieckiego. Natomiast wartość przeciętna powierzchni użytkowej mieszkania przypadająca na jedną osobę jest jedną z najwyższych wśród gmin powiatu.



Ryc. 13. Powierzchnia użytkowa mieszkania oraz powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę w gminie Żąbki na tle powiatu wołomińskiego w 2015 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp: październik 2017 r.).

Standard mieszkania może zostać określony wg. wyposażenia go w podstawowe instalacje. Zgodnie z danymi GUS w 2015 r. 97,97 % mieszkań wyposażonych było w wodociąg, 96,68 % w łazienkę, a 95,32% w centralne ogrzewanie.

Tab. 22. Mieszkania wyposażone w instalacje w liczbie mieszkań ogółem w gminie w latach 2005-2015.

Rodzaje instalacji / Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
wodociąg	95,07	95,38	95,63	95,82	96,29	97,32	97,51	97,61	97,70	97,76	97,97
łazienka	92,32	92,80	93,19	93,48	93,98	95,94	96,23	96,39	96,52	96,61	96,68
centralne ogrzewanie	91,28	91,81	92,26	92,59	93,15	94,19	94,60	94,83	95,09	95,21	95,32

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp: kwiecień 2017 r.).



Tab. 23. Mieszkania wyposażone w instalacje w liczbie mieszkań ogółem w gminach powiatu wołomińskiego.

Gmina	Rodzaje instalacji		
	wodociąg	łazienka	centralne ogrzewanie
Kobyłka	96,82	95,37	91,30
Marki	95,49	93,30	89,81
Żabki	97,97	96,68	95,32
Zielonka	97,63	96,00	91,84
Dąbrówka	90,07	86,99	75,61
Jadów	76,45	64,61	53,41
Klembów	82,93	79,69	72,60
Poświętne	72,13	66,90	64,06
Radzymin	94,23	92,63	89,01
Strachówka	42,48	39,03	35,39
Tłuszcz	88,96	86,29	79,85
Wołomin	94,74	90,67	84,27

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp kwiecień 2017 r.).

Standard mieszkań na terenie gminy jest najwyższy wśród gmin powiatu wołomińskiego. Na jej obszarze jest najwięcej mieszkań wyposażonych w podstawowe instalacje.



Fot. 4. Poczłtówka – Osiedla mieszkaniowe, wydane przez Urząd Miasta w Żabkach.

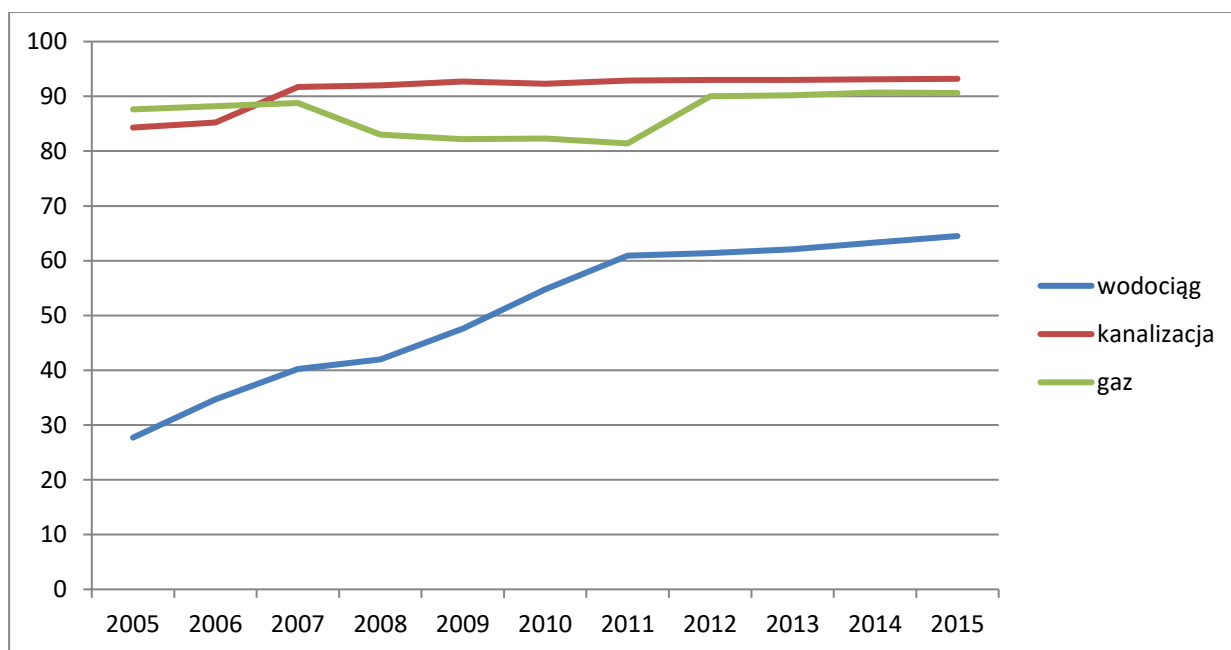


Tab. 24. Liczba osób korzystających z instalacji w ogólnej liczbie mieszkańców gminy w latach 2005-2015 (%).

Rodzaje instalacji	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
wodociąg	27,7	34,7	40,2	42	47,6	54,8	60,9	61,4	62,1	63,3	64,5
kanalizacja	84,3	85,2	91,7	92	92,7	92,3	92,9	93	93	93,1	93,2
gaz	87,6	88,2	88,8	83	82,2	82,3	81,4	90	90,2	90,7	90,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp kwiecień 2017 r.).

W gminie do wodociągu jest podłączonych jedynie 64,5 % mieszkańców. Mimo, iż liczba ta od 2005 roku rosła prawie trzykrotnie, nadal jest niezadowalająca, biorąc pod uwagę liczbę mieszkań wyposażonych w instalacje. Mieszkańcy o wiele chętniej korzystają z instalacji kanalizacyjnych (93,2 %) i gazu (90,6).



Tab. 25. Liczba osób korzystających z instalacji w ogólnej liczbie mieszkańców gminy (%).

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp kwiecień 2017 r.).

5.2. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

5.2.1. Administracja

Obsługę administracyjną gminy zapewnia Urząd Miasta Żabki oraz instytucje powiatowe w Wołominie i instytucje wojewódzkie w Warszawie. W gminie funkcjonuje Bank Spółdzielczy w Przysusze i filia w Kamiennej Woli, Urząd Pocztowy i centrala telefoniczna.

5.2.2. Wychowanie i edukacja

Ilość placówek szkolnych w ciągu ponad 10 lat zwiększyła się. Pod koniec 2005r. w gminie funkcjonowało 6 placówek szkolnych: 3 szkoły podstawowe (z 72 oddziałami) oraz 3 gimnazja (z 31 oddziałami). Od 2005 r. liczba uczniów w szkołach gminy systematycznie wzrasta, co jest przeciwieństwem ogólnokrajowej tendencji spadkowej. Związane jest to ze zwiększającą się liczbą mieszkańców gminy.



Obecnie w gminie funkcjonuje osiem placówek oświatowych, realizujących zadania w zakresie wychowania i edukacji:

- Szkoła podstawowa Nr 1 im. Franciszka Kleeberga,
- Szkoła podstawowa Nr 2 im. Jana Kochanowskiego,
- Szkoła podstawowa Nr 3,
- Zespół Publicznych Szkół Katolickich (szkoła podstawowa i gimnazjum),
- Prywatna Szkoła Podstawowa im. Ks. Jerzego Popiełuszki,
- Gimnazjum Publiczne nr 1,
- Publiczne Gimnazjum nr 2.

Tab. 26. Szkolnictwo podstawowe i gimnazjalne w gminie w 2015 r.

Szkolnictwo	Jednostki ogółem	Pomieszczenia szkolne	Liczba oddziałów	Liczba uczniów	Liczba absolwentów
podstawowe	5	102	144	3298	334
gimnazjalne	3	55	43	1226	357

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp kwiecień 2017 r.).

W ramach wychowania przedszkolnego w gminie funkcjonuje dwadzieścia sześć przedszkoli.

Tab. 27. Przedszkola w gminie w latach 2005-2015.

Lata	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ogółem	12	11	14	15	16	18	20	21	24	25	26
oddziały	48	50	62	88	77	88	92	101	113	114	111
miejsca	739	718	937	1068	1181	1459	1508	1733	1850	2045	2312
dzieci	948	948	1164	1298	1379	1581	1694	1893	2014	1996	1963

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (dostęp kwiecień 2017 r.).

Na terenie gminy funkcjonują również jeden punkt przedszkolny z dwoma oddziałami, do którego w 2015 r. uczęszczało 20 dzieci.

5.2.3. Upowszechnianie kultury, stowarzyszenia i organizacje społeczne

W zakresie lokalnych placówek z dziedziny kultury w gminie funkcjonuje Miejski Ośrodek kultury oraz Biblioteka Miejska. Od 1998 r. w gminie działa Miejsko-Parafialny Chór „Cantores Misericordiae”, zapewniający oprawę muzyczną liturgii mszy św. Niedzielną oraz innych uroczystości miejsko-parafialnych. Od 2011 r. na terenie Żabek działa orkiestra dęta.

5.2.4. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

W zakresie ochrony zdrowia w gminie Żabki usługi świadczą: Miejska Przychodnia Zdrowia w Żabkach SPZOZ, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Przychodnia Lekarska VITAL ORAZ Beta-Med Przychodnia, a także wiele aptek. W zakresie leczenia specjalistycznego mieszkańcy gminy mogą korzystać z usług medycznych Powiatowego Szpitala w Wołominie.



W zakresie opieki społecznej na terenie gminy działa Ośrodek Pomocy Społecznej, jako gminna jednostka organizacyjna, utworzona do realizacji zadań własnych gminy i zadań zleconych gminie w zakresie pomocy społecznej.

Na terenie gminy działa Mazowieckie Centrum Psychiatrii „Drewnica” Sp. z o.o. W jego sąsiedztwie powstaje nowa siedziba – Mazowiecki Szpital Wojewódzki Drewnica. Dokumentacja budowlana obiektu powstała w 2007 r. a jego budowa zakończyła się we wrześniu 2017 r. Pierwsi pacjenci mają zostać przyjęci w połowie 2018 r. W skład głównego pawilonu wchodzi siedem segmentów połączonych strefą wielofunkcyjną, przypominającą ogród zimowy i prowadzącą do miejsc wypoczynku i terapii. W skład szpitala wchodzi m.in. centrum rehabilitacyjne oraz oddziały stacjonarne, w których dostępnych będzie w sumie 300 łóżek. Stworzona zostanie również przestrzeń rehabilitacyjno-sportowa.



Fot. 5. Nowa siedziba szpitala psychiatrycznego w Żąbkach (Mazowiecki Szpital Wojewódzki Drewnica).

Źródło: www.warszawa.wyborcza.pl – mazovia.pl (dostęp: październik 2017 r.).

5.2.5. Kultura fizyczna

Na terenie gminy funkcjonuje Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji. Powołany w 1999 r., jako jednostka organizacyjna Urzędu. Jego podstawowym zadaniem jest prowadzenie działalności (w tym świadczenie usług) w zakresie upowszechniania kultury fizycznej, sportu, turystyki i rekreacji, a w szczególności:

- zarządzanie powierzonym mieniem komunalnym,



- tworzenie odpowiednich warunków do uprawiania sportu i rekreacji oraz unowocześniania i rozwijania bazy rekreacyjno-sportowej;
- organizowanie imprez o charakterze sportowym, rekreacyjnym, kulturalnym, edukacyjnym, targowym, wystawienniczym, itp.
- współpraca z instytucjami oświaty i kultury oraz organizacjami i stowarzyszeniami kultury fizycznej;
- rozwijanie i świadczenie usług w zakresie kultury fizycznej, sportu, turystyki i rekreacji;
- udostępnianie bazy rekreacyjno-sportowej.

W 2013 r. została powołana spółka Miejskie Centrum Sportu, której celem jest zarządzanie budynkiem trybuny Stadionu Miejskiego w Ząbkach, przy ul. Słowackiego 21. Mieszkańcy gminy mogą korzystać z pływalni, kortów tenisowych oraz stadionu miejskiego.

6. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

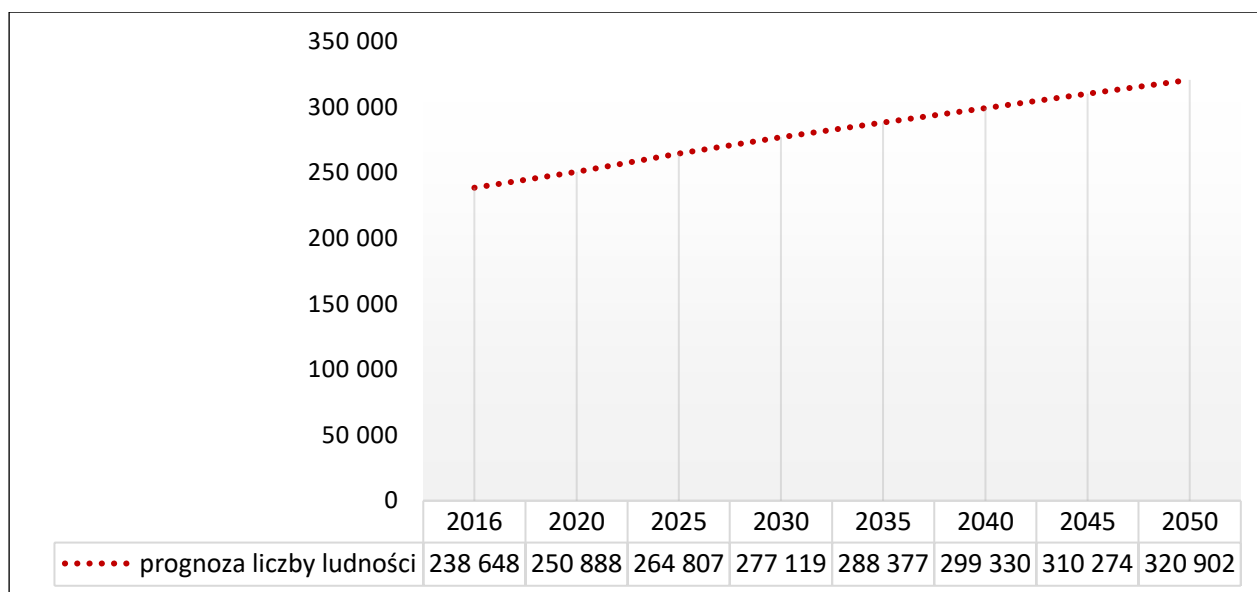
Zgodnie z prognozą ludności dla Polski na lata 2014-2050, opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny, liczba ludności Polski będzie sukcesywnie spadać. Prognozowana liczba ludności województwa do 2030 r. będzie wzrastać osiągając wielkość 101% w porównaniu ze stanem ludności w 2016 r. W ciągu kolejnych 20 lat odnotowywany będzie spadek liczby ludności, która w 2050 r. stanowić będzie 99,1% stanu ludności odnotowanego w 2016 r.

Tab. 28. Prognoza demograficzna dla ludności województwa mazowieckiego (2015).

Wskaźnik /Rok	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Ludność ogółem (tyś.)	5361,4	5370,9	5379,9	5388,3	5416,0	5418,3	5400,9	5374,7	5347,6	5318,7
Ludność -tereny miejskie (tyś.)	3442,1	3447,5	3452,2	3456,2	3463,3	3451,4	3429,0	3405,6	3386,3	3369,0
Ludność ogółem (2016r. =100)	99,9	100,1	100,3	100,4	100,9	101,0	100,7	100,2	99,7	99,1
Ludność - tereny miejskie (2016r.=100)	99,8	99,9	100,1	100,2	100,4	100,1	99,4	98,7	98,2	97,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych (BDL GUS).

Prognoza ludności powiatu wołomińskiego określa sukcesywny wzrost liczby mieszkańców na przestrzeni lat. W przeciwieństwie do prognozy dla województwa, liczba ludności powiatu po 2030 r. nie przestanie wzrastać.



Ryc. 14. Prognoza demograficzna dla ludności powiatu wołomińskiego.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych (BDL GUS).

7. BILANS TERENÓW – TERENY REZERW BUDOWLANYCH

7.1. Ustalenia wstępne

Podstawą wyznaczenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów oraz kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych z zabudowy jest bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (art. 10 ust. 2 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje cztery główne etapy:

- 1. Określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę** - na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy (wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy).
- 2. Oszacowanie chłonności, położonych na terenie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej** - rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy).
- 3. Oszacowanie chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej** - rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.



4. **Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę** (pkt. 1) oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy (pkt. 2 i 3).

7.2. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Podstawą określenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę stanowi prognoza demograficzna oraz analizy opracowane w procedurze sporządzania projektu zmiany Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Żąbki w ramach identyfikacji uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę uwzględniono perspektywę nie dłuższą niż 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30% (art. 10 ust. 7 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

7.2.1. Wytyczne prognozy demograficznej

Na możliwości rozwoju społeczno-ekonomicznego i zagospodarowania przestrzennego danego obszaru istotny wpływ wywiera sytuacja ludnościowa panująca na tym obszarze. Przeprowadzone analizy wskazują na ogólnie wysoką dynamikę przemian ludnościowych na obszarze gminy Żąbki w latach 2005 – 2015. Na przestrzeni lat widoczny jest wzrost ogólnej liczby ludności co wpływa na zwiększenie się gęstości zaludnienia.

Demografia regionu wskazując na wzrost liczby mieszkańców skutkujący zwiększeniem zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe. Ubytek liczby ludności jest niewielki i nie wskazuje na tendencje depopulacji, związany jest z panującym w regionie jak i kraju procesie spowolnienia tempa wzrostu demograficznego.

Mogące w przyszłości nastąpić negatywne trendy demograficzne stanowią zagrożenie dla przyszłego rozwoju społeczno-ekonomicznego i wymagają prowadzenia aktywnej oraz racjonalnej polityki przestrzennej, skupiającej potencjał ludnościowy i gospodarczy.

7.2.2. Wytyczne wynikające z analiz środowiskowych

Możliwe zapotrzebowanie na nową zabudowę, wynikające ze stanu środowiska oraz przeciwdziałania zagrożeniom naturalnym.

Stan środowiska na terenie miasta Żąbki określony został jako dobry. W obszarze gminy nie zidentyfikowano obszarów zabudowy wymagających działań z zakresu przekształceń stanu środowiska (zagrożonych środowiskowo). W gminie nie ma potrzeby wyznaczenia nowych terenów, stanowiących obszary relokacji zasobów budowlanych, związanej ze złym stanem środowiska naturalnego.

W obszarze gminy Żąbki nie występują szczególne zagrożenia wynikające z warunków naturalnych: nie wykazano obszarów zagrożonych ruchami masowymi i osuwisk, czy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

7.2.3. Wytyczne wynikające z analiz ekonomicznych i społecznych:

Analizy ekonomiczne i społeczne stanowią przedmiot uwarunkowań wynikających z warunków i jakości życia mieszkańców. Możliwe zapotrzebowanie na nową zabudowę mogą generować potrzeby gminy (zbiorowości lokalnej) lub potrzeby indywidualne (poszczególnych mieszkańców, inwestorów).



7.2.4. Zapotrzebowanie zbiorowe (społeczności lokalnej)

Do procedury zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły wnioski od zorganizowanych społeczności lokalnych, które mogłyby wskazywać na konieczność wyznaczenia nowych rezerw budowlanych. Wszelkie działania na rzecz zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej mogą zostać realizowane na obszarach już zainwestowanych poprzez dogęszczenie zabudowy.

7.2.5. Wytyczne wynikające z analizy budżetu gminy

Analiza budżetu gminy oraz zamierzeń długookresowych gminy nie wykazała konieczności wprowadzania nowych terenów inwestycyjnych.

7.2.6. Wytyczne wynikające z analizy jakości życia w zakresie dostępności infrastruktury

W gminie Żąbki dostępność do infrastruktury technicznej jest dobra o czym świadczy wysoki wskaźnik zwodociągowania gminy oraz dobrze rozwinięta sieć elektroenergetyczna, telekomunikacyjna i drogowa. Istniejące sieci infrastruktury mogą wymagać głównie remontu lub modernizacji. Dostępność do infrastruktury społecznej (ochrona zdrowia, edukacja, nauka, usługi administracyjne, komunikacja, rekreacja,) oraz jej jakość na terenie gminy jest dobra. W związku z faktem, że miasto Żąbki oferuje mieszkańcom dostęp do pełnej infrastruktury społecznej, nie determinuje to konieczności wyznaczania dodatkowych rezerw budowlanych poza istniejącymi obszarami zwartej zabudowy.

7.3. Zapotrzebowanie indywidualne (poszczególnych mieszkańców, inwestorów)

7.3.1. Rozpatrzenie wniosków

Do procedury tworzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

7.3.2. Wytyczne wynikające z analizy ruchu inwestycyjnego

Po przeprowadzeniu analizy ruchu inwestycyjnego na obszarze miasta, opracowanej na podstawie ilości nowych budynków mieszkaniowych oddanych do użytkowania w latach 2012 - 2017 (marzec) stwierdza się, że na terenie miasta Żąbki powstało 356 budynków o łącznej powierzchni zabudowy 88747,5 m². Z powyższego wynika, że rocznie w mieście Żąbki przybywa średnio 17750 m² nowej powierzchni zabudowy.

Ze względu na fakt, że powierzchnia zabudowy nie odzwierciedla nowej powierzchni użytkowej, na potrzeby analizy przyjmuje się założenie, że nowa powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 130% powierzchni całkowitej. Ma na to wpływ głównie fakt, że powierzchnia zabudowy dotyczy zarówno budynków mieszkaniowych kilkukondygnacyjnych (obiekty zwiększające wskaźnik powierzchni użytkowej) jak i parterowych budynków usługowych lub mieszkaniowych (obiekty zmniejszające wskaźnik powierzchni użytkowej).

Szacując potrzeby mieszkaniowe, w oparciu o podaną wielkość, zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie długoterminowej (do 2047 r.) wyliczono z podziałem na okresy 5-cio letnie (zgodnie z tabelą poniżej).



Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie, analizowane w oparciu o ruch inwestycyjny wynosić może 692 230 m² powierzchni użytkowej zabudowy.

Tab. 29. Analiza zapotrzebowania na nową powierzchnie zabudowy do 2047 r. dla gminy Żabki.

Lp.	Perspektywa długoterminowa (lata)	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Powierzchnia użytkowa doszacowana o wielkość, wynikającą z niepewności procesów rozwojowych	
			30%	-30%
1	5 lat – do 2022r.	115372	149983	80760
2	10 lat – 2027r.	230743	299966	161520
3	15 lat – 2032 r.	346115	449950	242281
4	20 lat – 2037 r.	461487	599933	323041
5	25 lat – 2042r.	576859	749916	403801
6	30 lat – 2047r.	692230	899899	484561

Źródło: obliczenia własne.

Powyższa analiza jest analizą szacunkową, opartą wyłącznie o 1 wskaźnik (średnia powierzchnia nowej zabudowy). Celem jej jest określenie wielkości trendu, związanego z zapotrzebowaniem na powierzchnię użytkową, w perspektywie długoterminowej. Obejmuje ona zarówno tereny już zurbanizowane (dogęszenie istniejącej zabudowy, wymiana istniejącej zabudowy) jak i tereny nieprzekształcone, na których wystąpiła w ostatnich latach chęć inwestycyjna w zakresie budownictwa.

7.4. Chłonność obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Na potrzeby oszacowania chłonności inwestycyjnej terenów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w pierwszym etapie analizy przystąpiono do weryfikacji struktury zagospodarowania miasta Żabki. W jej wyniku stwierdzono, że cały obszar administracyjny miasta Żabki stanowi zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, w której nie jest możliwe jednoznaczne określenie wewnętrznych granic pomiędzy jednostkami organizacyjnymi.

W kolejnym etapie analizy przystąpiono do sklasyfikowania istniejącego zagospodarowania terenów w oparciu o ich funkcję. Do tego procesu wykorzystano dane pozyskane z Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej oraz inwentaryzacji urbanistycznej. Wyniki analizy prezentują tabela zamieszczona poniżej.



Tab. 30. Istniejąca struktura zabudowy w mieście Żąbki

Rodzaj użytkowania	Powierzchnia (ha)	Udział (%)
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	348,6956	31,33
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	55,8607	5,02
zabudowa handlowo - usługowa	27,722	2,49
zabudowa usług publicznych (usługi oświaty, zdrowia, ochrony mienia, administracji)	15,9631	1,43
zabudowa przemysłowo-składowa	32,8725	2,95
tereny rekreacyjne (parki, obiekty sportowe)	18,0157	1,62
tereny ogrodów działkowych	62,8943	5,65
tereny lasów (prywatne i państwowe)	266,2398	23,92
tereny zadrzewień i zakrzewień (bez lasów państwowych i prywatnych oraz miejskich parków i skwerów)	76,2469	6,85
pozostałe tereny	208,4894	18,73
Suma:	1113	100

Źródło: obliczenia własne.

W strukturze użytkowania terenów dominują funkcja mieszkaniowa, która obejmuje łącznie ponad 36% powierzchni miasta (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna). Kolejnym pod względem powierzchni użytkiem występującym na terenie gminy są tereny lasów państwowych i prywatnych – prawie 24%. Na tle użytkowania wyróżniają się również tereny zadrzewień i zakrzewień – prawie 19% oraz tereny ogrodów działkowych – ok. 5,6%.

W kolejnym etapie analizy przeanalizowano rozmieszczenie obecnego zainwestowania i wytypowano obszary wolne od zabudowy, których cechy takie jak np.: geometria działki lub jej fragmentu, dostęp do drogi publicznej, przeznaczenie w planie miejscowym itp. pozwalają na hipotetyczne zrealizowanie nowej zabudowy. Wyniki przeprowadzonego procesu przedstawia tabela zawarta poniżej.



Tab. 31. Rezerwy zabudowy w mieście Żąbki

Funkcja	Przeznaczenie wg MPZP	rezerwy na terenach wolnych od zainwestowania lub walorów przyrodniczych [ha]	rezerwy zlokalizowane na terenach ogródków działkowych oraz terenach zadrzewionych i zakrzewionych poza zwartym centrum miasta [ha]	suma [ha]	Powierzchnia terenów z uwzględnieniem współczynnika korygującego*
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa jednorodzinna	44,9276	18,1792	63,1068	50,48544
	mieszkaniowa jednorodzinna intensywna		6,7637	6,7637	5,41096
	mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, produkcyjna	11,2114		11,2114	8,96912
	mieszkaniowa, usługowa		3,3119	3,3119	2,64952
suma		56,139	28,2548	84,3938	67,5150
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna	26,3074		26,3074	21,04592
	mieszkaniowa wielorodzinna	1,1123	2,2589	3,3712	2,69696
suma		27,4197	2,2589	29,6786	23,7428
zabudowa usługowa	usługowa (komercyjna)	0,81	10,9379	11,7479	9,39832
	usługowa (publiczna)	9,4294	12,5131	21,9425	17,554
	usługowa z możliwością realizacji zabudowy o powierzchni sprzedaży pow. 2000m ²	4,3442		4,3442	3,47536
suma		14,5836	23,451	38,0346	30,4276
tereny sportu i rekreacji		2,0326	3,6927	5,7253	4,5802
suma		100,1749	57,6574	157,8323	126,2658

* Współczynnik korygujący na poziomie -20% wyraża możliwą niepewność inwestycyjną związaną m.in. z niechęcią zbycia nieruchomości przez obecnych właścicieli.

Z analizy danych zawartych w tabeli wynika, że w mieście Żąbki wyodrębniono 4 grupy terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy



usługowej oraz tereny sportowo-rekreacyjne. Każda z grup, oprócz ostatniej, została rozdzielona na podgrupy ze względu na przeznaczenia terenów nadane przez obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, że plany miejscowe dopuszczają możliwość realizacji różnych funkcji na jednym terenie, podczas klasyfikacji podgrup do grup kierowano się zasadą, że nadrzędną funkcją terenu jest zabudowa mieszkaniowa, co wynika zarówno z przeważającego użytkowania terenu jak i charakteru miasta będącego częścią aglomeracji warszawskiej.

Ponadto rezerwy budowlane zostały przedstawione w podziale na sposób ich aktualnego wykorzystania, ze względu na fakt, że spora część terenów rezerwowych została wyznaczona w planach na obszarach ogrodów działkowych lub terenach porośniętych drzewami i krzewami, których skupiska tworzą tereny wartościowe przyrodniczo.

Wśród terenów wolnych od zainwestowania pod względem udziału w ich całkowitej powierzchni wyróżniają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiące udział ok. 53% (ok. 67,5 ha) w tym: samodzielna zabudowa mieszkaniowa prawie 40%, mieszkaniowa z funkcją usługową i produkcyjną ok. 7%, mieszkaniowa intensywna ok. 4% oraz pozostałe 2% przeznaczone jest na zabudowę mieszkaniową i usługową. Tereny, na obszarach których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stanowią udział prawie 19% (23,7 ha) w ogólnej powierzchni rezerw budowlanych miasta. Pozostałe tereny stanowią rezerwy pod funkcję usługową: publiczną – 14%, komercyjną -7%, komercyjną z możliwością budowy budynku o powierzchni użytkowej pow. 2000m² – 3%. Pozostała część terenów przewidziana jest pod rozwój funkcji sportowo-rekreacyjnej – ok.4%.

Łączne rezerwy terenowe po uwzględnieniu współczynnika korygującego wynoszą ponad 126 ha w których prawie 36,5% (ok. 46 ha) zostało wyznaczone na terenach ogrodów działkowych lub obszarach zadrzewionych i zakrzewionych, co skutkować może zmniejszeniem dostępności tych terenów w obrocie rynkowym, a w konsekwencji wykluczenie realizacji przeznaczenia zapisanego w planie miejscowym.

W celu określenia szacunkowych zasobów budowlanych wyrażonych w m² powierzchni użytkowej posłużono się danymi z Bazy Obiektów Topograficznych pozyskanej z Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, na podstawie której oszacowano średnią powierzchnię działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym zgodnie z poniższą tabelą.

Tab. 32. Określenie średniej powierzchni działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Obszar zabudowy	Ilość	Całkowita powierzchnia [ha]	Średnia powierzchnia działki budowlanej [ha]
	4341	291,4442	0,0671

Źródło: obliczenia własne.

Do wykonania poniższych obliczeń posłużono się również wskaźnikiem pochodzącym z banku danych lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego przedstawiającym średnią powierzchnie użytkową mieszkania na terenie miasta Żabki w 2015r, który wynosi - 74,7 m².



Tab. 33. Możliwa do uzyskania średnia powierzchnia nowej zabudowy.

Rezerwy	Przeznaczenie wg MPZP	Powierzchnia terenów z uwzględnieniem współczynnika korygującego* [ha]	Rezerwy zlokalizowane na terenach ogródków działkowych oraz terenach zadrzewionych i zakrzewionych poza zwartym centrum miasta z uwzględnieniem współczynnika korygującego* [ha]	Suma [ha]	Możliwa do uzyskania powierzchnia użytkowa nowej zabudowy [m²]	Szacunkowa liczba nowych budynków***
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa jednorodzinna	44,9276	18,1792	50,48544	56203	752
	mieszkaniowa jednorodzinna intensywna		6,7637	5,41096	6023	81
	mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, produkcyjna	11,2114		8,96912	9984	134
	mieszkaniowa, usługowa		3,3119	2,64952	2950	39
Suma:		56,139	28,2548	67,51504	75162	1006
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna	26,3074		21,04592	23429	314**
	mieszkaniowa wielorodzinna	1,1123	2,2589	2,69696	3002	40**
Suma:		27,4197	2,2589	23,74288	26432	354
zabudowa usługowa i produkcyjna	usługowa (komercyjna)	0,81	10,9379	9,39832	18797***	94
	usługowa (publiczna)	9,4294	12,5131	17,554	35108***	176
	usługowa z możliwością realizacji zabudowy o powierzchni sprzedaży pow. 2000m²	4,3442		3,47536	19859***	10
Suma:		14,5836	23,451	30,42768	60855	279



tereny sportu i rekreacji	2,0326	3,6927	4,58024	9160	46
Suma:	100,1749	57,6574	126,26584	171610	1685

* Współczynnik korygujący na poziomie -20% wyraża możliwą niepewność inwestycyjną związaną m.in. z niechęcią zbycia nieruchomości przez obecnych właścicieli.

** dla zabudowy wielorodzinnej podano liczbę nowych mieszkań.

*** Założenia: średnia wielkość działki budowlanej dla zabudowy usługowej i produkcyjnej na poziomie 0,10ha, wielkość nowej powierzchni użytkowej na poziomie 200 m², dla zabudowy usługowej z możliwością realizacji zabudowy o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m²: średnia powierzchnia działki budowlanej 0,35 ha, nowa powierzchnia użytkowa 2000 m².

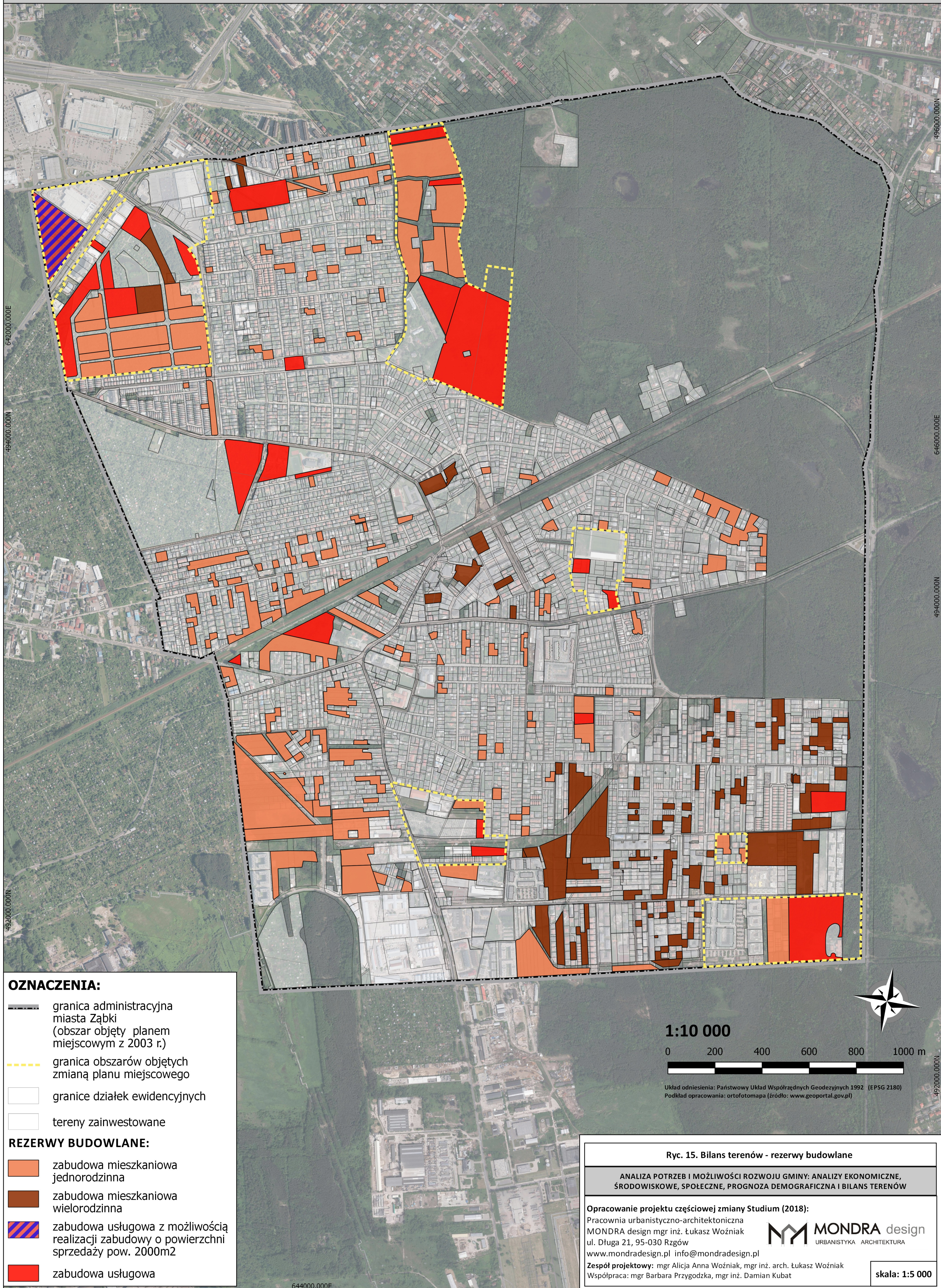
Miasto Żabka posiada rezerwę terenu budowlanego pozwalającą na realizację ok. 17 610 m² nowej powierzchni użytkowej zabudowy, czyli wzniesienie ok. 1006 budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, 279 budynków usługowych oraz 354 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej. Wśród nowej powierzchni użytkowej największy udział przypada na zabudowę mieszkaniową (jedno i wielorodziną) – prawie 102 tys m². Pozostała część dotyczy obiektów usługowych, produkcyjnych oraz sportowo-rekreacyjnych.

7.4.1. PODSUMOWANIE BILANSU

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych – Art. 10 ust 5 pkt 4.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę znacząco przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy wyznaczonej w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (granica administracyjna miasta), w podziale na funkcje zabudowy. Rezerwy terenów niezabudowanych, przy założeniach zgodnych z wynikami analiza zapotrzebowania na nową powierzchnie zabudowy do 2047 r. mogą okazać się niewystarczające już po ok. 2024 r. Z tego powodu należałoby przewidzieć możliwość ew. dogęszczenia zabudowy. Wyznaczenie nowych terenów budowlanych może okazać się niemożliwe do zrealizowania zarówno ze względu na istniejące gęste zainwestowanie, a także objęcie większości terenów sąsiadujących z obszarem zurbanizowanym Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Uwarunkowania demograficzne również potwierdzają potrzebę wyznaczania dodatkowych obszarów, ale przyjąć można, że wyznaczone rezerwy budowlane zaspokoją potrzeby budowlane w dłuższej perspektywie niż te określone na podstawie wskaźnika nowej powierzchni użytkowej zabudowy, ze względu na większą miarodajność wskaźnika wynikającą z dającego się przewidzieć trendu demograficznego. Z prognozy demograficznej dla gminy wynika, że liczba jej mieszkańców będzie rosła, ale nie tak dynamicznie jak do chwili obecnej, co powinno odzwierciedlić się we względnie zmniejszającym się zapotrzebowaniu mieszkańców na tereny przeznaczone do zabudowy.



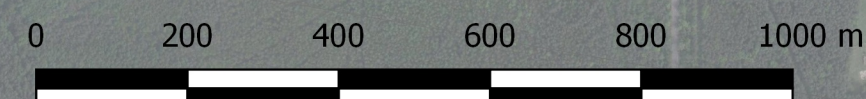
OZNACZENIA:

- granica administracyjna miasta Ząbki (obszar objęty planem miejscowym z 2003 r.)
- granica obszarów objętych zmianą planu miejscowego
- granice działek ewidencyjnych
- tereny zainwestowane

REZERWY BUDOWLANE:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa usługowa z możliwością realizacji zabudowy o powierzchni sprzedaży pow. 2000m²
- zabudowa usługowa

1:10 000



Układ odniesienia: Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 1992 (EPSG 2180)
Podkład opracowania: ortofotomapa (źródło: www.geoportal.gov.pl)

Ryc. 15. Bilans terenów - rezerwy budowlane

ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY: ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE, SPOŁECZNE, PROGNOZA DEMOGRAFICZNA I BILANS TERENÓW

Opracowanie projektu częściowej zmiany Studium (2018):

Pracownia urbanistyczno-architektoniczna

MONDRA design mgr inż. Łukasz Woźniak

ul. Długa 21, 95-030 Rzgów

www.mondradesign.pl info@mondradesign.pl

Zespół projektowy: mgr Alicja Anna Woźniak, mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

Współpraca: mgr Barbara Przygodzka, mgr inż. Damian Kubat

MONDRA design
URBANISTYKA ARCHITEKTURA

skala: 1:5 000