

**UCHWAŁA NR XXIII-103/2016
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE**

z dnia 30 czerwca 2016 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
na terenie Gminy Wołomin.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), Rada Miejska w Wołominie uchwala, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonych przez Burmistrza Wołomina czynności wynikających z art. 32 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przeprowadzonej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin, Rada Miejska w Wołominie:

1. stwierdza aktualność w/w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin – pod kątem zabezpieczenia terenów pod potrzeby mieszkalne, utrzymania i kształtowania ponadlokalnego układu komunikacyjnego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
2. dopuszcza możliwość częściowej zmiany w/w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin – pod kątem przygotowania nowych terenów pod działalność gospodarczą,
3. stwierdza potrzebę kontynuowania już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach dotychczas nie objętych planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Wołomin.

§ 2. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wołomin” stanowi załącznik do przedmiotowej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wołomina.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wołominie

Leszek Czarzasty

Załącznik do Uchwały Nr XXIII-103/2016
Rady Miejskiej w Wołominie
z dnia 30 czerwca 2016 r.



**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA TERENIE GMINY WOŁOMIN**

**Opracowanie własne Pracowni Urbanistycznej
przy Wydziale Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Wołominie**

**Zespół autorski:
Maciej Krajewski
mgr inż. Agnieszka Urbańska-Kupiec
pod kierunkiem
mgr. inż. arch. Pawła Seweryniaka (OIU-WA-271)**

Wołomin, czerwiec 2016

Spis treści

1 PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA.....	4
2 CEL OPRACOWANIA.....	6
3 ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZE-STRZENNEGO ORAZ PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	7
3.1. Wstęp.....	7
3.2. Bilans terenów obecnego Studium.....	8
3.2.1. Bilans terenów. Poziom uruchomienia i wykorzystania terenów pod zabudowę. Stan kształtowania struktury osadniczej.....	8
3.2.2. Gęstość zaludnienia i gęstość mieszkaniowa.....	16
3.2.3. Chłonność mieszkaniowa wolnych terenów budowlanych.....	18
3.3. Analiza i prognoza demograficzna.....	21
3.3.1. Tło ogólne – najważniejsze wnioski z prognozy demograficznej GUS do 2050 r.....	21
3.3.2. Analiza zmian liczby ludności Gminy na tle powiatu wołomińskiego w latach 1995-2015.....	23
3.3.3. Podsumowanie trendów z lat 1995-2015 i wnioski.....	35
3.3.4. Prognoza demograficzna dla Wołomina.....	36
3.4. Chłonność terenów mieszkaniowych w stosunku do prognozowanych potrzeb	37
3.5. Infrastruktura społeczna – zaspokojenie potrzeb w zakresie infrastruktury szkolnej i przedszkolnej.....	39
3.6. Aktualność kierunków rozwoju komunikacji.....	40
3.7. Analiza uwarunkowań i konfliktów środowiskowych.....	42
3.7.1. Napór zabudowy na tereny leśne.....	43
3.7.2. Napór zabudowy na tereny zagrożone powodzią.....	44
3.7.3. Napór zabudowy na tereny okalające miejskie składowisko odpadów w Starych Lipinach.....	46
3.8. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.....	49
3.8.1. Ogólna ocena zmian w użytkowaniu gruntów.....	49
3.8.2. Pozwolenia na budowę.....	51
3.8.3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	51
3.8.4. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	52
3.8.5. Wpływ decyzji o warunkach zabudowy na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.....	52
3.9. Analiza przestrzenno-funkcjonalna rozmieszczenia stref aktywności gospodarczej w gminie Wołomin.....	53
3.9.1. Analizy funkcjonalne.....	54
3.9.2. Analizy dostępności komunikacyjnej.....	55
3.9.3. Wnioski dotyczące obsługi komunikacyjnej.....	58
3.9.4. Analiza uciążliwości i dostępności infrastruktury inżynierskiej.....	59
3.9.5. Wyniki analizy.....	60
3.9.6. Podsumowanie.....	64
3.10. Ocena postępów w sporządzaniu MPZP i społeczne zapotrzebowanie na plany	64
3.10.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	64
3.10.2. Społeczne zapotrzebowanie na sporządzanie planów miejscowych.....	67
3.10.3. Prawne ograniczenia w wyznaczaniu nowych terenów budowlanych.....	76
3.10.4. Harmonogram (program) podejmowania prac planistycznych.....	77

4 WYNIKI ANALIZY. WNIOSKI I PODSUMOWANIE.....	81
4.1. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wołomin z roku 2011.....	81
4.2. Ocena aktualności planów miejscowych.....	82
4.3. Wnioski i podsumowanie.....	83
Spis rysunków.....	84
Spis map.....	84
Spis tabel.....	84
Spis wykresów.....	85

1 PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) – w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przynajmniej raz w ciągu kadencji rady gminy, burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub studium. Następnie burmistrz przekazuje radzie gminy wyniki analiz – po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej. Ostatecznie rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Z uwagi na fakt, iż aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin zostało zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku – tj. na początku kadencji 2010-2014 – obowiązek przeprowadzenia przedmiotowej oceny przeszedł na obecną kadencję (2015-2018). Należy też zwrócić uwagę, że ocena aktualności następuje zaledwie po 5 latach obowiązywania obecnego Studium, które zgodnie z nowymi wymogami Ustawy o rewitalizacji (o której poniżej) – projektuje się uwzględniając zapotrzebowanie na nową zabudowę w horyzoncie czasowym do 30 lat. W przypadku obecnego Studium (opracowanego przed ww. Ustawą o rewitalizacji) takiej perspektywy nie zakreślono – lecz nie zmienia to faktu, że projektowane było długoterminowo, w perspektywie kilkakrotnie przekraczającej zakres czasowy niniejszej analizy jego aktualności. Z dokonanych obliczeń wynika, że obecne Studium Wołomina zapewni rozwój budowlany gminy w perspektywie czasowej niemal 100 lat.

Niemniej należy wskazać, iż w ostatnim czasie zaszło kilka istotnych zmian formalnych, które wpływają na sposób kształtowania kierunków zagospodarowania gminy Wołomin oraz skutkują koniecznością dokonania oceny aktualności Studium:

- 1) Ustawa z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz 1777) artykułem 41 pkt 4) wprowadziła w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowe brzmienie artykułu 15 ust. 1 oraz obowiązek rozbudowania uzasadnienia do uchwały o planie miejscowym o analizę zgodności z uchwałą rady gminy w sprawie aktualności studium gminy i planów miejscowych. Z uwagi, iż obecnie w Wydziale Urbanistyki tut. urzędu prowadzonych jest 21 procedur planistycznych – dokonanie w/w analizy oraz podjęcie stosownej uchwały Rady Miejskiej w Wołominie jest warunkiem koniecznym do ukończenia zaczętych procedur planistycznych.
- 2) Ww. Ustawa o rewitalizacji wprowadziła również możliwość zastosowania nowego narzędzia urbanistycznego o nazwie Gminny Program Rewitalizacji oraz Specjalna Strefa Rewitalizacji, co w przypadku rejonu tzw. „starówki wołomińskiej” (najstarszej części miasta w rejonie stacji kolejowej „Wołomin”) daje nowe możliwości planistyczno-finansowe rozwiązywania nabrzmiałych problemów urbanistyczno-architektoniczno-społecznych w tym rejonie. Niemniej zmiana Studium w tym zakresie poprzedzona musi zostać przez opracowanie Gminnego Programu Rewitalizacji.

- 3) Ponadto ww. Ustawa o rewitalizacji w bardzo istotny sposób zmieniła sposób i zakres sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, wprowadzając obowiązek zbilansowania terenów z potrzebami budowlanymi gmin, ich rozwojem demograficznym i społecznym oraz możliwościami finansowymi gminy w perspektywie do 30 lat, a tym samym zwiększyła ochronę gruntów rolnych i leśnych – utrudniając ich przekwalifikowanie na cele budowlane,
- 4) Weszła również w życie tzw. Ustawa krajobrazowa (Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu – Dz. U. 2015 poz. 774), która wręczyła władzom gminnym nowe narzędzia kształtowania rynku reklam zewnętrznych na obszarze gmin. Wskazuje się, że kwestie ustalania zasad lokalizowania reklam są istotnymi składowymi zasad kształtowania ładu przestrzennego. Zmiana Studium w tym zakresie powinna zostać poprzedzona wewnętrzną dyskusją na poziomie władz miejskich co do zasadności wprowadzenia systemu kontroli i opłat związanych z rynkiem reklam zewnętrznych.
- 5) Ruszył także proces inwestycyjny dotyczący budowy drogi ekspresowej S8 tzw. trasy „Via Baltica” (wydane pozwolenia na budowę odcinka Marki-Kobyłka), który nakłada się na komplikacje dotyczące modernizacji drogi wojewódzkiej nr 634 (protesty niektórych gmin na jej przebiegu). Będzie to skutkowało odwróceniem się struktury przestrzenno-funkcjonalnej gminy Wołomin w kierunku tzw. węzła „Wołomin” na drodze S8 (obecnie osią komunikacyjną gminy jest droga nr 634), a który będzie zapewniał korzystniejsze i szybsze połączenia z Warszawą. Tym samym zwiększy się zainteresowanie inwestorów północno-zachodnim rejonem gminy Wołomin tj. terenami sołectw Czarna, Helenów, Zagoścień oraz rejonu Górek Mironowskich – staną się one bardzo atrakcyjne do prowadzenia szeroko rozumianej działalności gospodarczej,
- 6) Aktualnie trwa przebudowa linii kolejowej E75 Warszawa-Białystok („Rail Baltica”) na odcinku Warszawa-Rembertów—Tłuszcz, w tym na odcinku wołomińskim. Obejmuje ona przebudowę stacji (Wołomin, Wołomin-Słoneczna, Zagoścień), przebudowę przejazdów w ciągach ulic Sasina-Przejazd, al. Niepodległości-Geodetów (Wołomin), Willowa-Kolejowa (Duczki/Zagoścień) oraz budowę nowych przejść pieszych na wysokości ulic: Legionów, Sikorskiego i likwidację niektórych starych. Niniejsza przebudowa wpłynie na organizację ruchu, zwłaszcza w centrum Wołomina, a tym samym na jego funkcjonowanie: zostanie przesunięty środek ciężkości centrum w rejon wolnego terenu po dawnym sklepie Globi.
- 7) Wreszcie Uchwałami Rady Miejskiej w Wołominie nr XXXIII-110/2013 z dnia 20.11.2013 r. i nr XIII-149/2015 z dnia 26.11.2015 r. zmieniono granice Parku Kulturowego pn. „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku” (dalej: Park Kulturowy w Ossowie), co należałoby uwzględnić w planowanym zagospodarowaniu obszaru sołectwa Ossów.

2 CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest wymagana ww. przepisami ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (dalej: Studium Wołomina) pod kątem zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzonych i planowanych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej: planów miejscowych), wydawanych decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy (dalej: decyzji wz) i lokalizacji inwestycji celu publicznego (dalej: decyzji licp) oraz składanych przez mieszkańców wniosków o zmianę Studium Wołomina i poszczególnych planów miejscowych. Przedmiotowa analiza ma umożliwić podjęcie decyzji władzom gminy o ewentualnej zmianie Studium Wołomina w całości lub części, bądź pozostawieniu obecnego Studium bez zmian.

Konieczność sporządzenia takiej analizy wynika nie tylko z obowiązujących przepisów prawa, ale również z podejścia do problemu zarządzania przestrzenią: trudno jest mówić o zarządzaniu gminą, jeżeli nie posiada się aktualnej i dostatecznej wiedzy na temat jej przestrzeni, występujących i pojawiających się nowych problemów i potrzeb mieszkańców. Dodatkowym argumentem przemawiającym za sporządzeniem analizy jest możliwość retrospektywnego spojrzenia na zmiany w przestrzeni, jakie zaszły w ostatnim okresie (podczas kadencji) oraz oceny uchwalonych dokumentów planistycznych ze względu na przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

3 ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ PLANÓW MIEJSCOWYCH

3.1. Wstęp

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina deklaruje się w kwestii prowadzonej polityki przestrzennej oraz swojej wizji zagospodarowania obszaru gminy. Studium nie jest przepisem prawa miejscowego, nie stanowi też podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych, związanych z realizacją inwestycji na terenie gminy. Jest aktem wewnątrznie obowiązującym w systemie organów gminy. Studium jest zobowiązaniem władzy lokalnej do działań zgodnie z wyznaczonymi kierunkami. Stanowi zespół wytycznych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium pełni trzy podstawowe funkcje:

- jest aktem polityki przestrzennej gminy – określa kierunki rozwoju przestrzennego i gospodarczego gminy oraz ogólne zasady zagospodarowania przestrzennego. Pozwala racjonalnie rozmieszczać ważniejsze obiekty publicznej infrastruktury społecznej w celu zapewnienia lokalnej społeczności optymalnej obsługi i równomiernego rozwoju wszystkich obszarów gminy. Jednocześnie nowym formalnie wyrażonym zadaniem Studium wynikającym z Ustawy o rewitalizacji jest przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy w celu maksymalizacji wydajności struktury przestrzennej, w tym min. efektywności (wydajności) miejskich systemów transportowych i inżynierskich;
- koordynuje ustalenia planów miejscowych – wpływa na integralne tworzenie przestrzeni: m.in. wyznacza najważniejsze elementy struktury komunikacyjnej gminy stanowiące jej kościec przestrzenny, strefuje funkcjonalnie przestrzeń zurbanizowaną w celu zapobiegania konfliktom przeznaczeń kolizyjnych oraz zapewnia ciągłość i wzajemne powiązania układów przyrodniczych;
- promuje gminę na zewnątrz, informując o polityce przestrzenno-gospodarczej, kierunkach i polityce rozwojowej gminy, w przewidywalnym horyzoncie czasowym. Studium może być swoistym "kołem zamachowym" inicjującym większe zamierzenia inwestycyjne (strefy rewitalizacji, strefy działalności gospodarczej itp).

Ponadto w części uwarunkowań, Studium zawiera informacje o elementach przestrzeni gminy chronionych z uwagi na istotne wartości przyrodnicze i kulturowe oraz wskazuje inne ograniczenia wpływające na kwestie zagospodarowania terenów (strefy ważniejszych uciążliwości i zagrożeń). Tym samym dokument Studium jest najbardziej obszernym i wszechstronnym formalnym kompendium wiedzy o przestrzeni gminy i jej gospodarce.

Gmina Wołomin posiada Studium sporządzone i zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku – w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia Studium wprowadzane są w życie poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których gmina Wołomin posiada aktualnie w liczbie 81 i które obejmują ok 7,5% powierzchni gminy. Aktualnie opracowywane plany miejscowe (w

liczbie 21 planów), związane z podjętymi uchwałami Rady Miejskiej w Wołominie, pozwolą powiększyć ten udział do 29,8% powierzchni gminy. Na obszarze, gdzie nie uchwalono planów miejscowych, działalność inwestycyjna prowadzona jest w trybie decyzji administracyjnych wz i licp, wydawanych na wnioski inwestorów.

3.2. Bilans terenów obecnego Studium

W celu określenia, na ile przeznaczenie terenów w obecnym Studium odpowiada potrzebom rozwojowym Gminy, dokonano bilansu terenów, a w jego ramach:

1. obliczenia powierzchni terenów przeznaczonych do zainwestowania, w tym już zainwestowanych i wolnych,
2. generalną analizę stopnia wykorzystania terenów już zainwestowanych,
3. oszacowanie chłonności mieszkaniowej terenów wolnych (niezainwestowanych).

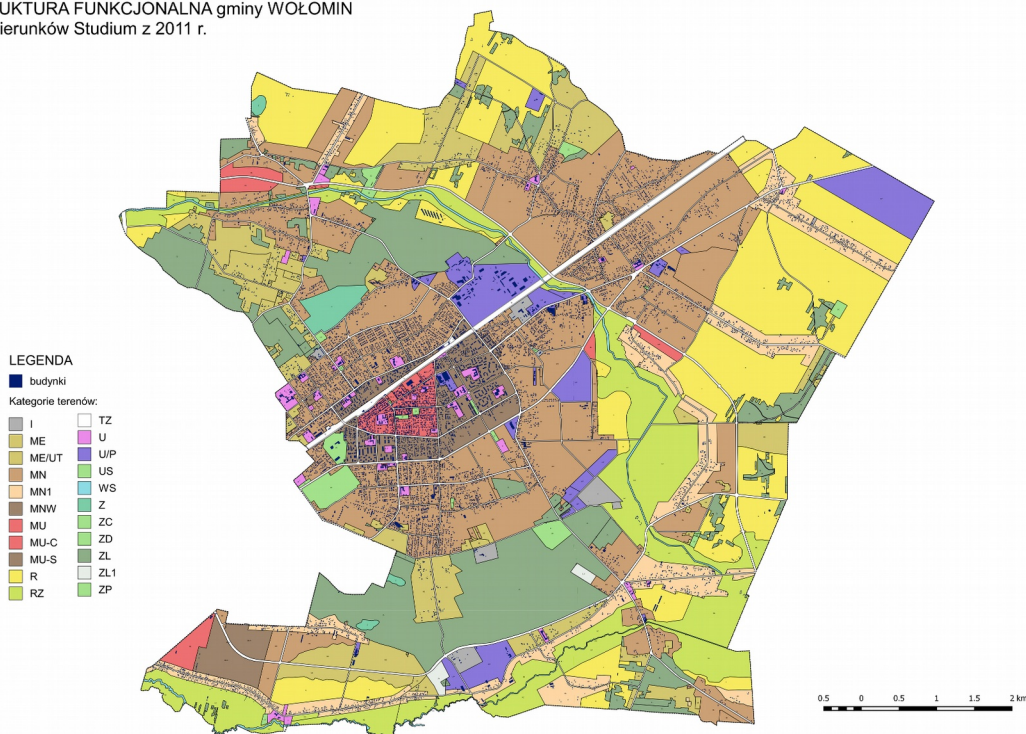
Ponadto w niniejszym rozdziale poruszono kwestię kształtowania struktury osadniczej Gminy oraz gęstości zaludnienia i gęstości mieszkaniowej – wskaźników związanych z efektywnością tejże struktury.

3.2.1. Bilans terenów. Poziom uruchomienia i wykorzystania terenów pod zabudowę. Stan kształtowania struktury osadniczej

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną Gminy, określoną w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” Studium, przedstawia Rysunek 1.

Rysunek 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Wołomin wg kierunków Studium z 2011 r.

STRUKTURA FUNKCJONALNA gminy WOŁOMIN
wg kierunków Studium z 2011 r.



Źródło: opracowanie własne.

Wydział Urbanistyki tutejszego Urzędu przeprowadził analizę wykorzystania budowlanego /zainwestowania/ wszystkich terenów wyznaczonych w Studium. Podstawowe dane uzyskane z analiz przestrzennych przedstawia Tabela 1 – zastosowano symbole terenów (przeznaczenia) użyte w obecnym Studium Wołomina.

Tabela 1. Bilans terenów zgodnie z przeznaczeniem w Studium w podziale na tereny uruchomione pod zabudowę (zabudowane) i wolne

KATEGORIA TERENÓW ZE STUDIUM	powierzchnia [ha]	% powierzchni Gminy	TERENY ZABUDOWANE (strefa buforowa 50 m od budynków)		TERENY WOLNE	
			[ha]	%	[ha]	%
I	45,0	0,73%	19,4	43,2%	25,6	56,8%
ME	531,0	8,61%	200,3	37,7%	330,7	62,3%
ME/UT	4,3	0,07%	0,0	0,0%	4,3	100,0%
MN	1657,5	26,89%	1050,8	63,4%	606,7	36,6%
MN1	389,3	6,32%	303,7	78,0%	85,7	22,0%
MNW	59,9	0,97%	8,6	14,4%	51,3	85,6%
MU	56,2	0,91%	8,3	14,7%	47,9	85,3%
MU-C	56,1	0,91%	55,9	99,6%	0,2	0,4%
MU-S	165,2	2,68%	153,9	93,2%	11,3	6,8%
R	1010,7	16,39%	55,6	5,5%	955,0	94,5%
RZ	601,3	9,75%	49,8	8,3%	551,5	91,7%
TZ	46,0	0,75%	27,3	59,5%	18,6	40,5%
U	51,4	0,83%	44,4	86,4%	7,0	13,6%
U1	6,2	0,10%	5,3	84,9%	0,9	15,1%
U/P	244,8	3,97%	74,3	30,4%	170,5	69,6%
US	16,2	0,26%	8,7	53,7%	7,5	46,3%
WS	37,8	0,61%	3,5	9,2%	34,3	90,8%
Z	42,1	0,68%	4,4	10,4%	37,7	89,6%
ZC	24,1	0,39%	3,1	13,0%	20,9	87,0%
ZD	23,9	0,39%	3,8	15,9%	20,1	84,1%
ZL	788,9	12,80%	45,7	5,8%	743,2	94,2%
ZL1	11,4	0,18%	0,0	0,0%	11,4	100,0%
ZP	4,5	0,07%	3,2	70,2%	1,3	29,8%
OGÓŁEM	5873,7	95,27%	2129,9	36,3%	3743,7	63,7%

Źródło: obliczenia własne.

W Tabeli 1 przedstawiono bilans terenów wyznaczonych w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” Studium – ich powierzchnię i udział procentowy w powierzchni całej Gminy. W prawej części tabeli, każda z kategorii terenów została rozbita na **tereny zabudowane**, tj. tę część jej powierzchni, która znajduje się w strefie buforowej 50 m od istniejących budynków (wszystkich o minimalnej powierzchni zabudowy 16 m² w celu uniknięcia tzw. drobnicy budowlanej: wiaty, budki, blaszane garaże itp.) i **tereny wolne**, czyli znajdujące się poza tą strefą. Przyjęta strefa buforowa 50 m od istniejących budynków pokrywa się z kołnierzem mapy do celów projektowych oraz wymogiem strefy min. 50 m w przypadku ustalania warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnych – pokazuje potencjał samoistnego (tj. nie wymagającego planów miejscowych) dogęszczenia zabudowy na terenie gminy Wołomin.

W uproszczeniu, jest to uogólniony podział na tereny zabudowane / uruchomione pod zabudowę oraz tereny jeszcze nieuruchomione, wolne. Podział ten i przyjęta metoda wyznaczenia terenów zabudowanych dają obraz uproszczony – nie pozwalają na dokładne określenie rezerw terenowych wewnątrz obszarów uruchomionych pod zabudowę. W pewnym stopniu zawyżają też nieco powierzchnię terenów

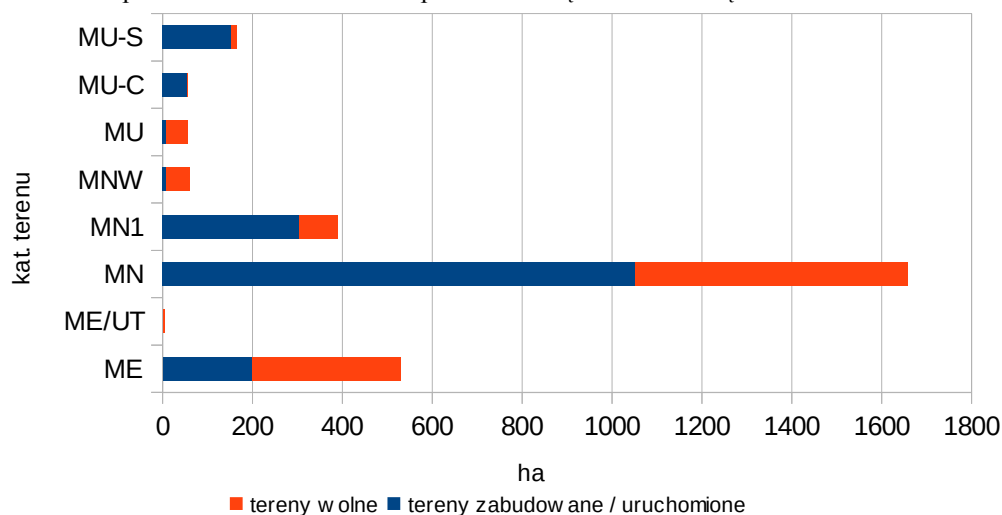
uruchomionych w obszarach drobnej zabudowy rozproszonej. M.in. z uwagi na przyjętą metodologię, nie należy też zbyt dosłownie odczytywać danych dotyczących zabudowy w terenach otwartych, zielonych, kolejowych (liczby zaznaczone szarym kolorem) – gdyż niekoniecznie są to tereny faktycznie pokryte zabudową, a przede wszystkim znajdujące się w przyjętej 50-metrowej strefie oddziaływania zabudowy z terenów sąsiednich. Niemniej, zabudowa w terenach otwartych, np. rolnych (kategorii R w Studium) występuje.

Jak wynika z powyższych danych, tereny pod zainwestowanie wyznaczone w Studium są uruchomione w bardzo różnym stopniu, zależnym od kategorii (wybrano funkcje o znaczącym udziale w strukturze funkcjonalnej gminy Wołomin tworzące wyraziste strefy funkcjonalno-przestrzenne):

- 93,2-99,6% - w strefie centralnej i śródmiejskiej miasta Wołomin (MU-C i MU-S): jest to zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna z udziałem zabudowy jednorodzinnej – terenów wolnych wykazano ok 11,5 ha,
- 63,4-78% - w strefie miejskiej i zwartych wsi (MN i MN1): jest to zabudowa o charakterze mieszkalnym jednorodzinny i zwarta zagrodowa (która utraciła charakter rolniczy) – terenów wolnych wykazano ok. 692,4 ha,
- 37,7% - w strefie podmiejskiej: ekstensywne tereny mieszkaniowe jednorodzinne, (ME) często przewidywane na terenach leśnych przewidywanych do odlesienia – terenów wolnych wykazano 330,7 ha,
- 14,4% - w strefie osiedli mieszkalnych wielorodzinnych (MNW) z udziałem zabudowy jednorodzinnej – terenów wolnych wykazano 51,3 ha,
- 0-14,7% - tereny mieszkaniowo-usługowe, nastawione na rozwój działalności gospodarczej (MU i ME/UT) – terenów wolnych wykazano 52,2 ha.

Stopień uruchomienia terenów pod zabudowę mieszkaniową dodatkowo przedstawiono na Wykresie 1.

Wykres 1. Stopień uruchomienia terenów pod zabudowę mieszkaniową w 2015 r.



Źródło: opracowanie własne.

Dokonano również bilansu terenów ze Studium, agregując dane z Tabeli 1 do bardziej ogólnych i zrozumiałych powszechnie kategorii (Tabela 2).

Tabela 2. Bilans terenów urbanizacji i terenów otwartych w podziale na tereny uruchomione pod zabudowę (zabudowane) i wolne

	Kategoria terenów ze studium	powierzchnia [ha]	% powierzchni Gminy	TERENY ZABUDOWANE (strefa buforowa 50 m od budynków)		TERENY WOLNE	
				[ha]	%	[ha]	%
TERENY URBANIZACJI	wszystkie pod zainwestowanie	3672,9	59,6%	-	-	-	-
pod zabudowę (ogółem)	M... + U, U1, U/P, IT	3266,9	53,0%	1924,9	58,9%	1342,0	41,1%
mieszkaniowe	M(...)	2919,4	47,4%	1781,4	61,0%	1138,0	39,0%
zielone	US, ZC, ZD, ZP	68,7	1,1%	18,8	27,4%	49,9	72,6%
komunikacyjne	drogowe (ważniejsze) i kolejowe	337,3	5,5%	-	-	-	-
TERENY OTWARTE	R, RZ, WS, Z, ZL, ZL1	2492,1	40,4%	-	-	-	-

Źródło: opracowanie własne.

Tereny struktury funkcjonalnej Gminy podzielono na dwie zasadnicze kategorie: **tereny urbanizacji** i **tereny otwarte**. Na potrzeby niniejszego opracowania, przyjęto definicję terenów otwartych jako terenów obejmujących w Studium tereny użytkowane rolniczo, tereny zieleni naturalnej, lasów i wód powierzchniowych. Tereny urbanizacji utożsamiono z terenami zainwestowanymi (lub przeznaczonymi w Studium pod zainwestowanie) i zakwalifikowano do nich wszystkie pozostałe tereny (niebędące terenami otwartymi).

Tereny urbanizacji podzielono na kategorie: 1) **pod zabudowę** (tereny zasadniczo przeznaczone pod wszelkiego rodzaju zabudowę: mieszkaniową, zagrodową, usługową, przemysłową i tereny obsługi technicznej), 2) **zielone** (tereny zieleni urządzonej, cmentarze, tereny sportowo-rekreacyjne, ogrody działkowe), oraz 3) **komunikacyjne** (tereny ważniejszych dróg, kolejowe itp.). Jako podkategorię terenów urbanizacji pod zabudowę wyróżniono tereny **mieszkaniowe** (przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wszelkiego rodzaju i siedliskową).

Strukturę terenów urbanizacji i otwartych przedstawia Rysunek 2.

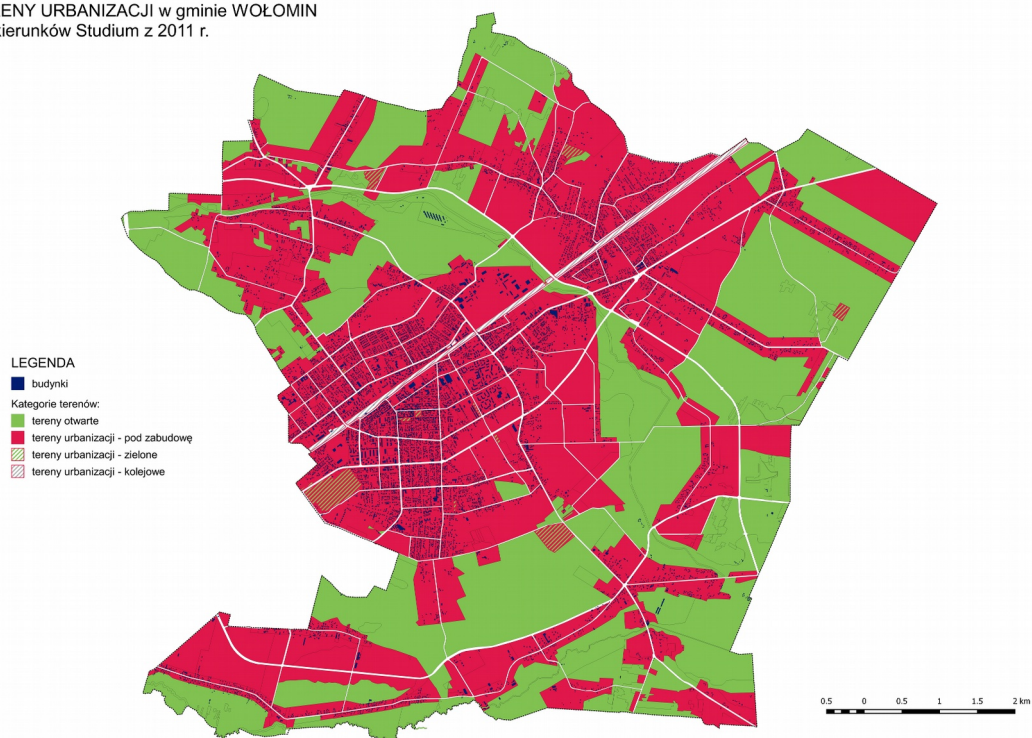
Analiza danych zestawionych w Tabeli 2, odzwierciedlonych na Rysunku 2, pozwala stwierdzić, że Studium w obecnym kształcie przeznacza większość (niemal 60%) powierzchni Gminy pod zainwestowanie, przy czym pod zabudowę 53%, a pod zabudowę mieszkaniową – prawie połowę (ok. 47%).

Obecną strukturę terenów zabudowy (w uogólnieniu – strukturę osadniczą) na tle terenów docelowego zainwestowania budowlanego przedstawia Rysunek 3.

Tereny pod zabudowę, zgodnie z Tabelą 2, są uruchomione w mniej niż 60%, co oznacza, że rezerwa terenów wolnych stanowi aż 2/3 terenów obecnie zabudowanych lub uruchomionych pod zabudowę. Wielkości te, jak również struktura (rozmieszczenie) terenów urbanizacji – tj. ich znaczne rozproszenie na obszary wiejskie, niezwiązane z obszarami obecnie najlepiej zainwestowanymi – odzwierciedlają bardzo dużą skalę potencjalnych zobowiązań Gminy w zakresie uzbrojenia terenów, pośrednio zadeklarowanych poprzez obecne Studium. W dalszej kolejności należy się zastanowić, czy tak duże rezerwy rozwojowe są uzasadnione w świetle obecnych trendów demograficznych i gospodarczych.

Rysunek 2. Tereny urbanizacji w gminie Wołomin wg kierunków Studium z 2011 r.

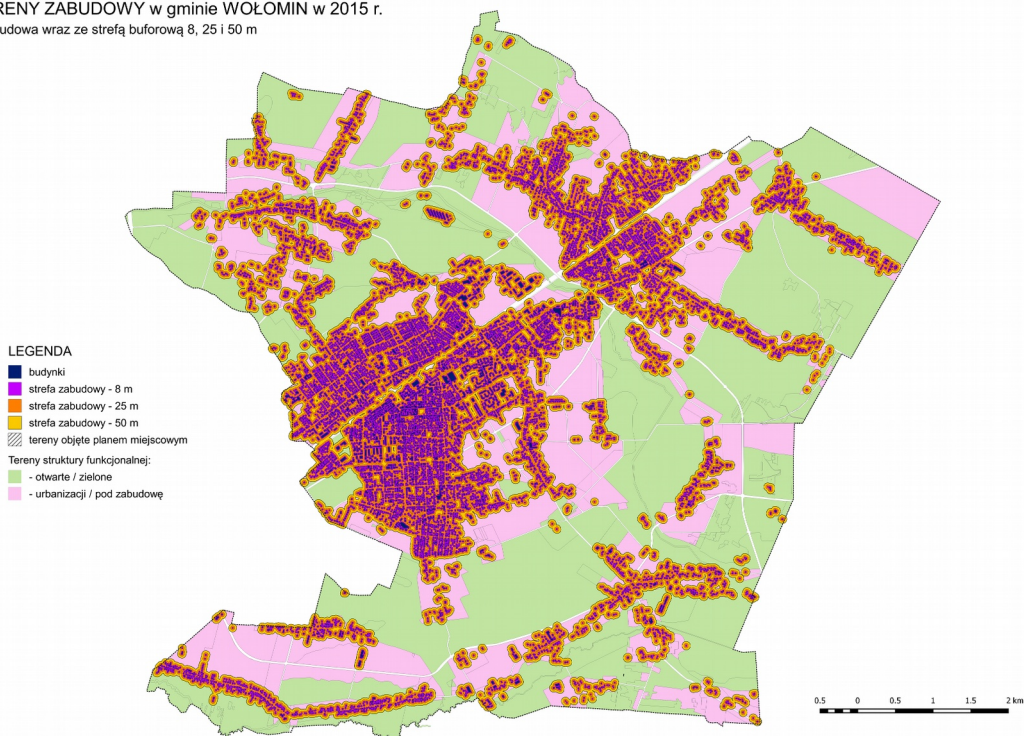
TERENY URBANIZACJI w gminie WOŁOMIN
wg kierunków Studium z 2011 r.



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 3. Tereny zabudowy w gminie Wołomin w 2015 r.

TERENY ZABUDOWY w gminie WOŁOMIN w 2015 r.
- zabudowa wraz ze strefą buforową 8, 25 i 50 m

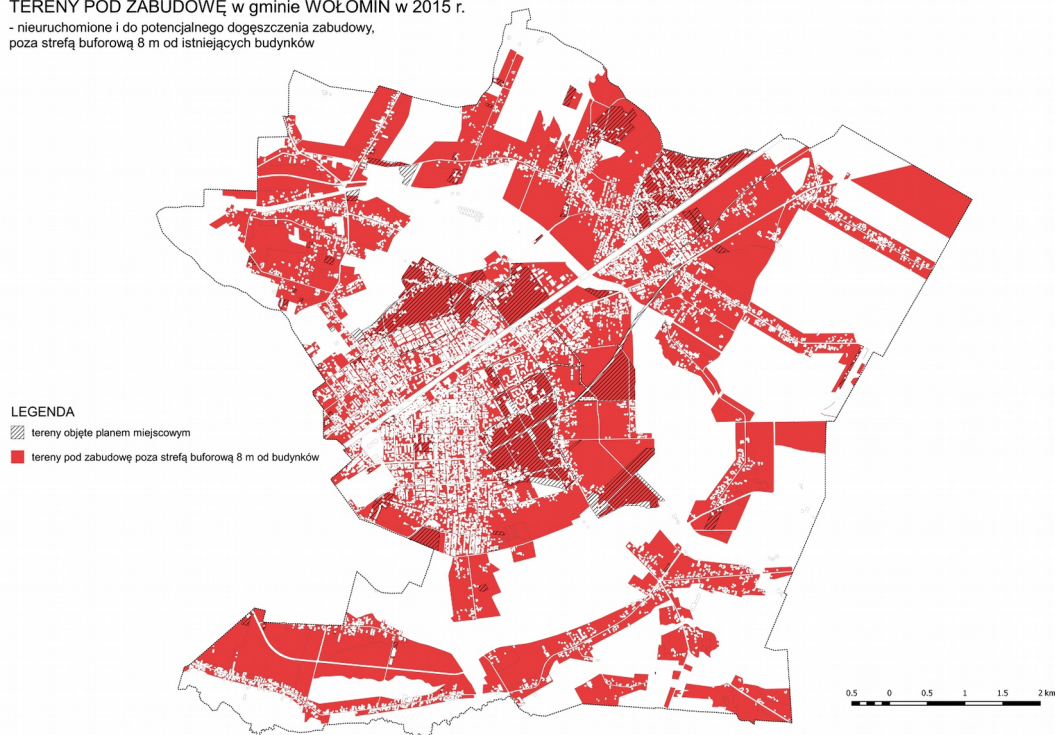


Źródło: opracowanie własne.

Poziom wykorzystania terenów pod zainwestowanie dodatkowo zobrazowano na Rysunku 4. Na rysunku tym pokazano wszystkie tereny urbanizacji przewidziane w Studium pod zabudowę, z wyłączeniem tych, które znajdują się w strefie buforowej 8 m od istniejących budynków (o powierzchni zabudowy min. 16 m²). Przyjęta odległość 8 m nawiązuje do minimalnej podstawowej odległości między budynkami ze względu na bezpieczeństwo pożarowe. Dzięki temu uzyskano wyrazisty obraz rezerw terenowych w terenach nieruchomościowych oraz w obrębie terenów zainwestowanych, gdzie możliwe jest dogęszczanie zabudowy. Trzeba podkreślić teoretyczny charakter wyznaczonego zasięgu rezerw w terenach zainwestowanych – obejmuje on też bowiem np. tereny zajęte pod mniej znaczące drogi czy pod zieleń osiedlową.

Rysunek 4. Tereny pod zabudowę w gminie Wołomin w 2015 r. - wykorzystanie terenów

TERENY POD ZABUDOWĘ w gminie WOŁOMIN w 2015 r.
- nieruchomościowe i do potencjalnego dogęszczenia zabudowy,
poza strefą buforową 8 m od istniejących budynków



Źródło: opracowanie własne.

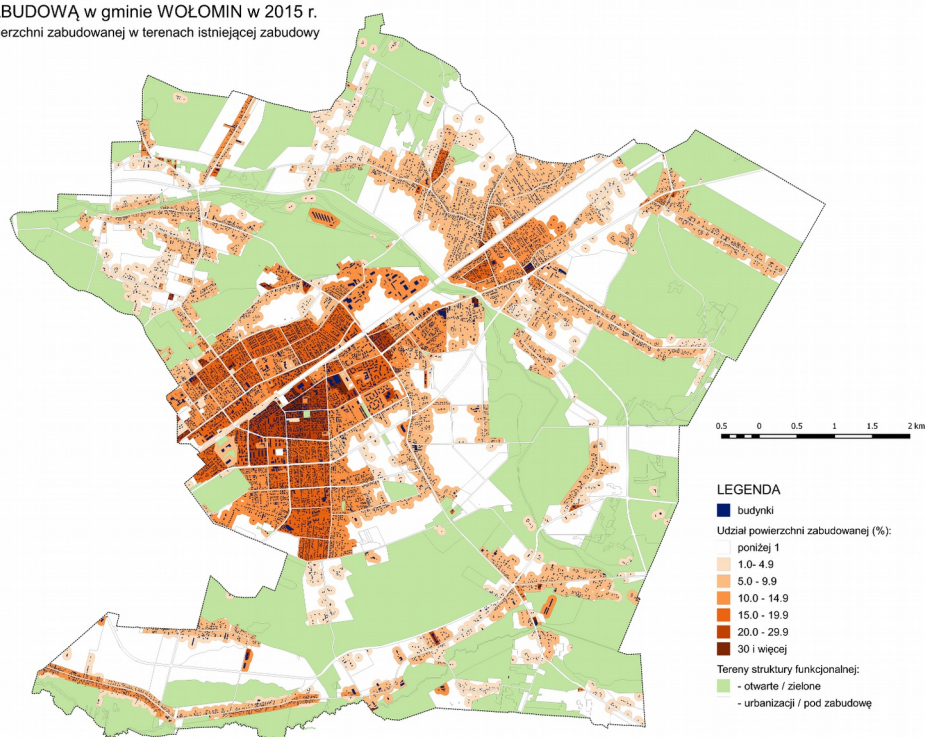
Rysunki 3 i 4 uwidaczniają, że w obecnej strukturze osadniczej Gminy dominuje główny, względnie koncentryczny ośrodek złożony z Wołomina, Nowych Lipin i Starych Lipin. Drugą wykształcającą się koncentracją jest ośrodek submiejski (lub semi-miejski) złożony z Duczek, Lipinek i Zagościńca. Ten drugi ośrodek jest zdecydowanie mniej zwarty niż miasto Wołomin. Pozostałe elementy w strukturze osadniczej charakteryzuje mała zwartość, przejawiająca się rozciągnięciem wzdłuż korytarzy komunikacyjnych, i/lub duży stopień rozproszenia. Rysunki uwidaczniają stosunkowo duże rezerwy terenowe dla rozwoju „do wewnątrz”, tj. w obrębie wykształconych już koncentracji zabudowy. Obrazują ponadto, że przeważającą część rezerw terenowych Studium lokuje poza obecnie dominującym ośrodkiem, zakładając, w razie ich wypełnienia, znaczącą dekoncentrację obecnie zarysowującej się struktury osadniczej.

Kolejna kwestia dotyczy problemu faktycznej efektywności zagospodarowania w terenach istniejącej zabudowy. Na Rysunku 5 przedstawiono poziomy wypełnienia zabudową, tj. udział powierzchni zabudowanej w powierzchni całkowitej, w obszarach

ograniczonych (w przybliżeniu) do kwartałów miejskich lub mniejszych, w strefie rozproszonej zabudowy i zabudowy wsi. Zobrazowanie tego wskaźnika nie oddaje całej złożoności efektywności zagospodarowania, lepszym wskaźnikiem mogłaby tu być np. intensywność zabudowy (np. osiedle wysokich bloków mieszkalnych może mieć małą powierzchnię zabudowaną, ale stanowić intensywną formę zagospodarowania) – jednak jej obliczenie dla całego obszaru Gminy w niniejszym opracowaniu nie było możliwe. Niemniej, rysunek w uproszczony sposób odzwierciedla, gdzie zabudowa wykazuje największy stopień koncentracji i gdzie wykorzystanie terenów budowlanych jest największe. Należy zwrócić uwagę, że stopień wypełnienia zabudową jest pochodną (obrazem) atrakcyjności konkretnego obszaru gminy: te najbardziej atrakcyjne podlegają naturalnym procesom uzupełniania luk w zabudowie i jej intensyfikacji z uwagi na dobre skomunikowanie, infrastrukturę społeczną czy inne walory (rekreacyjne, atrakcyjności gospodarczej itp.).

Rysunek 5. Wypełnienie zabudową w gminie Wołomin w 2015 r.

WYPEŁNIENIE ZABUDOWĄ w gminie WOŁOMIN w 2015 r.
- udział procentowy powierzchni zabudowanej w terenach istniejącej zabudowy



Źródło: opracowanie własne.

Obszarami o największym stopniu zainwestowania i wypełnienia zabudową są, zgodnie z przewidywaniami strefy centralna i śródmiejska miasta Wołomin. Niemniej, w strefach tych wciąż znajdują się luki w zabudowie (np. w samym centrum teren po spalonym sklepie Globi, teren po basenie miejskim, niezabudowane tereny w rejonie ul. Laskowej i Piłsudskiego). Niemniej z uwagi na swoje strategiczne położenie mogą stać się one kanwą do odmiany wizerunku miasta poprzez lokalizowanie w nim obiektów efektywnych funkcjonalnie, architektonicznie i gabarytowo. W tym miejscu istotne mogą być specyficzne narzędzia przypisane dokumentowi Studium, które pozwalają władzom miejskim przeznaczyć konkretny teren pod inwestycje celu publicznego (np. urzędy i instytucje publiczne), obiekty handlu wielkopowierzchniowego (galerie handlowe), ustalić pożądaną w danym rejonie wysokość zabudowy (co przekłada się na funkcję np. wielorodzinną lub biurową), bądź przeznaczyć te tereny pod miejską

rekreację i wypoczynek (plac, skwery, parki, obiekty sportowe).

Pozostała część miasta reprezentuje umiarkowany stopień wypełnienia zabudową. W obszarach wiejskich, podobny do strefy miejskiej poziom wypełnienia zabudową osiągnięty jest tylko w centralnej części Duczek – potwierdza to proces semi-urbanizacji tej wsi. W wymienionych wyżej obszarach, a tym bardziej w pozostałych obszarach bardziej ekstensywnej zabudowy, znajdują się znaczne rezerwy: oprócz możliwości zabudowy działek obecnie niezabudowanych, wskazuje się na dosyć duży udział zabudowy o niskiej wartości technicznej, która mogłaby ulec wymianie na bardziej reprezentacyjną i lepiej wykorzystującą przestrzeń działek.

Ciekawym jest zjawisko (trochę pominięte w analizach i ustaleniach obecnego Studium) wykształcenia się na terenie gminy Wołomin dwóch organizmów urbanistycznych: miasta Wołomin oraz wsi nabierającej cech miejskich: Duczek i Zagościńca – częściowo powiązanych, a częściowo posiadających odrębną tożsamość. Należy wskazać na brak wyznaczenia w obecnym Studium lokalnego centrum obsługi mieszkańców w Duczkach i Zagościńcu, które wydaje się niezbędne dla tak dużego skupiska zabudowy i ludności. Inną sprawą jest kierunek polityki rozwojowej gminy: czy stawiać na wytworzenie tylko jednego centrum w gminie tj. w mieście Wołomin, czy pogodzić się z wyrastającą konkurencją poza obszarem historycznego miasta i zapewnić jej względną samodzielność? Wydaje się, że nieuniknionym będzie ten drugi scenariusz, szczególnie że Duczki wraz z Zagościńcem będą coraz bardziej opierały swoją samodzielność na (przebudowanym) przystanku kolejowym, stanowiącym siłę napędową tego rejonu gminy. Niemniej kwestie te można częściowo rozstrzygnąć na etapie projektu planu miejscowego, bez koniecznej ingerencji w obecnym Studium gminy.

Natomiast wątpliwym jest zaplanowany w obecnym Studium spektakularny rozwój rejonu Turowa i dalej Ossowa, który był prognozowany w oparciu o możliwość zlokalizowania w tym miejscu centrum handlowego oraz próbę ściągnięcia dużych deweloperów budujących osiedla wielorodzinne. Pewne nadzieje wiązano również z Parkiem Kulturowym w Ossowie, jako siłą napędową rozwoju tego rejonu – na kanwie wartości historycznych i rekreacyjnych. Niestety jego realizacja zderza się z oporem właścicieli działek w Ossowie, którzy wiążą realizację Parku z oczekiwaniem niezwłocznego wykupu gruntów przez gminę. Oczekiwania te przerastają możliwości finansowe tutejszego samorządu w perspektywie kilkudziesięciu lat, uwzględniając kwoty w budżecie gminy asygnowane co roku na wykupy i odszkodowania. Nasza negatywna ocena możliwości zrealizowania założeń Studium w rejonie Turowa i Ossowa wynika z praktycznego braku zainteresowania deweloperów i inwestorów tym rejonem, obserwowanego w Wydziale Urbanistyki w ciągu lat 2012-2016. Wskazujemy, że zainteresowanie to wygasło z momentem pęknięcia bańki spekulacyjnej na rynku kredytowo-mieszkaniowym, a obecnie deweloperzy zajęci są skonsumowaniem wówczas zdobytych terenów, a nie pozyskiwaniem nowych. Wskazujemy również, że realizacja założeń obecnego Studium w Turowie, skutkować mogłoby wytworzeniem alternatywnego i konkurencyjnego względem miasta Wołomin lokalnego centrum, faktycznie pracującego na rzecz gminy Kobyłka – dużo bardziej rozwiniętej w tym rejonie. Wydaje się to niezasadne w świetle braku wytworzenia takiego centrum w Duczkach / Zagościńcu, gdzie tendencje centro-twórcze ujawniają się już w dniu dzisiejszym. Dlatego oceniamy, że obecnym Studium nie odzwierciedla realnych tendencji inwestycyjnych w rejonie Turowa i Ossowa – niemniej może stanowić o rezerwie rozwojowej gminy w dalekiej perspektywie, wykraczającej poza obecny 30-letni horyzont czasowy, wynikający z Ustawy o rewitalizacji.

Natomiast zaobserwowano wzrost zainteresowania rejonem tzw. Górek Mironowskich, który w powiązaniu z rejonem Helenowa i Czarnej będą stawały się coraz bardziej atrakcyjnymi inwestycyjnie. Wskazujemy na bliskość planowanej trasy ekspresowej S8, która wraz z łącznikiem od węzła „Wołomin” do ronda w Czarnej mogą całkowicie odwrócić kierunki rozwojowe gminy Wołomin. Trasa S8 zapewni szybki dostęp do Warszawy komunikacją kołową, co nałożone na problemy z modernizacją drogi wojewódzkiej nr 634, spowoduje wzrost atrakcyjności terenów położonych w północno-zachodniej części gminy Wołomin. Niemniej należy zwrócić uwagę, że warunkiem sine qua non wyżej opisanej zmiany jest realizacja łącznika, którego realizacja jest obecnie oprotestowana przez środowiska ekologów z Radzymina. Wskazujemy również, że presja inwestycyjna na te tereny zderzy się z potencjalnymi problemami w uzyskiwaniu zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na budowlane.

3.2.2. Gęstość zaludnienia i gęstość mieszkaniowa

Istotnym aspektem efektywności wykorzystania terenów urbanizacji przeznaczonych pod zabudowę jest gęstość zaludnienia i gęstość mieszkaniowa terenów mieszkaniowych. Na potrzeby niniejszego opracowania podjęto próbę obliczenia realnych wartości tych wskaźników. Wyniki obliczeń zestawiono w Tabeli 3.

Pod uwagę wzięto liczbę mieszkańców zgodnie z faktycznym miejscem zamieszkania; ponieważ dane te dla poszczególnych wsi (sołectw) nie były dostępne, obliczono je proporcjonalnie do udziału każdej wsi w ogóle mieszkańców obszaru wiejskiego. Obliczono powierzchnię terenów, które można uznać za faktycznie wykorzystywane mieszkaniowo („Uruchomione tereny osiedleńcze”), biorąc pod uwagę „Tereny zabudowane” z Tabeli 1, przynależące do kategorii mieszkaniowych (M...) w Studium, a także tereny R i RZ – jako realnie słabo chronione przed zabudowaniem i w wielu miejscach wykorzystywane pod budownictwo mieszkaniowe. W obliczeniach uwzględniono obszary o powierzchni zabudowy min. 0,1%.

Obecną gęstość zaludnienia i gęstość mieszkaniową w Gminie należy określić jako niską. Nowa Ustawa o rewitalizacji wprowadziła pewne ogólne wytyczne, zgodnie z którymi należy dążyć do koncentracji osadnictwa, jednak nie towarzyszą jej odniesienia do konkretnych wartości wskaźników urbanistycznych. Odwołując się do praktyki zachodnioeuropejskiej, można wskazać przykład Wielkiej Brytanii, gdzie w latach 2000-2010 obowiązywała restrykcyjna polityka planistyczna w zakresie mieszkalnictwa, stawiająca cel osiągnięcia gęstości nowej zabudowy na poziomie min. 30 mieszkań na 1 ha terenów mieszkaniowych netto, uznając wartości niższe za przejaw „nieefektywnego wykorzystania przestrzeni”.¹ Z kolei, w swoim stanowisku z 2003 r., brytyjskie Town and Country Planning Association określiło wartość wskaźnika poniżej 20 mieszkań/ha jako bardzo niską, uniemożliwiającą wytworzenie prawdziwie miejskiego środowiska zamieszkania.²

Wyliczonych dla Gminy wartości gęstości mieszkaniowej, przedstawionych w Tabeli 3., nie należy wprost odnosić do opisanych wyżej wartości wskaźnika stosowanego w Wielkiej Brytanii, ze względu na różnice metodologiczne (przyjmując metodologię brytyjską, wskaźniki dla Gminy byłyby najprawdopodobniej wyższe). Niemniej, biorąc pod uwagę, że gęstość (liczona wg metodologii brytyjskiej) 30 mieszkań na 1 hektar odpowiada w przypadku zabudowy jednorodzinnej założeniu domów szeregowych o powierzchni działki 250 m², to można śmiało stwierdzić, że w większej części terenów mieszkaniowych Gminy, gdzie dominuje zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i zagrodowa, wskaźnik ten jest zdecydowanie niższy niż 30 czy nawet 20 mieszkań / ha.

1 Por. np. *Planning Policy Guidance 3: Housing* (PPG3) z 2000 r.

2 *TCPA Policy Statement: Residential Densities*, TCPA 2003, s. 4.

Tabela 3. Gęstość mieszkaniowa i gęstość zaludnienia w gminie Wołomin w 2014 r.

Jednostka terytorialna	Liczba mieszkańców (stan na dzień 31.12.2014):		przeciętne zaludnienie mieszkań (osób/1 mieszkanie)	Liczba mieszkań (wyliczona)	Uruchomione tereny osiedleńcze [ha]	Gęstość mieszkaniowa (mieszkań / 1 ha)	Gęstość zaludnienia (osób / 1 ha)
	- zameldowanych na pobyt stały	- faktycznie zamieszkałych*					
Wołomin – cała gmina	50124	51669	2,87	17981	1818,0	9,9	28,4
Wołomin – miasto	36272	37389	2,68	13942	736,6	18,9	50,8
Wołomin – obszar wiejski	13852	14280	3,53	4043	1081,4	3,7	13,2
Cięciwa	162	167	3,53	47	29,6	1,6	5,6
Czarna	1029	1061	3,53	300	84,5	3,6	12,6
Duczki	3225	3325	3,53	941	191,2	4,9	17,4
Helenów	249	257	3,53	73	30,9	2,4	8,3
Leśniakowizna	432	445	3,53	126	66,4	1,9	6,7
Lipinki	1300	1340	3,53	379	67,8	5,6	19,8
Majdan	596	614	3,53	174	77,9	2,2	7,9
Mostówka	207	213	3,53	60	26,2	2,3	8,2
Nowe Grabie	305	314	3,53	89	40,7	2,2	7,7
Nowe Lipiny	1431	1475	3,53	418	67,9	6,2	21,7
Ossów	937	966	3,53	273	84,4	3,2	11,4
Stare Grabie	753	776	3,53	220	59,4	3,7	13,1
Stare Lipiny	621	640	3,53	181	55,3	3,3	11,6
Turów	258	266	3,53	75	19,8	3,8	13,4
Zagościmiec	2347	2420	3,53	685	179,4	3,8	13,5

* wartości dla poszczególnych wsi – obliczone proporcjonalnie do udziału w ludności obszaru wiejskiego

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego i Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Wołominie.

Uwzględniając wszystkie powyższe zastrzeżenia, można ocenić średnią gęstość mieszkaniową w mieście (18,9) jako dość niską, przy czym trzeba pamiętać, że składają się na nią i gęsto zaludnione osiedla bloków mieszkalnych, i bardzo ekstensywna, rozproszona zabudowa np. Górek Mironowskich (znajdujących się w granicach administracyjnych Wołomina). W obszarze wsi, gdzie nie ma zabudowy wielorodzinnej, gęstość ta jest kilkakrotnie niższa (3,7) – a zatem bardzo niska. Wyższą niż przeciętna dla wsi gęstość mieszkaniową mają (wg szacunków) Nowe Lipiny (6,2), strukturalnie ściśle powiązane z Wołominem, oraz Duczki (4,9) i Lipinki (5,6). Dane te kolejny raz wskazują na zachodzenie procesu semi-urbanizacji wymienionych wsi.

Ekstensywność zabudowy miasta, a szczególnie centralnych jego obszarów, przekłada się na niekorzystne zjawisko niedostatecznie miejskiego charakteru śródmieścia Wołomina. Zjawisko to wynika z nadreprezentacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w jego kluczowych przestrzennie obszarach. Należy zwrócić uwagę, że docelowo o charakterze śródmiejskim każdego miasta świadczą budynki usługowe oraz mieszkalne wielorodzinne z usługowymi parterami, tworzące zwarte pierzeje uliczne (przestrzenie publiczne), atrakcyjne dla przechodniów i adresatów usług. Sama zabudowa mieszkalna jednorodzinna jest formą ekstensywną i nie generuje masy krytycznej klientów dla opłacalnego funkcjonowania sklepów, obiektów gastronomii czy tzw. usług bytowych. Powoduje to, że prowadzenie sklepów w Wołominie jest stosunkowo nieopłacalne – mimo teoretycznie dużego potencjału klientów (ok 50 tys. mieszkańców gminy) – a samo miasto „wymiera” po godzinie 18:00. W tej kwestii należy opracować długofalową politykę miejską zachęcającą właścicieli nieruchomości jednorodzinnych do intensyfikacji zabudowy na swoich działkach. Obecnie charakteryzuje się ona zwiększonym udziałem powierzchni biologicznie czynnych oraz mniej wymagającym bilansem parkingowym, co być może poprawia walory środowiskowe śródmieścia, ale jest nietypowe dla przestrzeni śródmiejskich. Może to odbyć się poprzez stworzenie atrakcyjnych warunków inwestowania (rentowność) poprzez zapisy planów miejscowych, podwyższające wartość działek oraz ich atrakcyjność dla przedsiębiorców. Należy w tym miejscu uwzględnić obawy właścicieli oraz ich sąsiadów przed realizacją zabudowy o charakterze blokowym i związanymi z nim patologiami społecznymi. Należy ukierunkować ten proces przemian na tzw. „małe domy mieszkalne” tj. posiadające do 6 lokali (łącznie mieszkalnych i usługowych). Kierunek ten został pośrednio wskazany w obecnym Studium Wołomina. Pozwoli to na zachowanie tradycyjnych gabarytów i charakteru zabudowy w centrum, a jednocześnie skutkować będzie jego ożywieniem poprzez zwiększenie liczby użytkowników.

Rozpatrując ogólne możliwości zwiększenia gęstości mieszkaniowej w całej Gminie, a tym samym poprawę efektywności wykorzystania przestrzeni, należy wskazać dwa kierunki. Pierwszy to intensyfikacja (dogęszczanie) zabudowy w obszarach już zainwestowanych, tj. wewnątrz miasta i wewnątrz wsi, zwłaszcza tych o miejskim charakterze (Duczki, Nowe Lipiny) – poprzez wypełnienie luk w zabudowie czy intensyfikację zagospodarowania w razie wymiany zużytej technicznie zabudowy na nową. Drugi to narzucenie wysokich wskaźników intensywności dla nowej zabudowy realizowanej na terenach wolnych, co jednak powinno zostać poprzedzone analizą możliwości finansowych lokalnych przedsiębiorców *vide* deweloperów.

3.2.3. Chłonność mieszkaniowa wolnych terenów budowlanych

Chłonność terenów mieszkaniowych obliczono w rozbiciu na poszczególne kategorie terenów ujęte w Studium. Pod uwagę wzięto tereny z funkcją mieszkaniową, w tym o mieszanych funkcjach z udziałem mieszkaniowej. Obliczeń dokonano, biorąc pod uwagę wyłącznie **tereny wolne** (niezabudowane) w terenach urbanizacji pod zabudowę mieszkaniowych (patrz: Tabele 1 i 2), których łącznie naliczono 1138 ha.

Obliczeń dokonano odmiennie w zależności od typu zabudowy – jednorodzinnej i wielorodzinnej. W celu uproszczenia rachunków, kategoriom terenów MU-C i MU-S, w których Studium dopuszcza mieszane typy zabudowy mieszkaniowej, przypisano tylko jeden typ, tj. zabudowę wielorodzinną. Tereny MNW – tereny mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne – rozbito na pół, przyjmując proporcje powierzchni pod

budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne – 1:1.

Chłonność terenów mieszkaniowych jednorodzinnych obliczono ze wzoru:

$$P_N / P_D * I_M$$

gdzie:

P_N – powierzchnia terenów mieszkaniowych netto,

P_D – średnia powierzchnia działki budowlanej,

I_M – przeciętna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie

Tereny mieszkaniowe netto³ obliczono jako część powierzchni całkowitej terenu, różną dla poszczególnych kategorii terenu (od 0,3 do 0,85, zgodnie z przyjętym w tabeli wskaźnikiem udziału). Średnią powierzchnię działki budowlanej zróżnicowano, biorąc pod uwagę różny zakładany stopień intensywności zabudowy w poszczególnych grupach terenów. Przyjęto przeciętną liczbę 3 mieszkańców przypadających na 1 mieszkanie.⁴

Chłonność terenów mieszkaniowych wielorodzinnych obliczono ze wzoru:

$$P_N * I_{PZ} * K / I_P$$

gdzie:

P_N – powierzchnia terenów mieszkaniowych netto,

I_{PZ} – maksymalny udział powierzchni zabudowy,

K – średnia ważona liczba kondygnacji,

I_P – wskaźnik: średnia liczba m² powierzchni całkowitej budynku przypadająca na 1 mieszkańca.

Wartość ostatniego wskaźnika przyjęto na poziomie 30 m² / mieszkańca.

Sumaryczna chłonność terenów obliczona z wyżej opisanych wzorów wynosi **49,5 tys.** mieszkańców. Wskaźniki i wartości wykorzystane do obliczenia chłonności mieszkaniowej oraz wyniki tych obliczeń zestawiono w Tabeli 4.

Ważną kwestią jest określenie zakładanej gęstości zaludnienia i gęstości mieszkaniowej terenów o tak obliczonej chłonności. W Tabeli 5. zsumowano i przeliczono wartości z Tabeli 4. Założono, że na jedno mieszkanie przypadną średnio 3 osoby. Jak przedstawiono, chłonność w przeliczeniu na 1 ha powierzchni terenów mieszkaniowych wyniesie ogółem 14,5 mieszkania (43,5 mieszkańca). Jest to wskaźnik wyższy niż dla obecnie uruchomionych terenów osiedleńczych, wynoszący dla gminy ogółem 9,9 (28,4). Jest to jednak wskaźnik niski w kontekście przedstawionych wcześniej standardów brytyjskich.

Założenie bardziej efektywnego wykorzystania wolnych terenów mieszkaniowych i tym samym przyjęcie wyższej gęstości mieszkaniowej oznaczałoby proporcjonalnie większą chłonność mieszkaniową tych terenów. Trzeba zauważyć, że tereny przewidziane w Studium pod budownictwo wielorodzinne stanowią niewielki ułamek wolnych terenów mieszkaniowych (3,3% powierzchni), ale ich udział w obliczonej chłonności wynosi ok. ¼. Zatem, aby istotnie zwiększyć gęstość mieszkaniową (i gęstość zaludnienia), można rozważyć powiększenie udziału terenów mieszkaniowych wielorodzinnych kosztem jednorodzinnych w Studium albo ustalić preferencję dla intensywnej zabudowy jednorodzinnej na terenach przewidzianych pod tę formę mieszkalnictwa.

3 Powierzchnia przeznaczona pod budynki mieszkalne i związane z nimi powierzchnie dojeżdż i dojazdów, niezbędnych terenów zieleni, urządzeń gospodarczych i technicznych (np. śmietniki itp.)

4 Dla porównania: realnie wskaźnik ten w 2014 r. dla gminy Wołomin wynosił 2,87 (patrz: Tabela 3).

Tabela 4. Chłonność wolnych terenów mieszkaniowych w gminie Wołomin w 2014 r.

KATEGORIA TERENÓW ZE STUDIUM	Tereny WOLNE													SUMA CHŁONNOŚCI [mieszkańców]
	Tereny mieszkaniowe netto			- dla zabudowy jednorodzinnej:				- dla zabudowy wielorodzinnej:						
	powierzchnia [ha]	udział w powierzchni całkowitej	powierzchnia [ha]	średnia wielkość działki budowlanej [m ²]	liczba mieszkań	liczba mieszkańców (3 os./miesz.)	średnia ważona liczba kondygnacji	max. udział powierzchni zabudowy	powierzchnia całkowita zabudowy [ha]	liczba mieszkańców (30 m ² Pcz/ 1 os.)				
ME	330,70	0,85	281,10	1500	1874	5622	-	-	-	-	-	-	-	
ME/UT	4,27	0,85	3,63	1500	24	73	-	-	-	-	-	-	-	
MN	606,68	0,75	455,01	500	9100	27300	-	-	-	-	-	-	-	
MN1	85,67	0,75	64,25	1000	643	1928	-	-	-	-	-	-	-	
MNW*	25,65	0,75	19,23	500	385	1154	-	-	-	-	-	-	-	
MNW**	25,65	0,8	20,52	-	-	-	5	0,25	25,65	8549	-	-	-	
MU	47,90	0,3	14,37	500	287	862	-	-	-	-	-	-	-	
MU-C	0,20	0,7	0,14	-	-	-	4	0,4	0,23	76	-	-	-	
MU-S	11,30	0,7	7,91	-	-	-	5	0,3	11,87	3955	-	-	-	
OGÓŁEM						36939				12580			49519	

* część przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną

** część przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną

Tabela 5. Chłonność wolnych terenów mieszkaniowych w gminie Wołomin w 2014 r. - wskaźniki

Wolne tereny mieszkaniowe (M...) pod budownictwo:	Powierzchnia		Chłonność				Udział
			Wyrażona w liczbie mieszkańców		Wyrażona w liczbie mieszkań		
	ha	udział %	osób	w przelicz. na 1 ha terenów mieszk.	mieszkań	w przelicz. na 1 ha terenów mieszk.	
- jednorodzinne	1100,87	96,7%	36939	33,6	12313	11,2	74,6%
- wielorodzinne	37,15	3,3%	12580	338,6	4193	112,9	25,4%
OGÓŁEM	1138,02	100,0%	49519	43,5	16506	14,5	100,0%

Źródło: opracowanie własne.

W kolejnej części opracowania należy określić, na ile obecnie wyznaczone w Studium tereny mieszkaniowe, przy założonej chłonności, zabezpieczają długookresowe potrzeby rozwojowe Gminy. W tym celu należy się odnieść do sytuacji, trendów i prognoz demograficznych.

3.3. Analiza i prognoza demograficzna

W opracowaniu skupiono się na analizie zmian liczby ludności Gminy w ostatnim 20-leciu, z wyszczególnieniem ostatniego 5-lecia, na tle powiatu wołomińskiego, opisanu na tej podstawie trendów demograficznych w Gminie i powiecie oraz odniesieniu tych trendów do prognoz demograficznych sporządzonych przez GUS, zawartych w opracowaniu *Prognoza ludności na lata 2014-2050* z 2014 r.

3.3.1. Tło ogólne – najważniejsze wnioski z prognozy demograficznej GUS do 2050 r.

Zgodnie z prognozą GUS, ludność Polski zmniejszy się do 2050 r. o 4,55 mln osób w stosunku do roku 2013 (bazowego), z 38,5 mln w 2013 r. do 33,95 mln w 2050 r., czyli o 11,8%. Będzie to efekt utrzymującego się niskiego wskaźnika dzietności (tak w miastach jak i na wsi) i, co za tym idzie, pogłębiającego się ujemnego przyrostu naturalnego. Prognoza zakłada osiągnięcie w 2035 r. i utrzymanie później zerowego salda migracji zagranicznych (z obecnie ujemnego poziomu). Jak zwracają uwagę autorzy opracowania, „Polska znalazła się w takim momencie rozwoju demograficznego, że nawet wzrost współczynnika dzietności do poziomu gwarantującego prostą zastępowalność pokoleń w krótkim okresie nie spowoduje odwrócenia tych procesów i nie powstrzyma zmniejszania się liczby ludności kraju”⁵. Poza tym przewiduje się dalsze niekorzystne przekształcanie się struktury ludności, tj. szybkie starzenie populacji.

Bardzo istotnym faktem jest, że spadek liczby ludności nie rozłoży się równomiernie, będzie dotyczył przede wszystkim miast. O ile populacja wsi jeszcze do 2030 r. będzie się (nieznacznie) zwiększać, a do 2050 r. spadnie nieznacznie poniżej poziomu z roku

5 *Prognoza ludności na lata 2014-2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014, s. 109

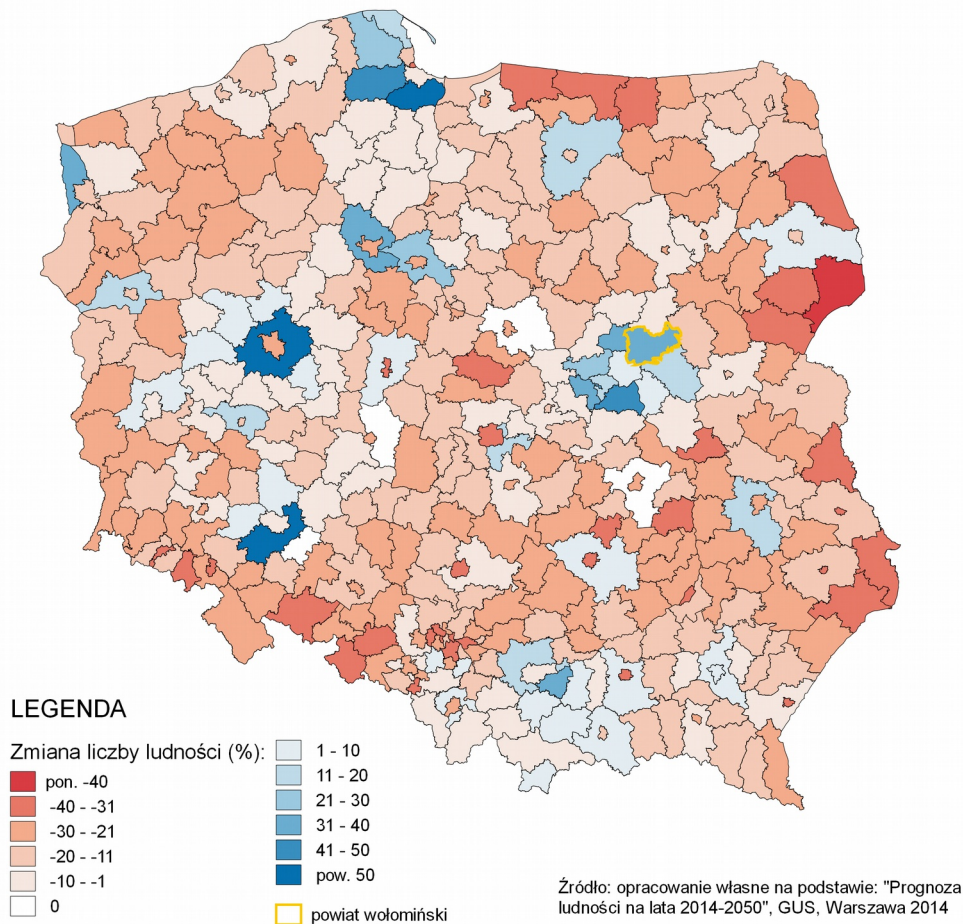
bazowego (2013 r.), to depopulacja miast, w skali kraju, jest przewidywana (i obserwowana) od roku bazowego, a jej dynamika zgodnie z prognozą będzie rosła. 98% spadku liczby ludności Polski do 2050 r. będzie przypadać właśnie na miasta, ich populacja spadnie ogółem o 20%. Udział miast w populacji Polski zmniejszy się z 60,5% do 55,5%.

Jak wskazują autorzy opracowania:

„Istotne zróżnicowanie przebiegu zmian stanu ludności oraz dynamiki tych procesów na obszarach miejskich i wiejskich wynika m.in. z odrębności procesów wymierania populacji, a także z odmienności zachowań prokreacyjnych ludności, w tym szczególnie różnica średniego wieku rodzenia i liczby rodzonych dzieci – zarówno obserwowanych w przeszłości jak i przewidywanych w perspektywie do 2050 r. Na przebieg zmian w liczebności populacji na terenach miejskich i wiejskich również w znacznym stopniu wpływają obserwowane od kilku lat zmiany w charakterze migracji ze wsi do miast: zmniejszenie znaczenia migracji stałych (definitywnych), na rzecz migracji związanych z pracą lub nauką oraz rosnące migracje z miast na tereny wiejskie zwłaszcza wokół dużych aglomeracji miejskich. Zmiany te są powodowane niższymi cenami mieszkań czy kosztów budowy domu, jak również są wyrazem rosnącego statusu ekonomicznego, umożliwiającego zamieszkanie w korzystniejszym ekologicznie rejonie”⁶.

Mapa 1. Prognozowana zmiana liczby ludności w Polsce (2013-2050)

Prognozowana zmiana liczby ludności w powiatach do 2050 r.
(w stosunku do roku bazowego 2013)



Przytoczone w powyższym fragmencie trendy dotyczące migracji z dużych miast na tereny wiejskie odzwierciedla Mapa 1, przedstawiająca procentowe zmiany liczby ludności powiatów w prognozie do 2050 r.. Z 380 powiatów (w tym miast na prawach powiatu) tylko w 50 populacja nie zmaleje, w większości są to powiaty wokół dużych miast.

Na tym ogólnie zarysowanym tle, prognoza dla Warszawy i jej obszaru metropolitalnego wydaje się bardzo optymistyczna, a pozycja powiatu wołomińskiego i Wołomina – szczególnie uprzywilejowana. Warszawa, według prognozy na 2050 r., będzie jednym z zaledwie dwóch miast na prawach powiatu (obok Rzeszowa), którego populacja w stosunku do 2013 r. nie zmaleje (przewiduje się niewielki wzrost). Wszystkie powiaty otaczające Warszawę, będące w zasięgu oddziaływania ośrodka metropolitalnego, również notować będą przyrost populacji. Powiat wołomiński, z przyrostem na poziomie 38% do 2050 r., będzie w skali kraju powiatem o 6. największym względnym przyroście liczby ludności.

Jak wynika z założeń prognozy, przyrost populacji Warszawy i jej obszaru metropolitalnego będzie pochodną dodatniego salda migracji wewnętrznych na pobyt stały, których skala wynikać będzie z wysokiej zdolności stolicy do przyciągania nowych mieszkańców. Przyrost liczby ludności powiatów wokół Warszawy, w tym powiatu wołomińskiego, należy zatem rozpatrywać przede wszystkim jako wynikający z ich położenia w bliskiej strefie oddziaływania dużego miasta.

3.3.2. Analiza zmian liczby ludności Gminy Wołomin na tle powiatu wołomińskiego w latach 1995-2015

Do analizy zmian demograficznych w Gminie i powiecie wołomińskim przyjęto okres 20-letni, obejmujący lata od 1995 do 2015. Z jednej strony scharakteryzowano trendy w Gminie na tle powiatu w okresie 1995-2014, z drugiej – wyszczególniono trendy dla Gminy w okresie 2011-2015. Analiza trendów długookresowych nie objęła roku 2015 z tego względu, że dane za ten rok nie były dostępne dla wszystkich analizowanych jednostek terytorialnych w jednakowym zakresie, toteż nie byłoby możliwe ich porównanie. Mimo to, analizowany okres jest wystarczająco długi dla opisanego dostatecznie aktualnych trendów.

Do celów analizy statystycznej wyodrębniono dodatkowo grupę gmin: Wołomin, Kobyłka, Marki, Żąbki, Zielonka, Radzymin (w skrócie GPW – gminy podwarszawskie). Są to gminy o podobnych uwarunkowaniach lokalizacyjnych i komunikacyjnych – leżące najbliżej Warszawy i/lub dobrze skomunikowane z Warszawą poprzez linię kolejową bądź połączenia drogowe. Z wyjątkiem Radzyna, są to gminy miejskie bądź o przewadze ludności miejskiej (Wołomin – gmina miejsko-wiejska). Ponieważ ta grupa gmin z ww. względów znajduje się w strefie potencjalnie najsilniejszej dynamiki procesów suburbanizacji Warszawy, jest to oczywista grupa odniesienia (porównawcza) dla Gminy Wołomin. Dla tej grupy gmin

W Tabeli 6 zawarto dane dotyczące liczby mieszkańców (ogółem) gmin powiatu wołomińskiego i ich udziału w liczbie ludności powiatu w okresie 1995-2014; ich zmianę w czasie dla grupy GPW zobrazowano na wykresach 2 i 4. W Tabeli 7 zawarto analogiczne dane dotyczące liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym (jako niezwykle ważne dla określenia trendów i perspektyw demograficznych w najbliższych latach), zobrazowane (wyłącznie dla grupy GPW) na wykresach 3 i 5. Z kolei w Tabeli 8 zawarto dane dotyczące zmian (bezwzględnych i względnych) liczby mieszkańców

(ogółem) gmin powiatu i ich udziału w zmianie liczby mieszkańców powiatu; zobrazowanie tych danych dla grupy GPW przedstawiają wykresy 6, 7 i 8.

Tabela 6. Ludność ogółem gmin powiatu wołomińskiego w latach 1995-2014

Jednostka terytorialna	Ludność w roku: (zgodnie z faktycznym miejscem zamieszkania, stan na 31 XII)											
	1995		2000		2005		2010		2014			
	osób	udział w powiecie	osób	udział w powiecie	osób	udział w powiecie	osób	udział w powiecie	osób	udział w powiecie		
Powiat wołomiński	176527	100,0%	191771	100,0%	201222	100,0%	218911	100,0%	231757	100,0%		
Kobyłka	15615	8,8%	17051	8,9%	17786	8,8%	19866	9,1%	21341	9,2%		
Marki	15931	9,0%	20249	10,6%	22995	11,4%	26866	12,3%	29722	12,8%		
Ząbki	15866	9,0%	20966	10,9%	23974	11,9%	28577	13,1%	32844	14,2%		
Zielonka	15384	8,7%	16504	8,6%	17192	8,5%	17416	8,0%	17459	7,5%		
Dąbrówka	6508	3,7%	6665	3,5%	6872	3,4%	7561	3,5%	7839	3,4%		
Jadów	8185	4,6%	7826	4,1%	7734	3,8%	7723	3,5%	7666	3,3%		
Klembów	8021	4,5%	8513	4,4%	8864	4,4%	9277	4,2%	9562	4,1%		
Poświętne	6012	3,4%	5954	3,1%	5853	2,9%	6025	2,8%	6137	2,6%		
Radzymin	17187	9,7%	18233	9,5%	19013	9,4%	22397	10,2%	25051	10,8%		
Radzymin – miasto	7056	4,0%	7461	3,9%	7826	3,9%	9953	4,5%	11698	5,0%		
Radzymin - obszar wiejski	10131	5,7%	10772	5,6%	11187	5,6%	12444	5,7%	13353	5,8%		
Strachówka	3556	2,0%	3280	1,7%	3056	1,5%	2925	1,3%	2800	1,2%		
Tłuszcz	17478	9,9%	18204	9,5%	18451	9,2%	19187	8,8%	19667	8,5%		
Tłuszcz – miasto	6564	3,7%	7097	3,7%	7222	3,6%	7760	3,5%	8041	3,5%		
Tłuszcz - obszar wiejski	10914	6,2%	11107	5,8%	11229	5,6%	11427	5,2%	11626	5,0%		
Wołomin	46784	26,5%	48326	25,2%	49432	24,6%	51091	23,3%	51669	22,3%		
Wołomin – miasto	36508	20,7%	36501	19,0%	36721	18,2%	37378	17,1%	37389	16,1%		
Wołomin - obszar wiejski	10276	5,8%	11825	6,2%	12711	6,3%	13713	6,3%	14280	6,2%		
Wołomin, Kobyłka, Zielonka, Ząbki, Marki, Radzymin	126767	71,81%	141329	73,7%	150392	74,7%	166213	75,9%	178086	76,8%		

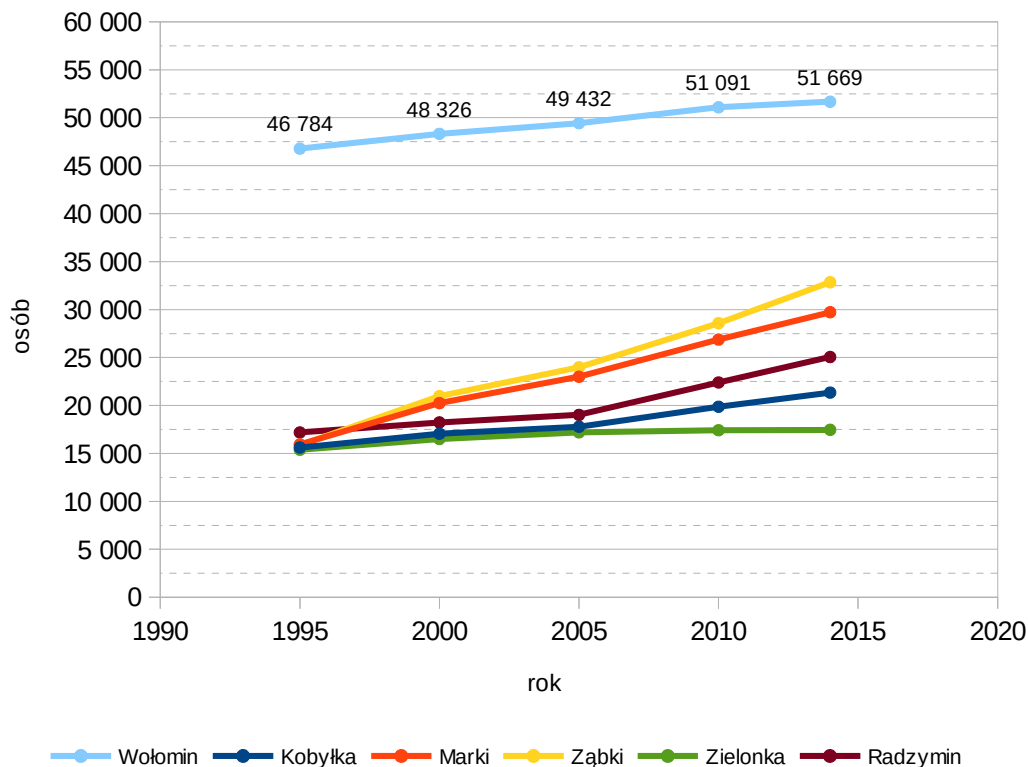
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Tabela 7. Ludność w wieku przedprodukcyjnym gmin powiatu wołomińskiego (1995-2014)

Jednostka terytorialna	Ludność w wieku przedprodukcyjnym w roku: (zgodnie z faktycznym miejscem zamieszkania, stan na 31 XII)											
	1995		2000		2005		2010		2014			
	osób	udział w powiecie	osób	udział w powiecie	osób	udział w powiecie	osób	udział w powiecie	osób	udział w powiecie	osób	udział w powiecie
Powiat wołomiński	49753	100,0%	48877	100,0%	45504	100,0%	47827	100,0%	50235	100,0%	50235	100,0%
Kobyłka	4537	9,1%	4466	9,1%	3964	8,7%	4272	8,9%	4554	9,1%	4554	9,1%
Marki	4554	9,2%	5176	10,6%	5409	11,9%	6364	13,3%	7034	14,0%	7034	14,0%
Ząbki	4168	8,4%	5004	10,2%	5330	11,7%	6755	14,1%	7935	15,8%	7935	15,8%
Zielonka	3705	7,4%	3771	7,7%	3647	8,0%	3446	7,2%	3326	6,6%	3326	6,6%
Dąbrówka	2090	4,2%	1920	3,9%	1717	3,8%	1771	3,7%	1748	3,5%	1748	3,5%
Jadów	2223	4,5%	2044	4,2%	1744	3,8%	1540	3,2%	1488	3,0%	1488	3,0%
Klembów	2240	4,5%	2331	4,8%	2133	4,7%	2115	4,4%	2123	4,2%	2123	4,2%
Poświętne	1959	3,9%	1771	3,6%	1454	3,2%	1375	2,9%	1354	2,7%	1354	2,7%
Radzimin	5094	10,2%	4898	10,0%	4333	9,5%	5185	10,8%	5872	11,7%	5872	11,7%
Radzimin – miasto	1828	3,7%	1841	3,8%	1791	3,9%	2216	4,6%	2771	5,5%	2771	5,5%
Radzimin - obszar wiejski	3266	6,6%	3057	6,3%	2542	5,6%	2969	6,2%	3101	6,2%	3101	6,2%
Strachówka	982	2,0%	847	1,7%	702	1,5%	605	1,3%	518	1,0%	518	1,0%
Łuszczyca	5277	10,6%	4957	10,1%	4409	9,7%	4295	9,0%	4194	8,3%	4194	8,3%
Łuszczyca – miasto	1964	3,9%	1810	3,7%	1657	3,6%	1652	3,5%	1673	3,3%	1673	3,3%
Łuszczyca - obszar wiejski	3313	6,7%	3147	6,4%	2752	6,0%	2643	5,5%	2521	5,0%	2521	5,0%
Wołomin	12924	26,0%	11692	23,9%	10662	23,4%	10104	21,1%	10089	20,1%	10089	20,1%
Wołomin – miasto	9873	19,8%	8364	17,1%	7394	16,2%	6980	14,6%	6942	13,8%	6942	13,8%
Wołomin - obszar wiejski	3051	6,1%	3328	6,8%	3268	7,2%	3124	6,5%	3147	6,3%	3147	6,3%
Wołomin, Kobyłka, Zielonka, Ząbki, Marki, Radzimin	34982	70,3%	35007	71,6%	33345	73,3%	36126	75,5%	38810	77,3%	38810	77,3%

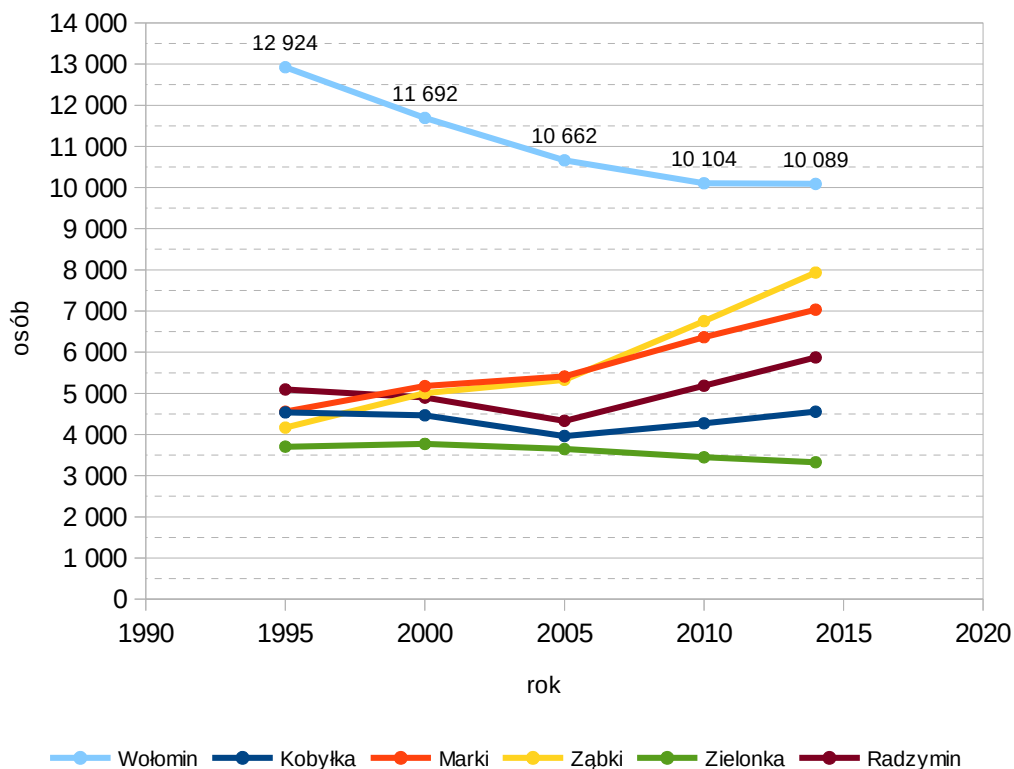
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Wykres 2. Ludność wybranych gmin powiatu wołomińskiego (1995-2014)



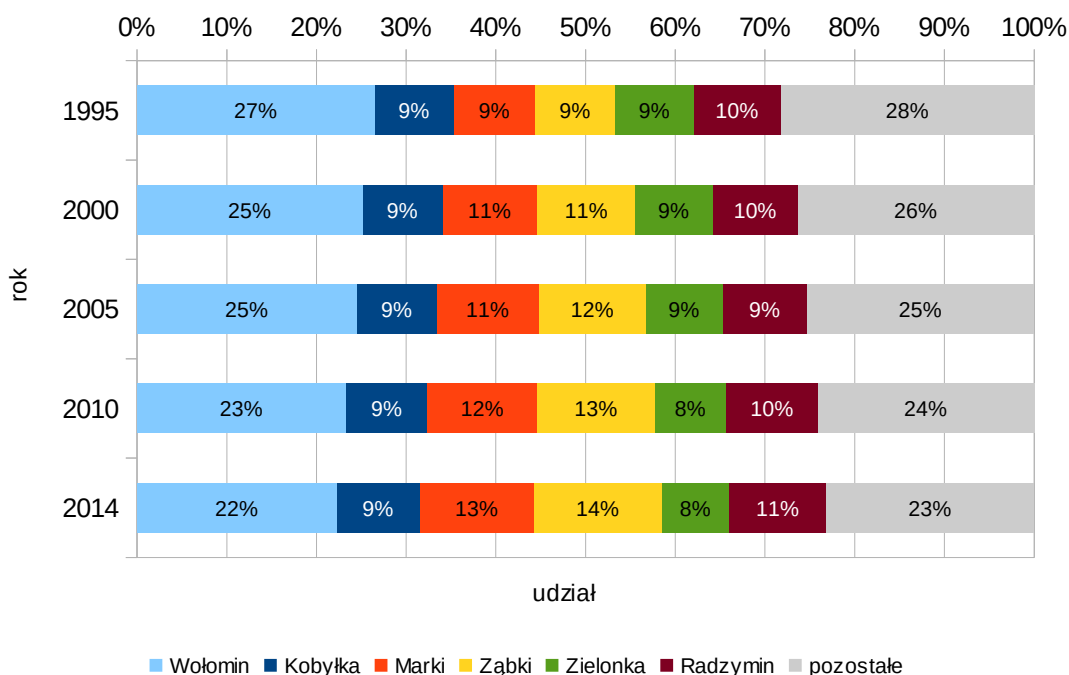
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Wykres 3. Ludność w wieku przedprodukcyjnym (<18 lat) wybranych gmin powiatu wołomińskiego (1995-2014)



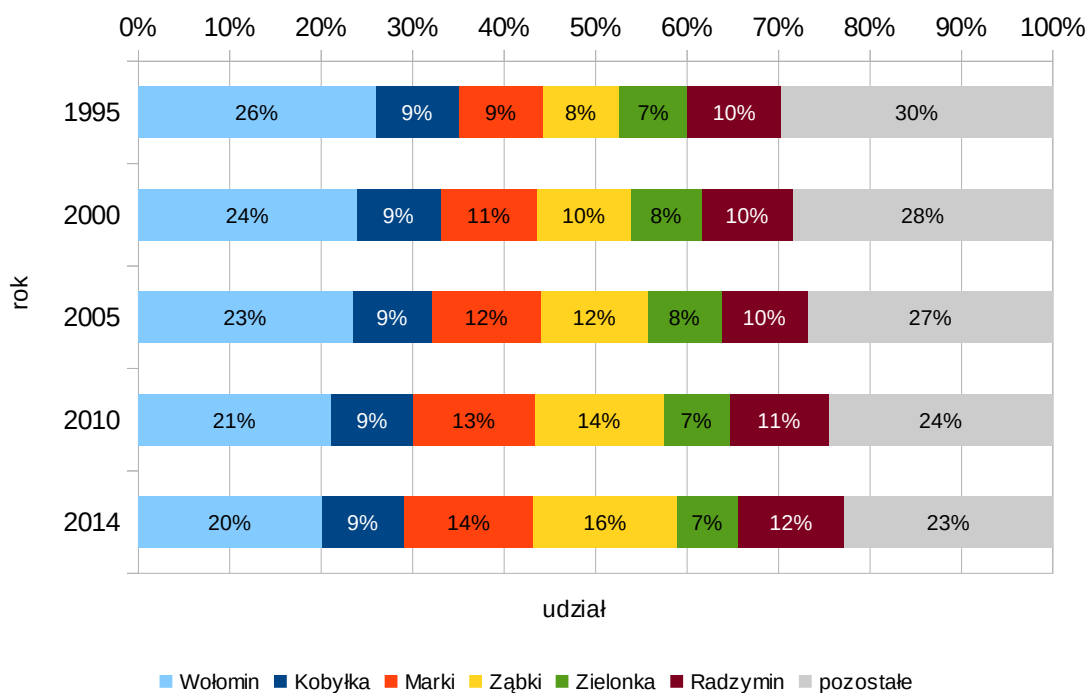
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Wykres 4. Udział ludności wybranych gmin w ludności powiatu wołomińskiego (1995-2014)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Wykres 5. Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (<18 lat) wybranych gmin w tej grupie ludności powiatu wołomińskiego (1995-2014)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Analiza danych pozwala stwierdzić, że w niemal 20-letnim okresie 1995-2014 populacja powiatu wołomińskiego, Wołomina i grupy GPW stale się powiększała. Wołomin zachował pozycję najludniejszej gminy powiatu, jego populacja wzrosła z

46784 do 51669 mieszkańców (wzrost o 4885 osób, tj. 10,4%)⁷. Przyrost liczby ludności Wołomina był umiarkowanie niski i względnie jednostajny, choć w 4-leciu 2010-2014, proporcjonalnie, zauważalnie niższy.

Inaczej sytuacja ta wyglądała w przypadku ludności w wieku przedprodukcyjnym. Wołomin doznał znaczącego spadku liczebności tej grupy populacji, z 12924 do 10089 osób (spadek o 2835 osób, tj. ok. 22%), która jednak w ostatnim 4-leciu (2010-2014) ustabilizowała się. Trzeba zaznaczyć, że przewaga Wołomina nad innymi gminami w liczbie osób w wieku przedprodukcyjnym była w 2014 r. relatywnie dużo niższa niż przewaga całkowitej populacji. Zmiany w innych gminach GPW była zróżnicowane. Marki i Ząbki odnotowały duży nieprzerwany wzrost, którego dynamika wyraźnie wzrosła po 2005 r.. W Kobyłce i Radzyminie liczebność tej grupy do 2005 r. spadała, natomiast po 2005 r. zaczęła rosnać, szczególnie dynamicznie w Radzyminie. W Zielonce zanotowano umiarkowany spadek.

Trzeba podkreślić zróżnicowanie zmian liczby ludności (ogółem) gminy Wołomin w podziale na miasto i wieś. O ile zmiana populacji miasta w latach 1995-2014 była znikoma (+881 osób, tj. +2,4%), z czego w okresach 1995-2000 i 2010-2014 praktycznie zerowa, to na obszarze wiejskim przybyło ponad 4 tys. mieszkańców, co stanowiło wzrost niemal 40-procentowy i oznaczało niemal 82% udziału w przyroście populacji Gminy.

Jednocześnie, udział ludności Wołomina w liczbie ludności (ogółem) powiatu spadał – z 26,5% do 22,3% (w przypadku ludności w wieku przedprodukcyjnym – w większym stopniu, bo o 6 pkt %). Spadek ten był efektem przede wszystkim dużo większej dynamiki wzrostu w innych gminach grupy GPW. Najbardziej spektakularny przyrost liczby mieszkańców dotyczył Ząbek (z niespełna 16 tys. do niemal 33 tys., wzrost o 107%), równie duży był w Markach (z prawie 16 tys. do niemal 30 tys., wzrost o 86,6%). Począwszy od 2005 r., także Kobyłka i Radzymin doświadczają zdecydowanie wzmożonego przyrostu populacji – zwłaszcza Radzymin, gdzie ogółem w okresie 19-letnim przybyło prawie 46% mieszkańców (7864 osób), z czego ponad ¾ po 2005 r. W grupie GPW tylko w Zielonce nastąpiło jednoznaczne, stopniowe zahamowanie przyrostu liczby ludności, jej populacja ustabilizowała się, a udział w populacji powiatu – tak jak w Wołominie – spadł.

Analizując dalej pozycję grupy GPW, można zauważyć, że udział całej grupy w populacji powiatu konsekwentnie rósł – z ok. 72% w 1995 r. do ok. 77% w 2014 r. (w przypadku ludności w wieku przedprodukcyjnym z ok. 70% do ok. 77%) Bardzo istotne jest dostrzeżenie, że udział tej grupy gmin w przyroście populacji całego powiatu w analizowanym okresie wyniósł dużo więcej, bo niemal 93%, z czego wnioskować należy, że niemal wyłącznie w tych gminach skupia się cały zewnętrzny napływ nowych mieszkańców powiatu. Ogółem przyrost populacji powiatu w latach 1995-2014 wyniósł ponad 55 tys. osób, z czego na Wołomin przypadło ok. 4,9 tys osób (8,8%), a na rekordowe Ząbki i Marki odpowiednio ok. 17 tys. (30,7%) i ok. 13,8 tys. (25%). Średni roczny przyrost populacji wyniósł dla Wołomina 257 osób, dla Ząbek 894 osoby, a dla Marek 726 osób.

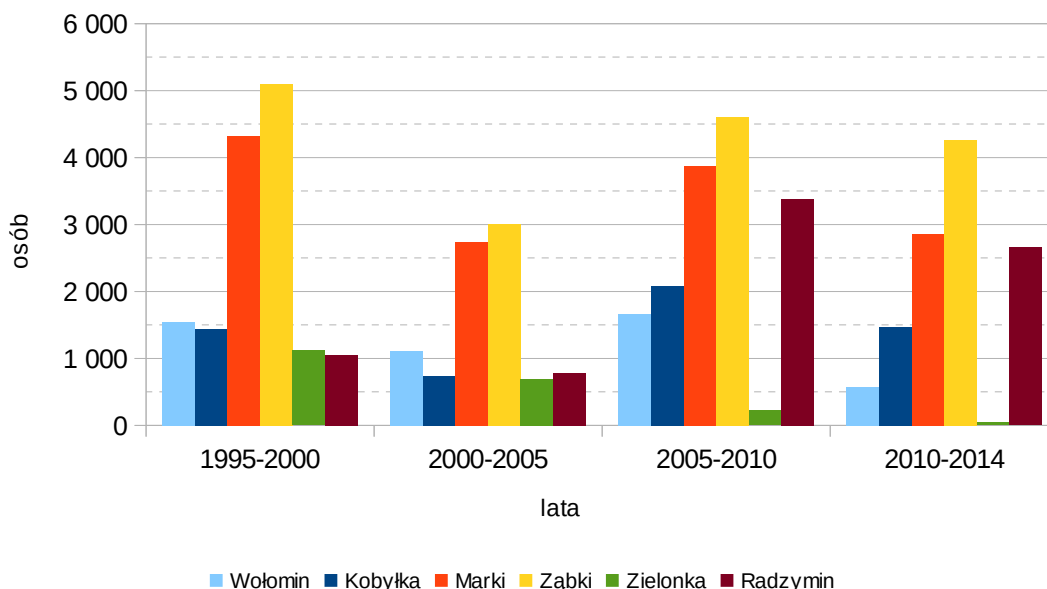
⁷ Należy zaznaczyć, że w 2005 r. do gminy Wołomin przyłączono wieś Cięciwa – co jednak miało znikomy wpływ na zmianę liczby ludności Gminy w analizowanym okresie.

Tabela 8. Przyrost liczby ludności w gminach powiatu wołomińskiego (1995-2014)

Jednostka terytorialna	Przyrost ludności w latach:														
	1995-2000			2000-2005			2005-2010			2010-2014			ogółem 1995-2014		
	osób	%	udział we wzroście w powiecie	osób	%	udział we wzroście w powiecie	osób	%	udział we wzroście w powiecie	osób	%	udział we wzroście w powiecie	osób	%	udział we wzroście w powiecie
Powiat wołomiński	15244	8,6%	100,0%	9451	4,9%	100,0%	17689	8,8%	100,0%	12846	5,9%	100,0%	55230	31,3%	100,0%
Kobyłka	1436	9,2%	9,4%	735	4,3%	7,8%	2080	11,7%	11,8%	1475	7,4%	11,5%	5726	36,7%	10,4%
Marki	4318	27,1%	28,3%	2746	13,6%	29,1%	3871	16,8%	21,9%	2856	10,6%	22,2%	13791	86,6%	25,0%
Ząbki	5100	32,1%	33,5%	3008	14,3%	31,8%	4603	19,2%	26,0%	4267	14,9%	33,2%	16978	107,0%	30,7%
Zielonka	1120	7,3%	7,3%	688	4,2%	7,3%	224	1,3%	1,3%	43	0,2%	0,3%	2075	13,5%	3,8%
Dąbrowka	157	2,4%	1,0%	207	3,1%	2,2%	689	10,0%	3,9%	278	3,7%	2,2%	1331	20,5%	2,4%
Ładów	-359	-4,4%	-2,4%	-92	-1,2%	-1,0%	-11	-0,1%	-0,1%	-57	-0,7%	-0,4%	-519	-6,3%	-0,9%
Klembów	492	6,1%	3,2%	351	4,1%	3,7%	413	4,7%	2,3%	285	3,1%	2,2%	1541	19,2%	2,8%
Poswietne	-58	-1,0%	-0,4%	-101	-1,7%	-1,1%	172	2,9%	1,0%	112	1,9%	0,9%	125	2,1%	0,2%
Radzymin	1046	6,1%	6,9%	780	4,3%	8,3%	3384	17,8%	19,1%	2654	11,8%	20,7%	7864	45,8%	14,2%
Radzymin – miasto	405	5,7%	2,7%	365	4,9%	3,9%	2127	27,2%	12,0%	1745	17,5%	13,6%	4642	65,8%	8,4%
Radzymin - obszar wiejski	641	6,3%	4,2%	415	3,9%	4,4%	1257	11,2%	7,1%	909	7,3%	7,1%	3222	31,8%	5,8%
Strachówka	-276	-7,8%	-1,8%	-224	-6,8%	-2,4%	-131	-4,3%	-0,7%	-125	-4,3%	-1,0%	-756	-21,3%	-1,4%
Tuszczy	726	4,2%	4,8%	247	1,4%	2,6%	736	4,0%	4,2%	480	2,5%	3,7%	2189	12,5%	4,0%
Tuszczy – miasto	533	8,1%	3,5%	125	1,8%	1,3%	538	7,4%	3,0%	281	3,6%	2,2%	1477	22,5%	2,7%
Tuszczy - obszar wiejski	193	1,8%	1,3%	122	1,1%	1,3%	198	1,8%	1,1%	199	1,7%	1,5%	712	6,5%	1,3%
Wołomin	1542	3,3%	10,1%	1106	2,3%	11,7%	1659	3,4%	9,4%	578	1,1%	4,5%	4885	10,4%	8,8%
Wołomin – miasto	-7	0,0%	0,0%	220	0,6%	2,3%	657	1,8%	3,7%	11	0,0%	0,1%	881	2,4%	1,6%
Wołomin - obszar wiejski	1549	15,1%	10,2%	886	7,5%	9,4%	1002	7,9%	5,7%	567	4,1%	4,4%	4004	39,0%	7,2%
Wołomin, Kobyłka, Zielonka, Ząbki, Marki, Radzymin	14562	11,5%	95,5%	9063	6,4%	95,9%	15821	10,5%	89,4%	11873	7,1%	92,4%	51319	40,5%	92,9%

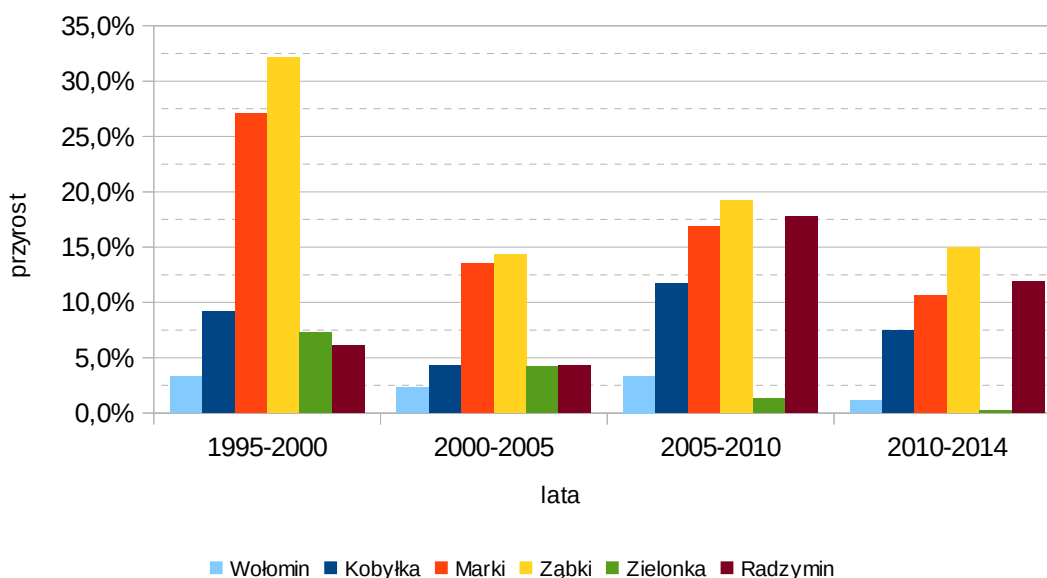
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Wykres 6. Przyrost liczby ludności wybranych gmin powiatu wołomińskiego (1995-2014)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

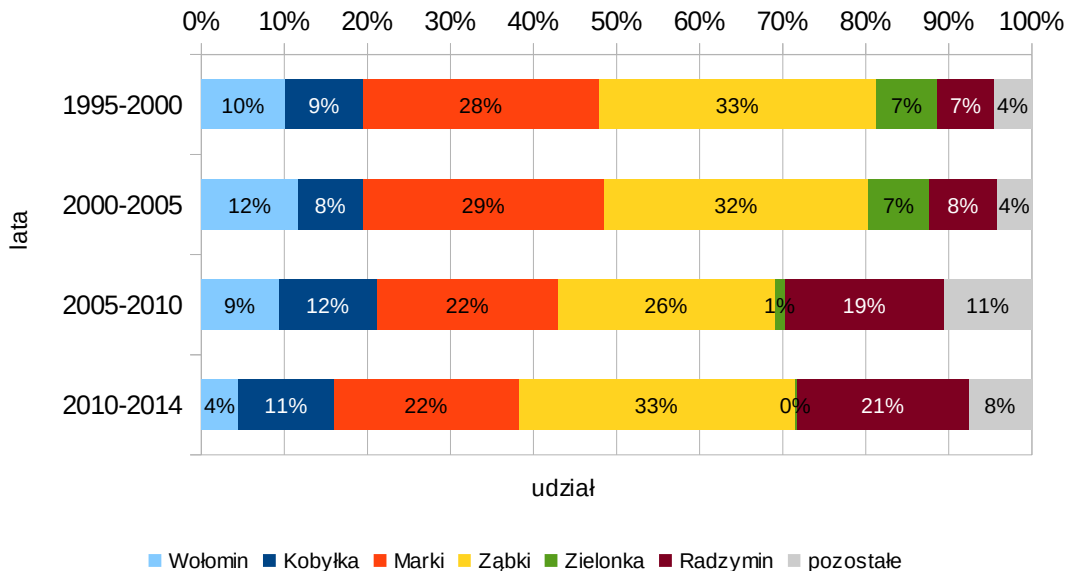
Wykres 7. Przyrost procentowy ludności wybranych gmin powiatu wołomińskiego (1995-2014)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Interpretując opisane wyżej trendy i dynamikę zmian, można stwierdzić, że przyrost populacji Ząbek i Marek, największy w powiecie, był determinowany głównie położeniem w największej bliskości Warszawy i był przejawem suburbanizacji stolicy. Swoista wzmożona fala suburbanizacji po 2005 r. dotarła także do Radzimina i, w mniejszym stopniu, Kobyłki, które zdecydowanie wyprzedziły Wołomin pod względem przyrostu populacji. Fala ta ominęła Zielonkę, której rezerwy wolnych terenów budowlanych są stosunkowo niewielkie (znaczną powierzchnię gminy zajmują lasy). Można oczekiwać, że w Wołominie fala ta może mieć intensywność co najmniej taką jak w Kobyłce, która ma podobne uwarunkowania komunikacyjne (wspólna linia kolejowa i połączenia drogowe).

Wykres 8. Udział przyrostu ludności gmin w przyroście ludności powiatu wołomińskiego (1995-2014)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

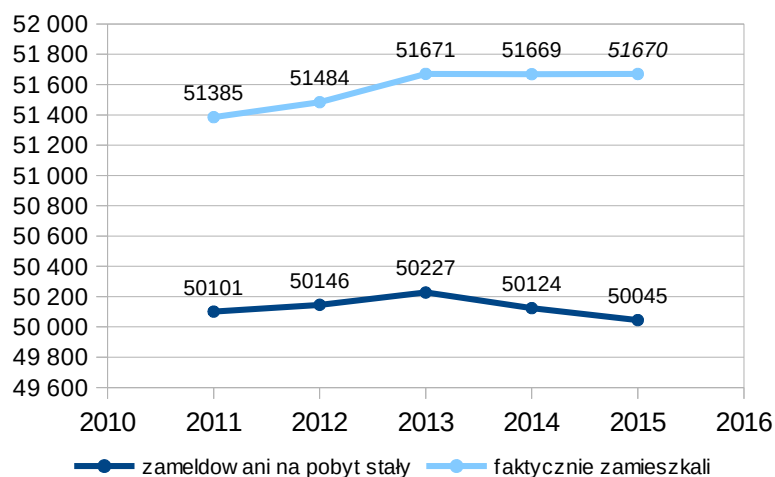
Dodatkowo, zebrano dane dla wyszczególnionego dla gminy Wołomin okresu 2011-2015 – przedstawiono je na wykresach 9-11 (liczba ludności) i 12-14 (zmiana liczby ludności). Dane przedstawiają stan na 31 grudnia poszczególnych lat. Różnice między liczbą osób zameldowanych na pobyt stały a szacunkami GUS dot. liczby osób faktycznie zamieszkałych są dość istotne, dlatego zdecydowano się zaprezentować i porównać obydwie grupy danych. Dane dotyczące liczby osób faktycznie zamieszkałych za rok 2015 są szacunkami własnymi.

Biorąc pod uwagę liczbę osób zameldowanych, liczba ludności Gminy ogółem, po osiągnięciu maksimum w 2013 r., od dwóch lat spada – na koniec 2015 r. była niższa niż 4 lata wcześniej. W przypadku liczby mieszkańców miasta, trend spadkowy jest jednoznaczny – liczba ta spadała rok do roku. W przypadku liczby mieszkańców obszarów wiejskich, sytuacja jest odwrotna – utrzymuje się trend wzrostowy.

Zgodnie z szacunkami dot. osób faktycznie zamieszkałych, od osiągnięcia szczytu w 2013 r., liczba ludności Gminy ogółem ustabilizowała się. Liczba ludności miasta wykazuje trend spadkowy, ale umiarkowany i niejednostajny. Liczba ludności obszarów wiejskich ciągle rosla, ale dynamika wzrostu była malejąca.

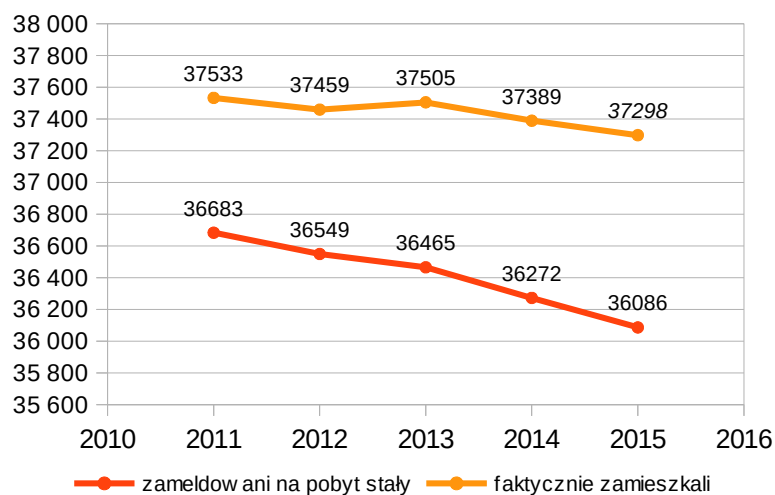
Zauważalna, rosnąca różnica między liczbą zameldowanych na pobyt stały a liczbą faktycznie zamieszkałych może świadczyć o wzrastającym udziale osób migrujących do Gminy, tzw. przyjezdnych, w ogóle mieszkańców - zwłaszcza. Może też jednocześnie być przejawem zjawiska nieformalizowania zmiany miejsca zamieszkania przez nowych-przyjezdnych mieszkańców Gminy. Zjawisko takie ma szczególnie dużą skalę w Warszawie, a Wołomin, z racji położenia w aglomeracji Warszawy, też może go doświadczać – w odpowiednio mniejszej skali. Niepokojącym zjawiskiem jest zarysowujący się trend depopulacji miasta. Wraz z utrzymującym się przyrostem populacji wsi, można je rozpatrywać jako przejaw suburbanizacji – niekorzystnej z punktu widzenia społecznego, ekonomicznego i ekologicznego. O ile nie zmienią się znacząco dominujące obecnie wzorce zamieszkania i preferencja dla ekstensywnego budownictwa jednorodzinnego w terenach podmiejskich i wiejskich, zjawisko to będzie się pogłębiać.

Wykres 9. Liczba ludności gminy Wołomin – ogółem (2011-2015)



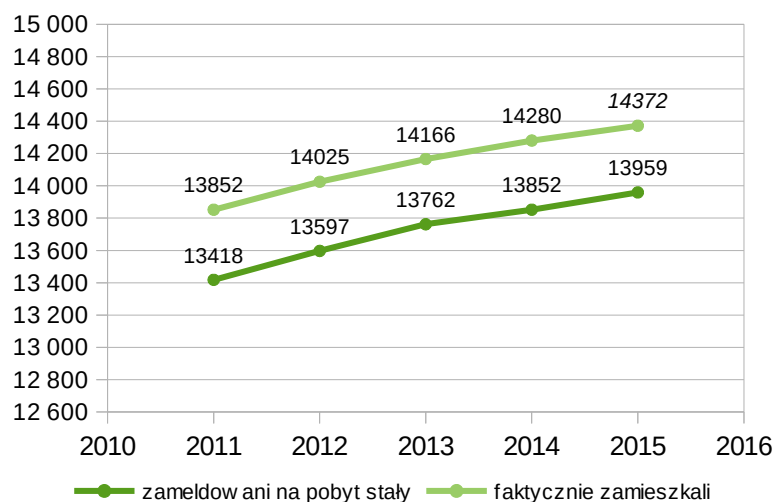
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Urzędu Miejskiego w Wołominie.

Wykres 10. Liczba ludności gminy Wołomin – miasto (2011-2015)



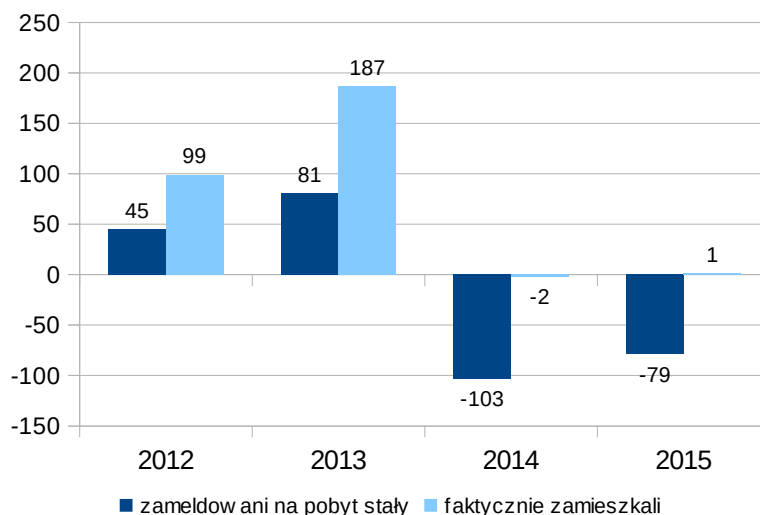
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Urzędu Miejskiego w Wołominie.

Wykres 11. Liczba ludności gminy Wołomin – obszar wiejski (2011-2015)



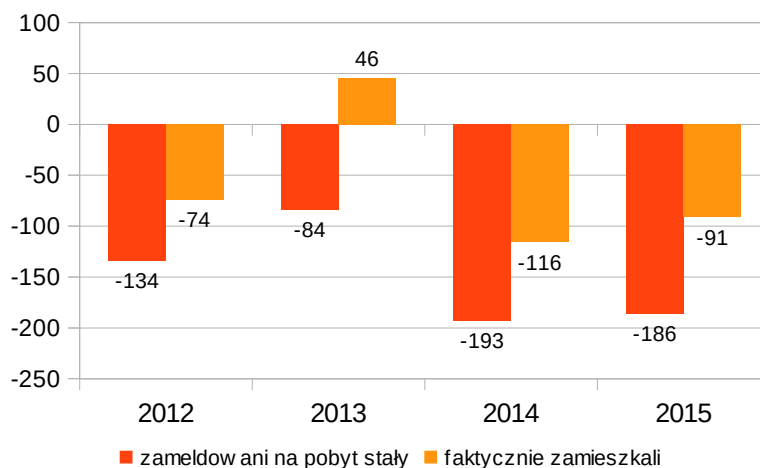
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Urzędu Miejskiego w Wołominie.

Wykres 12. Zmiana liczby ludności gminy Wołomin – ogółem (2012-2015)



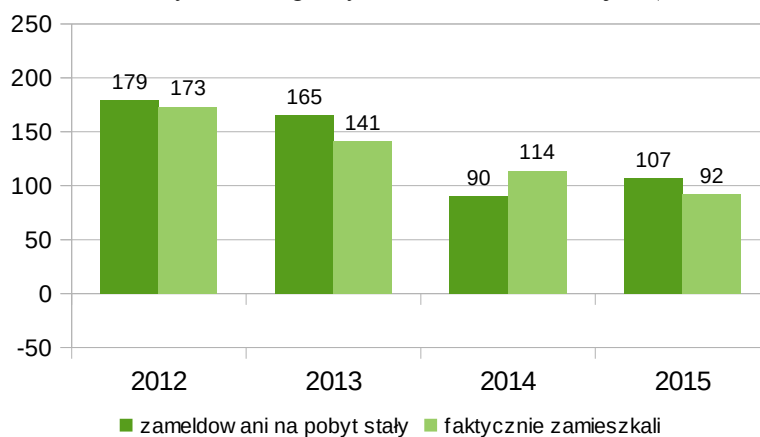
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Urzędu Miejskiego w Wołominie.

Wykres 13. Zmiana liczby ludności gminy Wołomin – miasto (2012-2015)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Urzędu Miejskiego w Wołominie.

Wykres 14. Zmiana liczby ludności gminy Wołomin – obszar wiejski (2012-2015)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Urzędu Miejskiego w Wołominie.

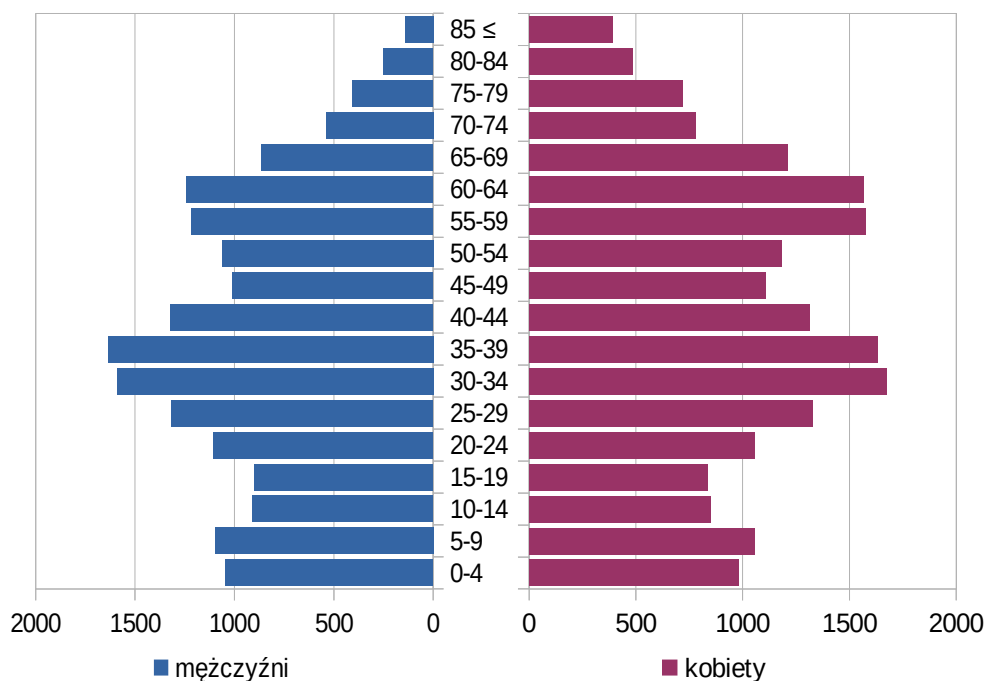
Zarysowujący się trend depopulacji miasta może się w przyszłości nasilać w związku z niekorzystną strukturą demograficzną Gminy. Wskazano już na znaczny spadek ludności w wieku przedprodukcyjnym w latach 1995-2014 (patrz Wykresy 3 i 4). W Gminie od lat konsekwentnie spada odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym, a rośnie odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym (patrz Tabela 10). Relacja ta w 2014 r. była w Gminie mniej korzystna niż średnia w powiecie wołomińskim, przy czym głównie za sprawą struktury wiekowej ludności miasta (na wsi ta struktura była dalece korzystniejsza). Struktury wiekowe (tzw. piramidy wieku) dla miasta i wsi w 2014 r. przedstawiono na wykresach 15 i 16. Z ich analizy wynika, że prawdopodobnie kończy się okres zwiększonego przyrostu naturalnego ludności, będący echem wyżu demograficznego lat 70. i 80, a kolejne roczniki dzieci będą coraz mniej liczebne. Z kolei w ciągu najbliższych 10-15 lat w dorosłość i wiek prokreacyjny będą wchodzić stosunkowo mniej liczebne roczniki obecnych 11-20-latków, urodzonych w niżu demograficznym.

Tabela 9. Struktura ludności gminy Wołomin wg ekonomicznych grup wieku

Jednostka terytorialna	Udział ludności w wieku (w ogóle ludności):			
	przedprodukcyjnym		poprodukcyjnym	
	2000	2014	2000	2014
Wołomin – cała gmina	24,2%	19,5%	12,3%	18,0%
Wołomin – miasto	-	18,6%	-	19,7%
Wołomin – obszar wiejski	-	22,0%	-	13,7%
Powiat wołomiński	-	21,7%	-	15,4%

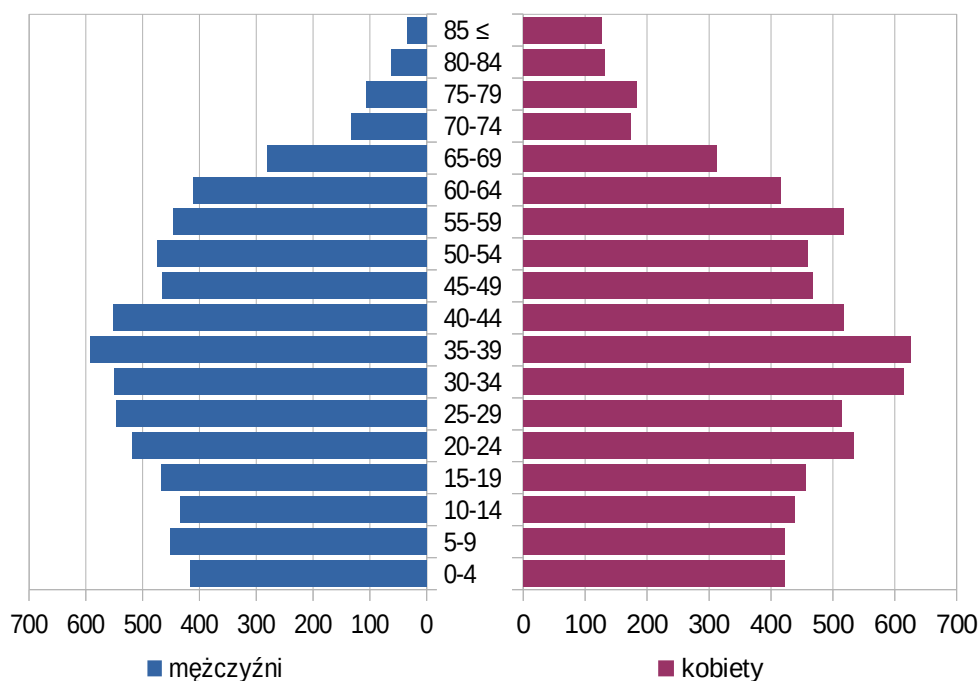
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Wykres 15. Struktura wiekowa ludności miasta Wołomin w 2014 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Wykres 16. Struktura wiekowa ludności obszaru wiejskiego gminy Wołomin w 2014 r.



3.3.3. Podsumowanie trendów z lat 1995-2015 i wnioski

Reasumując treść opisanych wyżej trendów i zmian oraz wyciągając na ich podstawie wnioski, można stwierdzić:

1. Wołomin pozostaje największą gminą powiatu, jednak jego udział w populacji powiatu spada – ze względu na mniejszą dynamikę wzrostu niż w innych gminach grupy GPW w długim okresie, a w ostatnich latach wręcz jego zahamowanie.
2. W obrębie Gminy Wołomin zachodzi lokalne zjawisko suburbanizacji, przejawiające się stagnacją (w ostatnich latach spadkiem) populacji miasta i dużą dynamiką (w długim okresie) wzrostu populacji obszarów wiejskich.
3. Ze względu na niekorzystną strukturę demograficzną, Gmina jest zagrożona perspektywą ubytku ludności w najbliższych dekadach; ubytki te mogą być zahamowane i zrekompensowane przez napływ nowych mieszkańców z zewnątrz.
4. Napływ nowych (młodych) mieszkańców był podstawową przyczyną rekordowej skali wzrostu populacji Żąbek i Marek w analizowanym okresie 1995-2014, i był przejawem intensywnych procesów suburbanizacji Warszawy, wynikających z położenia bliżej stolicy. Można dostrzec przesuwanie się fali wzmożonej suburbanizacji Warszawy, która od 2005 r. objęła także dalsze Radzymin i Kobyłkę.
5. Napływ nowych mieszkańców do Wołomina, związany z suburbanizacją Warszawy, może być w przyszłości podobny jak w innych gminach z grupy GPW, decydując o zwiększeniu udziału Wołomina w przyroście populacji powiatu; będzie on jednak zależny od wielu czynników, w tym od stopnia atrakcyjności lokalizacyjnej i polityki przestrzennej – tak Wołomina, jak pozostałych, konkurencyjnych gmin z grupy GPW.

3.3.4. Prognoza demograficzna dla Wołomina

Prognozę zmian populacji gminy Wołomin oparto na wspomnianym już wcześniej opracowaniu sporządzonym przez GUS zawierającym prognozy demograficzne do roku 2050. Ponieważ pewność (lub dokładność) prognoz, zwłaszcza długoterminowych, co do zasady bardzo maleje wraz z wydłużaniem ich horyzontu czasowego, postanowiono przyjąć krótszy, 20-letni horyzont (do 2035 r.), jako odpowiedniejszy dla potrzeb niniejszego opracowania i analogicznie długi jak w analizie trendów historycznych. Wyniki prognozy zestawiono w Tabeli 10.

Tabela 10. Prognoza demograficzna dla gminy Wołomin na rok 2035

Jednostka terytorialna	Prognoza demograficzna – 2035 r.				
	liczba ludności 2035 r.	przyrost ludności 2014-2035			
		osób	średni roczny	%	zakładany udział w przyroście ludności powiatu
Powiat wołomiński	288377	56620	2696	24,4%	100,0%
<i>Wołomin – prognozy wariantowe:</i>					
- MAX	64409	12740	607	24,7%	22,5%
- MIN	56652	4983	237	9,6%	8,8%
- UŚREDNIONA	60530	8861	422	17,1%	15,7%
- UŚREDNIONA +20%	62302	10633	506	20,6%	18,8%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Urzędu Miejskiego w Wołominie. Prognoza dla powiatu wołomińskiego – na podstawie szacunków GUS, prognoza dla Wołomina – szacunki własne.

Prognozy GUS odnoszą się do powiatów, lecz nie gmin, w związku z czym należało oszacować, jaka część prognozowanego wzrostu liczby ludności dla powiatu wołomińskiego może przypaść na gminę Wołomin. W tym celu oparto się głównie na analizie trendów dotyczących udziału poszczególnych gmin powiatu we wzroście populacji w ostatnich 20 latach. Przyjęto też następujące założenia:

1. struktura demograficzna gminy Wołomin nie jest korzystna, w związku z czym potencjalny wzrost ludności może się oprzeć głównie na migracjach,
2. migracje do powiatu wołomińskiego, jako przejaw suburbanizacji Warszawy, będą się skupiać w grupie gmin: Wołomin, Kobyłka, Marki, Ząbki, Zielonka, Radzymin,
3. Marki i Ząbki, których udział w przyroście ludności powiatu był w ostatnich 20 latach największy, będą jeszcze przez pewien czas wygrywać w konkurencji o przyciąganie nowych mieszkańców, ze względu na lokalizację najbliżej Warszawy, jednak ich rezerwy terenowe pod nowe budownictwo będą się wyczerpywać,
4. atrakcyjność lokalizacyjna Wołomina znacząco wzrośnie po usprawnieniu połączenia kolejowego i po realizacji trasy S8.

Szacunki dla Wołomina wykonano w następujących wariantach:

1. minimalny (MIN):

- ruch budowlany w Gminie nie ulegnie szczególnym zmianom, dominować będzie budownictwo jednorodzinne,
- zakładany udział w przyroście ludności powiatu wyniesie w najbliższych 20 latach 8,8% (tyle, ile średnio w latach 1995-2014),

2. maksymalny (MAX):

- Wołomin przyciągnie dużą część ruchu budowlanego, w tym budownictwa wielorodzinnego,
- zakładany udział w przyroście ludności powiatu wzrośnie stopniowo do 30% (ok. tyle, ile średnio w Ząbkach w latach 1995-2014), średnio – 22,5% (10% w pierwszym 5-leciu, 20% w drugim, 30% w kolejnych)

3. uśredniony:

- wariant pośredni między skrajnymi: maksymalnym i minimalnym, obliczony jako ich średnia arytmetyczna (15,7%)

4. uśredniony +20%:

- wariant uśredniony „optymistyczny”, z uwzględnieniem dodatniego marginesu błędu, wynoszący 120% uśrednionego; zakładany udział w przyroście ludności powiatu - 18,8%.

Przyjęto, że maksymalny prawdopodobny prognozowany przyrost ludności w Gminie będzie się zawierał między wariantem uśrednionym a uśrednionym „optymistycznym”, tj. wyniesie między **8861** a **10633** osób, a większa z tych wartości powinna być podstawą określenia długookresowych potrzeb w kontekście chłonności terenów mieszkaniowych.

Abstrahując od przyjętego wyżej nazewnictwa, obydwa wskazane warianty należy traktować jako optymistyczne. Biorąc bowiem pod uwagę trendy z ostatniego 5-lecia dotyczące zmian w liczbie mieszkańców Gminy – tj. spadek populacji miasta i malejącą dynamikę wzrostu populacji wsi, a także niekorzystne przekształcenia struktury wiekowej ludności – trudno oczekiwać ich gwałtownego odwrócenia. Czy, w jakim stopniu i jak szybko te trendy się odwrócą – zależy od uwarunkowań zewnętrznych i działań podejmowanych przez Gminę (w ramach m.in. polityki przestrzennej, promocyjnej, społecznej i in.)

3.4. Chłonność terenów mieszkaniowych w stosunku do prognozowanych potrzeb

Porównanie prognozowanego przyrostu ludności Gminy i chłonności wolnych terenów mieszkaniowych pozwala ocenić, czy planowane rezerwy terenowe są adekwatne do potrzeb. Stosowne wyliczenia zestawiono w Tabeli 11.

Jak wynika z wyliczeń, chłonność obecnie wolnych terenów mieszkaniowych wyznaczonych w Studium zaspokaja prognozowane potrzeby do 2035 r. w 466%, czyli, inaczej mówiąc, **rezerwy są prawie 4,7 raza większe niż potrzeby**. Zakładając stałe średnie tempo przyrostu ludności Gminy na poziomie przyjętym dla lat 2014-2035 także po 2035 r., **rezerwy terenów mieszkaniowych zabezpieczają potrzeby na 98 lat** (do

2112 r.). Oznacza to, że skala rezerw terenowych pod zabudowę daleko przekracza możliwe do oszacowania w racjonalnym horyzoncie czasowym potrzeby. Dostosowanie rezerw ściśle do prognozowanych potrzeb ograniczonych 20-letnim horyzontem oznaczałoby **konieczność ich zredukowania o niemal $\frac{4}{5}$ (78,5%)**.

Tabela 11. Chłonność terenów mieszkaniowych w stosunku do prognoz na rok 2035

Prognozowany przyrost ludności 2014-2035		Chłonność wolnych terenów mieszkaniowych		
Ogółem [osób]	średni roczny [osób/rok]	ogółem [osób]	w stosunku do potrzeb do 2035 r. [%]	w stosunku do średniego rocznego przyrostu ludności* [lat]
10633	506	49519	466%	98

* zakładając stały przyrost 506 osób rocznie

Należy przypomnieć, że obliczona chłonność wolnych terenów mieszkaniowych nie uwzględnia niezabudowanych rezerw wewnątrz terenów zabudowy. Ich precyzyjne oszacowanie jest dość skomplikowane, niemniej, przeprowadzone ogólne analizy wykazały, że są one znaczne.

Należy też po raz kolejny podkreślić, że chłonność mieszkaniowa jest zależna jednocześnie od powierzchni terenów jak i od zakładanej gęstości mieszkaniowej. Obecne rezerwy terenów mieszkaniowych mogą więc teoretycznie zabezpieczać jeszcze większe potrzeby (niż przedstawione w Tabeli 11), jeśli osiągnięta będzie większa gęstość zabudowy niż zakładana, lub też mniejsze potrzeby, jeśli zakładana gęstość nie zostanie osiągnięta. Zważywszy, że dla obliczonej chłonności przyjęto i tak już stosunkowo niskie współczynniki gęstości mieszkaniowej, zakładanie ich nieosiągnięcia musi się sprowadzać do bardzo nieefektywnego wykorzystania przestrzeni.

Warto w tym miejscu wskazać na zagrożenia, jakie niesie wyznaczenie, a właściwie udostępnienie (poprzez plany miejscowe), zbyt dużych rezerw terenów pod zabudowę. Udostępniając pod zabudowę nowe, niezainwestowane tereny, gmina podejmuje duże zobowiązania finansowe do ich kompleksowego przygotowania (uzbrojenia terenu, wykupu gruntów na cele publiczne). W związku z tym, udostępnienie terenów budowlanych jest swego rodzaju kosztowną inwestycją, która wymaga oszacowania jej opłacalności. Przeskalowanie inwestycji, tj. udostępnienie, uzbrojenie i wykup zbyt dużej ilości terenów, wiąże się ze stratą, a nawet zagrożeniem dla finansów gminy. Z kolei samo planistyczne udostępnienie terenów bez podjęcia dalszych działań operacyjnych powoduje, że nie można mówić o skutecznym uruchomieniu inwestycyjnym danego terenu. Zbyt duża skala podjętych zobowiązań przy ograniczonych środkach finansowych skutkuje rozproszeniem inwestycji i/lub ich nieracjonalnym rozciągnięciem w czasie. W obu przypadkach – tj. pełnego i tylko planistycznego udostępnienia terenów – kilkukrotnie większa podaż gruntów budowlanych w stosunku do popytu musi prowadzić do rozproszenia ruchu budowlanego, a co za tym idzie – rozproszenia zabudowy i spadku gęstości zaludnienia. Dopiero etapowe udostępnianie kolejnych rezerw w miarę ich wypełniania się zabudową pozwala osiągnąć pożądaną koncentrację ruchu budowlanego.

3.5. Infrastruktura społeczna – zaspokojenie potrzeb w zakresie infrastruktury szkolnej i przedszkolnej

Na terenie gminy Wołomin w latach 2011/12-2015 działało (publicznych): 8 przedszkoli, 11 szkół podstawowych, 8 gimnazjów oraz 2 licea ogólnokształcące:

*** Szkoły Podstawowe:**

- Szkoła Podstawowa Nr 3 w Wołominie,
- Szkoła Podstawowa Nr 7 w Wołominie,
- Szkoła Podstawowa w Starym Grabiu,
- Szkoła Podstawowa w Zagościńcu.

*** Zespoły Szkół:**

- Zespół Szkół w Czarnej (Szkoła Podstawowa i Gimnazjum),
- Zespół Szkół w Ossowie (Szkoła Podstawowa i Gimnazjum),
- Zespół Szkół Nr 1 w Wołominie (Liceum i Gimnazjum),
- Zespół Szkół Nr 2 w Wołominie (Szkoła Podstawowa i Gimnazjum),
- Zespół Szkół Nr 3 w Wołominie (Liceum i Gimnazjum),
- Zespół Szkół Nr 4 w Wołominie (Szkoła Podstawowa i Gimnazjum),
- Zespół Szkół Nr 5 w Wołominie (Szkoła Podstawowa i Gimnazjum),
- Zespół Szkół w Duczkach (Szkoła Podstawowa i Gimnazjum)
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Leśniakowiznie (do 31.08.2014 r. - Szkoła Podstawowa w Majdanie, od 01.09.2014 r. Zespół Szkolno-Przedszkolny w Leśniakowiznie).

*** Przedszkola:**

- Przedszkole Nr 2 w Wołominie,
- Przedszkole Nr 5 w Wołominie,
- Przedszkole Nr 6 w Wołominie,
- Przedszkole Nr 8 w Wołominie,
- Przedszkole Nr 9 w Wołominie,
- Przedszkole Nr 10 w Wołominie,
- Publiczne Przedszkole w Duczkach.

W ostatnich latach zauważalny był niewielki wzrost liczby uczniów (patrz: Tabela 12). Ma to bezpośredni związek z opisywanym w części demograficznej niniejszego opracowania (Rozdział 3.3) wzrostem liczebności roczników dzieci przychodzących na świat po 2002 r. (szczyt ok. 2008 r.). Struktura wieku ludności wskazuje, że roczniki szkolne będą w bliskiej przyszłości mniej liczebne. Liczbę placówek oświatowych należy ocenić jako wystarczającą. Zapewnia wykształcenie na poziomie podstawowym, gimnazjalnym i średnim. Znaczny planowany przyrost terenów rozwojowych mieszkalnictwa wymagać może jednak budowy nowych placówek, np. na osiedlu 1-go Maja w Wołominie (obowiązuje tam plan miejscowy pn. „Os. 1 Maja II” w Wołominie, zabezpieczający stosowną rezerwę terenową) oraz rozbudowy Szkoły Podstawowej w Zagościńcu. Ponadto istniejące placówki wymagają remontów i/lub rozbudowy, a nawet budowy nowych obiektów, np. dla Przedszkola nr 6, Przedszkola Nr 8 w Wołominie – w postaci np. zespołu przedszkolno-szkolnego. Wołomin jest znaczącym ośrodkiem szkolnictwa ponadgimnazjalnego. Młodzież z Wołomina i okolic ma możliwość wyboru nauki na poziomie średnim w zlokalizowanych w mieście liceach ogólnokształcących. Część młodzieży wyjeżdża do szkół poza terenem miasta np. do Warszawy. W mieście działają również szkoły średnie i policealne dla dorosłych a także szkoły języków obcych. Szkolnictwo wyższe koncentruje się w Warszawie.

Tabela 12. Liczba uczniów w publicznych przedszkolach, szkołach podstawowych, gimnazjach i liceach

Lp.	Nazwa szkoły / przedszkola	Rok szkolny					
		2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016
1	Zespół Szkół nr 1 w Wołominie	627	606	559	576	588	573
2	Zespół Szkół nr 2 w Wołominie	559	556	556	552	567	564
3	Zespół Szkół nr 3 w Wołominie	756	789	777	727	720	761
4	Zespół Szkół nr 4 w Wołominie	711	715	677	697	734	774
5	Zespół Szkół nr 5 w Wołominie	665	663	678	689	677	690
6	Zespół Szkół w Duczkach	843	813	767	721	687	656
7	Zespół Szkół w Czamej	226	254	264	268	272	264
8	Zespół Szkół w Ossowie	101	92	94	93	101	100
9	Zespół Szkolno-Przedszkolny w Leśniakowiznie*	132	160	150	142	192	198
10	Szkoła Podstawowa Nr 3 w Wołominie	322	328	332	340	333	337
11	Szkoła Podstawowa Nr 7 w Wołominie	854	907	931	1050	990	998
12	Szkoła Podstawowa w Starym Grabiu	111	113	107	114	112	104
13	Szkoła Podstawowa w Zagościńcu	198	248	244	268	299	320
14	Przedszkole nr 2 w Wołominie	188	180	182	180	189	177
15	Przedszkole nr 5 w Wołominie	143	146	143	143	136	128
16	Przedszkole nr 6 w Wołominie	156	154	158	142	157	147
17	Przedszkole nr 8 w Wołominie	84	88	85	81	84	75
18	Przedszkole nr 9 w Wołominie	121	126	129	125	156	161
19	Przedszkole nr 10 w Wołominie	140	138	144	149	145	130
20	Przedszkole w Duczkach	86	142	151	145	147	151
Razem uczniów w szkołach i przedszkolach		7023	7218	7128	7202	7286	7308

* do 31.08.2014 – Szkoła Podstawowa w Majdanie

Źródło: Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół i Przedszkoli w Wołominie.

3.6. Aktualność kierunków rozwoju komunikacji

Docelowy układ sieci drogowej Gminy wg obecnie obowiązującego Studium przedstawia Rysunek 6.

Docelowy układ sieci drogowej należy ocenić jako w przeważającej mierze aktualny i dostosowany do obecnie obowiązującego zakładanego układu i struktury terenów urbanizacji.

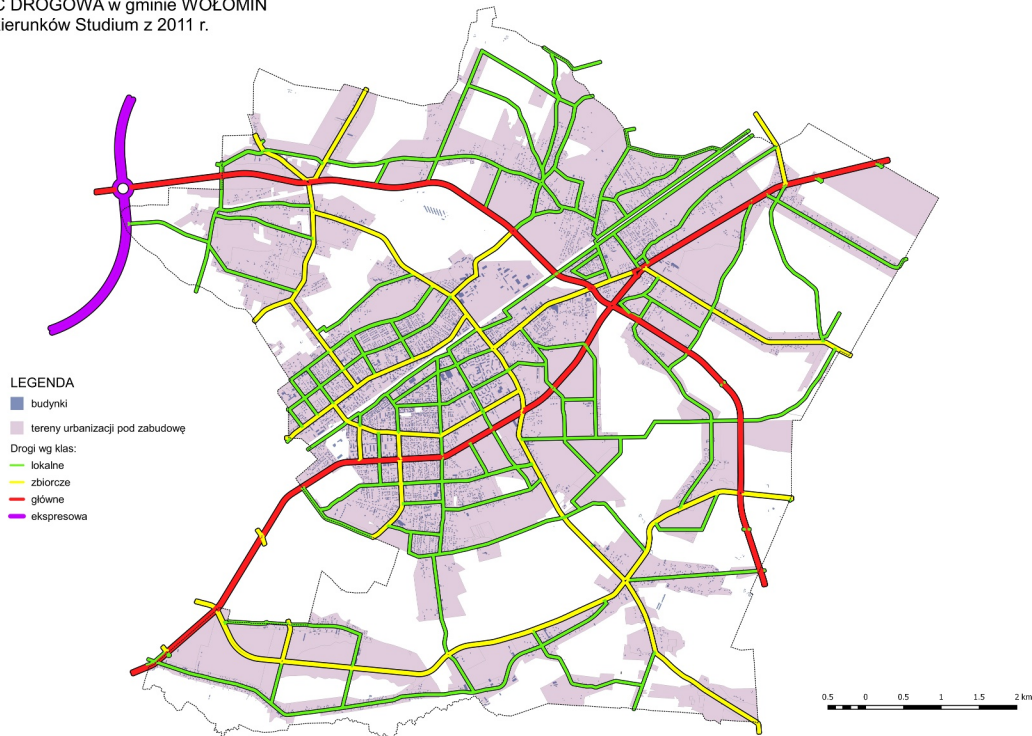
Dostrzeżono pewien deficyt w planowanej sieci drogowej obszaru Lipinek-Zagościńca, w postaci braku dodatkowych (ponad istniejącą ulicę 100-lecia) wewnętrznych połączeń komunikacyjnych (obszar ten przybliżono na Rysunku 7). Układ oparty niemal wyłącznie na istniejącej siatce ulicznej może być niewystarczająco funkcjonalny, biorąc pod uwagę skalę rozrostu przestrzennego tej jednostki osadniczej, jaką przewiduje Studium. Wskazane byłoby wytworzenie przynajmniej jednego nowego połączenia ulicznego Zagościńca i Lipinek na północ od ul. 100-lecia. Przesądzenie lokalizacji tego połączenia w Studium nie jest jednak niezbędne.

Wskazać też można, że w Studium nie znalazła pełnego odzwierciedlenia obecnie przygotowywana przez Gminę do realizacji koncepcja tzw. małej południowej obwodnicy miasta, w ciągu ulic Zielonej i Granicznej. W Studium brakuje odcinka tej obwodnicy łączącego ulice Zieloną i Graniczną (patrz: Rysunek 8). Trudność w jego

realizacji wiąże się z tym, że w rejonie jego lokalizacji obowiązuje już plan miejscowy, nieprzewidujący drogi, a w wyniku którego zaszły już podziały nieruchomości przygotowujące teren pod zabudowę. Ewentualna realizacja odcinka łącznikowego przez teren gminy Kobyłka wiąże się z przebiegiem przez teren leśny, co wymagałoby przeprowadzenia procedury odlesieniowej, której szanse powodzenia są dziś trudne do przewidzenia. Niemniej należy wskazać na możliwość zrealizowania tego odcinka obwodnicy w trybie specustawy, abstrahując od ustaleń Studium i planu miejscowego, co nie wymusza konieczności zmiany któregokolwiek z ww. dokumentów planistycznych.

Rysunek 6. Sieć drogowa w gminie Wołomin wg kierunków Studium z 2011 r.

SIEĆ DROGOWA w gminie WOŁOMIN
wg kierunków Studium z 2011 r.



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 7. Sieć drogowa wg kierunków Studium w obszarze Zagościńca-Lipinek



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 8. Przebieg potencjalnego łącznika między ul. Zieloną i Graniczną



Źródło: opracowanie własne.

Mając na uwadze wyrażone wyżej zastrzeżenia, trzeba podkreślić, że zasadniczy ruszt komunikacyjny nie stracił na aktualności. Ogólny przebieg najważniejszych planowanych połączeń ponadlokalnych (S8, DW634, DW635) wynika z aktów normatywnych i dokumentów planistycznych wyższego rzędu (m.in. *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 z 2011 r.*, *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2014 r.*) i nie uległ od 2011 r. zmianom. Obecne ustalenia planistyczne są historycznie konsekwentne i utrwalone w świadomości mieszkańców. Z kolei sieć dróg lokalnych, niezależnie od ustaleń Studium, może być wzbogacana lub modyfikowana na etapie uchwalania planów miejscowych. Trzeba jednak na bieżąco monitorować zmiany w zagospodarowaniu aby ewentualnie zabezpieczyć rezerwy pod ważniejsze połączenia lokalne tam, gdzie dotychczas nie uchwalono planów miejscowych.

3.7. Analiza uwarunkowań i konfliktów środowiskowych

We wcześniejszych rozdziałach niniejszej analizy wykazano (patrz: Rysunek 2 i Tabela 2), że tereny otwarte tj. o charakterze przyrodniczym (grunty rolne, leśne i nieużytki oraz cieki i zbiorniki wodne) wyznaczone w części kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium stanowią ponad 40% powierzchni gminy. Niemniej udział powierzchni biologicznie czynnych należy ocenić jako znacząco większy, z uwagi na bardzo duży udział zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (w większości wolnostojącej i bliźniaczej) w ogóle zabudowy. Podwyższenie udziału terenów biologicznie czynnych przez zabudowę jednorodziną wynika z dużego udziału przydomowych ogródków na poziomie 20-60% powierzchni działki budowlanej. Należy też zwrócić uwagę, że poza obszarem ścisłego historycznego śródmieścia, zdominowanego przez kamienice czynszowe (bez udziału powierzchni biologicznych), pozostałe osiedla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej to blokowiska z lat 60-80 XX wieku projektowane wg zasad Karty Ateńskiej. Karta ta obligowała projektantów do zapewnienia mieszkańcom dużych wspólnych powierzchni rekreacyjno-wypoczynkowych, stanowiących w praktyce ok 30-40% powierzchni osiedli. Dodawszy tereny zieleni publicznej (parki, skwery) należy szacować, że udział powierzchni biologicznie czynnych przekracza znacząco 50% powierzchni gminy – co pozwala ocenić Wołomin jako gminę „zieloną”.

Należy też zwrócić uwagę na przestrzenny układ terenów przyrodniczych, które otaczają miasto Wołomin swoistą otuliną, oddzielającą od sołectw wołomińskich. Układ ten częściowo pokrywa się z układem cieków wodnych (m.in. rzeki Czarnej) i stanowi atut warty zachowania i ochrony – co też następowało w kolejnych opracowaniach planistycznych dotyczących Wołomina. Wskazuje się, że układ terenów otwartych w powiązaniu z układem dróg przechodzących przez wsie wołomińskie pozwala na kształtowanie ciągów rowerowych i spacerowych, pozwalających na dogodne zwiedzanie i rekreację w okolicach Wołomina. Układ ten pozwala na wyprowadzenie dodatkowych powiązań m.in. turystycznych na gminy sąsiadujące: Kobyłkę i Klembów. Powyższe pozwala wysoko ocenić potencjał przyrodniczy gminy Wołomin, który może znaleźć przełożenie na kształtowanie jej wizerunku jako gminy proekologicznej, pro-przyrodniczej, atrakcyjnej rekreacyjnie i wypoczynkowo.

Niemniej w trakcie 5 lat obowiązywania obecnego Studium ujawniło się kilka problemów, związanych z funkcjonowaniem i ochroną środowiska przyrodniczego. Na podstawie spotkań z mieszkańcami w Urzędzie Miejskim w Wołominie oraz składanych

wniosek o zmianę Studium Wołomina i opracowanie planów miejscowych zdiagnozowano następujące tendencje:

- 1) napór zabudowy na tereny leśne,
- 2) napór zabudowy na tereny zagrożone powodzią,
- 3) napór zabudowy na tereny okalające miejskie składowisko odpadów w Starych Lipinach.

Ogólnie napór zabudowy na ww. tereny wynika z ich stosunkowo niskiej ceny, będącej pochodną ograniczeń: uciążliwości lub formalnego zakazu zabudowy. Ograniczenia te dla większości kupujących wydają się łatwymi do pokonania i zależącymi wyłącznie od „dobrej woli urzędników gminnych”. Niemniej ograniczenia te wynikają zasadniczo z ogólnokrajowych polityk ochrony środowiska, realizowanych przez organy państwowe. Przybierają one postać formalnych wymogów uzyskania skomplikowanych uzgodnień, zgód, dopuszczeń czy odstępstw od przepisów. Wskazuje się też, że tereny te były przez lata chronione przepisami i opracowaniami planistycznymi, które w okresie transformacji ustrojowej zostały uchylone i dopuszczono częściową zabudowę tych terenów. Sytuacja ta wygenerowała cały szereg problemów, z którymi gmina Wołomin boryka się aż do dnia dzisiejszego.

3.7.1. Napór zabudowy na tereny leśne

W stosunku do lasów napór zabudowy wyraża się w oczekiwaniach właścicieli działek leśnych co do ich zabudowy. Wnioski o odlesienia dotyczą w przeważającej większości terenów określonych w Studium symbolem ME (zabudowa mieszkalna ekstensywna) oraz obrzeży terenów oznaczonych symbolem ZL (lasy). Wnioski te koncentrują się zasadniczo w rejonach lasów okalających ul. Marszałkowską, na terenach położonych po wschodniej stronie ul. Radzymińskiej oraz położonych w Górkach Mironowskich. Oczekiwania na odlesienie są formułowane w licznych wnioskach o zmianę Studium i opracowanie planów miejscowych. Dokumentem, na który mieszkańcy faktycznie liczą, jest formalna zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, uzyskiwana wyłącznie przy procedurach planów miejscowych.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na ostatnio dosyć radykalną zmianę polityki państwa w tym zakresie. Polityka ta jest realizowana w ustawie o rewitalizacji oraz notorycznym braku zgód na odlesienie do projektów planów miejscowych, wyrażanych w ostatnich latach przez urząd marszałkowski i ministerstwo środowiska. Polityka ta idzie w kierunku silniejszej ochrony gruntów leśnych i zakazu ich zabudowy – z uwagi na obecną nadpodaż terenów udostępnionych pod budownictwo w stosunku do realnych potrzeb. Należy w tym miejscu przypomnieć, że w analizach niniejszego opracowania również wykazano zdecydowany nadmiar rezerw terenowych w kontekście prognoz demograficznych. Dlatego też należy rozważyć, czy w ogóle sensowna jest zmiana obecnego Studium pod kątem udostępnienia kolejnych terenów leśnych pod zabudowę, gdyż może być niemożliwym spełnienie powszechnych oczekiwań na ich odlesienie. Obserwując obecne tendencje oraz analizując stopień niewykorzystania terenów przewidzianych pod zainwestowanie w obecnym Studium, jak również dużą podaż terenów rolniczych i porolniczych w zasięgu istniejącej zabudowy – wydaje się to niemożliwe. Należy się wręcz liczyć z presją organów uzgadniających projekt Studium na okrojenie jego obecnej wersji z terenów przeznaczonych pod budownictwo na terenach lasów ewidencyjnych – dotyczy to terenów oznaczonych symbolem ME. Formalnie wynikać to będzie z nowego wymogu uwzględniania potrzeb budowlanych gminy w maksymalnej perspektywie 30 lat – wynikającego z Ustawy o rewitalizacji – a

która w obecnym Studium Wołomina jest przynajmniej 3-krotnie dłuższa. W świetle powyższego oraz uwzględniając gminną politykę wychodzenia naprzeciw potrzebom mieszkańców, obecne Studium należy ocenić jako aktualne i korzystne dla właścicieli działek – w sensie stwarzania możliwości inwestycyjnych na tle ostatnich zmian w przepisach i polityce państwa.

3.7.2. Napór zabudowy na tereny zagrożone powodzią

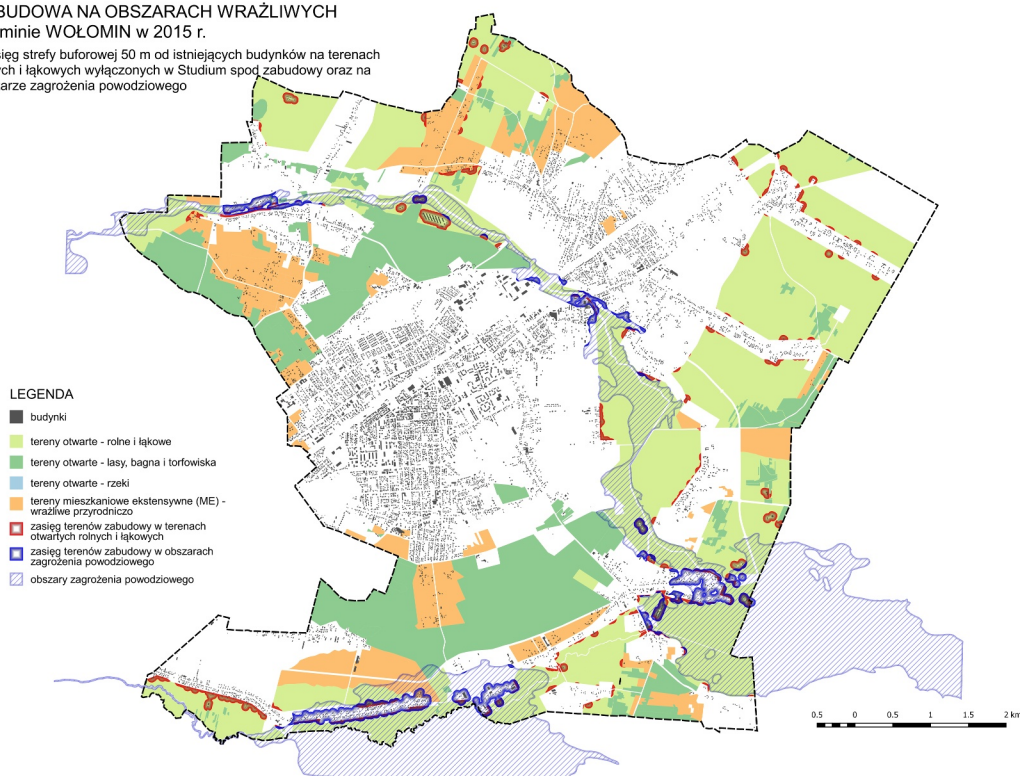
Na terenie Wołomina, podobnie jak w wielu innych gminach w Polsce, występują obszary konfliktu historycznej zabudowy ze strefami zagrożenia powodzią. Zagadnienie to dotyczy również oczekiwań inwestorów na powiększanie obszarów zabudowy w tych strefach. W gminie Wołomin zagrożenie powodziowe generowane jest przez rzeki: Czarną, Długą i Czarną Strugę – okalające miasto Wołomin łukiem od strony północnej, wschodniej i południowej. Rzeki te stwarzają zagrożenie dla części zabudowy w sołectwach Czarna, Duczki, Majdan, Leśniakowizna i Ossów.

Na Rysunku 9 przedstawiono zabudowę w strefie zagrożenia powodzią (tj. w zasięgu zalewu o prawdopodobieństwie 1%) oraz w ustanowionych w Studium terenach otwartych – rolnych i łąkowych, potencjalnie konfliktogenną.

Rysunek 9. Zabudowa na obszarach wrażliwych w gminie Wołomin w 2015 r.

ZABUDOWA NA OBSZARACH WRAŻLIWYCH
w gminie WOŁOMIN w 2015 r.

- zasięg strefy buforowej 50 m od istniejących budynków na terenach rolnych i łąkowych wyłączonych w Studium spod zabudowy oraz na obszarze zagrożenia powodziowego



Źródło: opracowanie własne.

Jakkolwiek konflikty te w części mają charakter realny i skutkować mogą faktycznym podtopieniem zabudowy, to w znacznej części są one konfliktami pozornymi i wytworzonymi wyłącznie na kanwie niedokładności lub nieaktualności dokumentów stanowiących podstawę do określania zasięgu powodzi.

Posiadane przez Gminę Wołomin *Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej rzek Długiej i Czarnej* datowane jest na rok 2006 i wykonane w skali 1:10.000. Posiada charakter opracowania naukowego (teoretycznego) i nie podlegało żadnej procedurze planistycznej. Charakteryzuje się dużym stopniem ogólnikowości wynikającej z niedokładności mapy topograficznej stanowiącej podkład opracowania. Opracowanie to nie uwzględnia lokalnej specyfiki terenu (realnych uwarunkowań wysokościowych) możliwej do uchwycenia wyłącznie w skali szczegółowej. Jako dowód wskazujemy, że przebiegi granic „zasięgu zalewu o prawdopodobieństwie 1%” często nie pokrywają się nawet z układem warstwic terenowych na kopiach mapy zasadniczej, a które powinny być przesłanką do określenia poziomu i zasięgu zalegania wody stuletniej. Potwierdza to teoretyczny charakter studium przeciwpowodziowego, w którym obszary ewentualnego zagrożenia powodziowego i depresji terenowych były wyznaczane i domykane „na siłę” w celu zapewnienia ciągłości strefy i czytelności rysunku. Niemniej w roku 2011 wytyczne ww. studium przeciwpowodziowego zostały mechanicznie zaimplementowane do dokumentu *Studium Wołomina*.

Ustawodawca świadomy takich sytuacji umieścił w Ustawie z dnia 10 stycznia 2012 Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 145 ze zm.) możliwość uzyskania odstępstwa (zwolnienia od zakazów) w trybie art. 88L ust. 2 i ust 7 pkt 1). Ustawodawca uwzględnił, że na etapie ustalania warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnych istnieje możliwość dokładniejszego przyjrzenia się rzekomemu zagrożeniu powodziowemu i wręczył Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej (dalej: RZGW) możliwość przeanalizowania sprawy w skalach szczegółowych, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań wysokościowych. W konsekwencji dopuścił możliwość uzyskania indywidualnego odstępstwa (zwolnienia od zakazów) od ww. przepisu prawa wodnego.

W tym miejscu wskazujemy, iż w przypadku występowania o warunki zabudowy w trybie indywidualnych decyzji dla inwestycji w obszarach zagrożenia powodzią w gminie Wołomin, inwestorzy bardzo często uzyskują odstępstwa od przepisów prawa wodnego pozwalające na budowę w tej strefie. Ponadto projekty decyzji o warunkach zabudowy dopuszczające zabudowę w tym obszarze uzyskują pozytywne uzgodnienia Dyrektora RZGW. Pozwala to na stwierdzenie, że obszary zagrożenia powodzią wyznaczone w *Studium* wymagają rewizji.

Sytuacja ta stwarza dodatkowy problem na poziomie opracowywania projektów planów miejscowych i dotyczy sposobu uwzględnienia w nich kwestii zagrożenia powodzią. W całym kraju występuje konflikt na linii: gminy (oraz projektanci planów) – Regionalne Zarządy Gospodarki Wodnej (jako uzgadniający projekty planów) – Biura Prawne Wojewodów (jako stwierdzający zgodność planów z przepisami prawa). Konflikt ten dotyczy dopuszczania zabudowy w strefach zagrożenia powodzią: gminy stają przed dylematem zakazania rozbudowy istniejących wsi, a nawet części miast – skazując je na wegetację – a oczekiwaniami mieszkańców na rozbudowę istniejących domów i lokalizowanie nowych w najbliższym sąsiedztwie. Urzędnicy Wojewody znowu wskazują na przepisy – o ile łaskawe dla procedur administracyjnych kończących się decyzjami o warunkach zabudowy – to niejednoznaczne dla procedur planistycznych. W związku z czym przepisy te w przypadku projektów planów miejscowych interpretowane są asekuracyjnie i restrykcyjnie – niezależnie od pozytywnych uzgodnień RZGW. W konsekwencji wszystkie plany miejscowe obejmujące obszary zabudowy w strefie zagrożenia powodziowego stają się przedmiotem sporu przed sądami administracyjnymi, które oceniają je indywidualnie.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że art. 17 ust 2 Ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 32, poz. 159) stanowi, iż „Obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią określone przez właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej na podstawie przepisów dotychczasowych [...] uwzględnia się przy sporządzaniu [...] miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [...] do dnia przekazania map zagrożenia powodziowego organom sporządzającym te dokumenty [...]”. Należy wskazać, iż do dnia dzisiejszego nie zostały dla gminy Wołomin opracowane ww. mapy zagrożenia powodziowego, a perspektywa ich opracowania jest odsuwana w czasie – wg ostatnich danych na rok 2020. Niemniej wskazujemy że ustawodawca użył słowa „uwzględnia się”, a nie „wprowadza” [mechanicznie] w związku z czym istnieje przestrzeń do dyskusji o możliwości adaptowania istniejącej zabudowy w terenach zagrożenia powodziowego. Należy też przyjąć, iż merytoryczna ocena zagrożenia powodziowego należy do RZGW, który jest właściwym organem w tej materii. Niemniej ostatnie słowo będzie należało do sądów administracyjnych oceniających plany miejscowe – czy to w wyniku odwołań Wojewody czy odwołań gminy Wołomin.

3.7.3. Napór zabudowy na tereny okalające miejskie składowisko odpadów w Starych Lipinach

Analizując zagadnienie składowiska odpadów w Starych Lipinach, należałoby wyjaśnić tę kwestię w kontekście zmian w dokumentach planistycznych na przełomie dłuższego czasu, tj. od lat 90. ubiegłego wieku.

Po pierwsze należy wskazać, że składowisko odpadów miejskich w Starych Lipinach było zakładane w latach 70. (oddane do użytkowania w 1974 r.), gdy lokalizacja ta znajdowała się na uboczu miasta Wołomin. W rejonie tym założony był również cmentarz przy al. Niepodległości – również z uwagi na podobne argumenty tj. peryferyjne położenie w strukturze urbanistycznej gminy. Zarówno wysypisko jak i cmentarz nie kolidowały ze sobą funkcjonalnie. Lokalizacja w Starych Lipinach była o tyle korzystna, że znajdowała się poza obszarem zabudowy, niemniej w odległości od miasta i wsi, która pozwalała na ekonomiczne eksploataowanie składowiska pod kątem czasu dojazdu śmieciarek. Ponadto teren ten został tak wyznaczony, że od strony południowej był osłonięty przez bryłę lasu, pełniącego rolę membrany, chroniącej otoczenie przed propagacją uciążliwości – zasadniczo zapachowych. Od strony wschodniej występowały wyłącznie pola uprawne i nieużytki oddzielające składowisko od dalej położonej wsi Mostówka. Pod tym kątem należy ocenić lokalizację składowiska w tamtych czasach pozytywnie: jako oddaloną od zabudowy i w terenie częściowo osłoniętym. Należy też zwrócić uwagę, że w owych czasach nie funkcjonowały pojęcia obszarów powodziowych (studium ochrony przeciwpowodziowej) w związku z czym nie uwzględniano zagrożenia jakie niesły wylania rzeki Czarnej, która była traktowana jako drugorzędny ciek.

Powyższą sytuację odzwierciedlał (nieobowiązujący dzisiaj) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin zatwierdzony Uchwałą Nr VII-33/94 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 10 listopada 1994 roku (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 23 poz. 816 z dnia 2 grudnia 1994 roku). Plan ogólny wskazywał teren wysypiska śmieci w terenie oznaczonym symbolem T.3. Teren ten otoczony był pasem o szerokości 400-600m terenów o charakterze zielonym oddzielających od najbliższych obszarów zabudowy. Na tereny zieleni składały się:

obszary kompleksów leśnych (z wykluczeniem zabudowy), strefa o priorytecie funkcji rolniczych i obszary dolin rzecznych.

Podobną politykę podjęto w (również już nieobowiązującym) pierwszym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XL-75/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 r. Studium wskazało teren wysypiska o symbolu IT. Odległości pomiędzy obszarami zabudowy mieszkaniowej a wysypiskiem pozostały mniej więcej takie same jak w ww. planie ogólnym. Sytuację tę należy ocenić jako pozytywną kontynuację polityki miejskiej.

Zasadnicza zmiana polityki miejskiej nastąpiła w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku. Studium z roku 2011 złamało zasadę odizolowania składowiska odpadów od zabudowy mieszkalnej pasem zieleni i terenów niebudowlanych. Zastąpiono ją pasem buforowym zabudowy usługowo-produkcyjnej. Należy też zwrócić uwagę na okres „bezkrólewia planistycznego” począwszy od roku 2003, kiedy to Sejm RP uchylił obowiązujące wówczas miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i dopuścił uzyskiwanie warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnych. Powyższe zdjęło ochronę planistyczną z terenów izolujących składowisko odpadów w Starych Lipinach i pozwoliło na przybliżanie się zabudowy. Powyższe nałożyło się na niskie ceny gruntów w tym obszarze, co dodatkowo wzmocniło atrakcyjność działek pod wysypiskiem – mimo ewidentnych uciążliwości zapachowych, dymnych i krajobrazowych (okresowo zajmująca się ogniem góra śmieciowa).

Obecne Studium (z 2011 roku) przewiduje na terenie składowiska odpadów i jego najbliższym otoczeniu (składającym się w większości z działek miejskich) obszar infrastruktury technicznej – urządzenia gospodarowania odpadami, oznaczony symbolem IO. Należy wskazać, iż obszar IO został wyizolowany od otoczenia lasem od strony południowej oraz terenem usługowo-produkcyjnym oznaczonym symbolem U/P o szerokości ok. 160 m – od strony północno-zachodniej. Wskazujemy, że zastąpiono wcześniejszy 400-600 metrowy bufor niezabudowany, dużo „chudszy” 160 metrowym pasem zabudowy o charakterze izolującym. Brakuje w tym miejscu dodatkowego terenu o kolejnej funkcji pośredniej tj. usługi i nieuciążliwa działalność gospodarcza, gdyż obecnie teren U/P graniczy bezpośrednio z terenem MN – terenem mieszkalnym wsi Stare Lipiny. Powyższe zjawisko można tłumaczyć dwojako. Po pierwsze: Studium pokryło swoimi ustaleniami istniejące tendencje w terenie przybliżania się zabudowy na decyzjach o warunkach zabudowy do wysypiska – w trakcie tzw. bezkrólewia planistycznego. Po drugie: Studium odpowiedziało na oczekiwania lokalnej społeczności Starych Lipin (rozrastających się na decyzjach o warunkach zabudowy): zamknięcia wysypiska, przekształcenia go w teren zielony i dopuszczenia zabudowy mieszkalnej w tak „uwolnionym” terenie. Niemniej ta druga przesłanka zderzyła się z brakiem alternatywny dla obecnego wysypiska w Wołominie tj. niepewną lokalizacją nowego alternatywnego wysypiska w Zielonce, która to sytuacja trwa do dzisiaj. W związku z powyższym „zawarto kompromis” w Studium Wołomina – na poziomie zarówno niejednoznacznych zapisów Studium, jak również przestrzennie (tj. na rysunku kierunków Studium) poprzez usankcjonowanie zabudowy mieszkalnej w bliższej odległości od składowiska odpadów, przy jednoczesnym wprowadzeniu dosyć kontrowersyjnego tj. w rzeczywistości niezbyt izolującego bufora w terenie U/P. Reasumując: aktualne studium znacznie zmniejszyło strefę izolacyjną zabudowy od wysypiska, która była w historycznych dokumentach

konsekwentnie zachowywana.

W świetle faktu, że praktycznie nie jest możliwy powrót do dawnej polityki przestrzennej gminy polegającej na izolowaniu składowiska odpadów od otaczającej zabudowy niezabudowanym buforem terenów o funkcji przyrodniczej – z uwagi na zmiany w zagospodarowaniu tego terenu, a właściwie częściową jego zabudowę i parcelację budowlaną – przeanalizowano argumenty funkcjonalno-przestrzenne za i przeciw pozostawieniu istniejącego składowiska odpadów.

Argumentami przemawiającymi przeciwko lokalizacji składowiska odpadów w Starych Lipinach są następujące fakty:

- bliskość zabudowy mieszkalnej w Starych Lipinach
- napór nowej zabudowy na dawną strefę buforową wokół składowiska odpadów – oczekiwania mieszkańców co do możliwości zagospodarowania działek stanowiących ich własność,
- przesunięcie się granicy strefy zurbanizowanej miasta Wołomin do dawniej peryferyjnej lokalizacji składowiska odpadów,
- okresowe uciążliwości zapachowe i krajobrazowe, wpływające na dyskomfort zamieszkania w Starych Lipinach,
- zarzuty mieszkańców Starych Lipin dotyczące zagrożenia zdrowia substancjami i gazami wydzielającymi się ze składowiska odpadów,
- zlokalizowanie na granicy strefy zagrożenia powodziowego od rzeki Czarnej,
- obciążenie dróg miejskim transportem do i z wysypiska.

Argumentami przemawiającymi za obecną lokalizacją składowiska odpadów w Starych Lipinach są następujące fakty:

- jest to od 40 lat istniejące składowisko – fakty dokonane,
- na terenie Gminy Wołomin nie wyznaczono zamiennej lokalizacji składowiska odpadów,
- najbliższe składowiska odpadów znajdują się w Warszawie, Otwocku, Grodzisku Mazowieckim i Nowym Dworze Mazowieckim – a więc w dosyć dużej odległości, skutkującej zwiększeniem kosztów przewozu odpadów – a lokalizacja alternatywnego składowiska w Zielonce stoi pod znakiem zapytania,
- od południa i południowego zachodu obecne wysypisko otaczają tereny lasów, pełniące funkcję izolującą,
- zrehabilitowanie górki śmieciowej; niemniej należy zauważyć że nawet zamknięte składowisko jeszcze przez kilkadziesiąt lat będzie generowało uciążliwości dla okolicznych terenów,
- plany zlokalizowania zakładu przetwarzania odpadów u podnóża składowiska, które miałyby przerabiać śmieci i całe składowisko na odpady o mniejszym stopniu uciążliwości,
- wytworzenie strefy buforowej o funkcji produkcyjno-usługowej stwarzające nowe miejsca pracy w gminie.

W świetle powyższych przesłanek rysują się 3 możliwe scenariusze:

- 1) likwidacja składowiska odpadów w Starych Lipinach > rekultywacja składowiska na funkcję nieuciążliwą (perspektywa kilkadziesiąt lat) > dopuszczenie zabudowy mieszkalnej do granic dawnego składowiska,
- 2) utrzymanie funkcjonującego składowiska odpadów do czasu znalezienia alternatywnej lokalizacji w powiecie lub poza powiatem lub do czasu wyczerpania się mocy przerobowych składowiska > powstrzymanie naporu zabudowy mieszkalnej na tereny sąsiadujące ze składowiskiem odpadów (co może być trudne w świetle braku ograniczeń dla

wydawania decyzji o warunkach zabudowy),

3) inne rozwiązanie alternatywne, np. poszukiwanie pośrednich form zagospodarowania terenu.

Obecnie odbywają się konsultacje społeczne dotyczące losów składowiska odpadów w Starych Lipinach, w związku z czym decyzje projektowe na poziomie zmiany Studium powinny zostać odsunięte do czasu podjęcia stosownych decyzji.

Należy też zwrócić uwagę, że jednym z istotnych aspektów problemu składowiska odpadów w Starych Lipinach są dalsze losy terenów sąsiadujących ze składowiskiem, a wchodzących w skład dawnej strefy izolacyjnej. Wyrażane oczekiwania mieszkańców dotyczą wyłącznie możliwości zabudowy swoich działek nowymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi. Stąd też wnioski o zamknięcie wysypiska generującego uciążliwości obniżające znacząco komfort zamieszkania. Niemniej należy uwzględnić, że nawet w przypadku zamknięcia składowiska odpadów, jego rekultywacja i okresowe uciążliwości będą trwały jeszcze przez kilkadziesiąt lat, a sama górka śmieciowa nie zniknie z krajobrazu miejskiego. Wskazuje się, że niezależnie od decyzji w tej sprawie, tereny sąsiadujące bezpośrednio ze składowiskiem nie będą się nadawały do zamieszkania nawet w dłuższej perspektywie czasowej zasadniczo z powodów sanitarnych. I fakt ten należy zakomunikować mieszkańcom, oczekującym szybkiej i wyrazistej zmiany.

Dlatego też należy poważnie rozważyć kwestię przeznaczenia terenów wokół składowiska odpadów. Najkorzystniejszymi urbanistycznie wydają się funkcje związane z szeroko rozumianą działalnością gospodarczą: usługi, nieuciążliwa produkcja, składy i magazyny – strefowane pod kątem kompatybilności z zabudową mieszkalną Starych Lipin. Poza wprowadzeniem technologii zmniejszających uciążliwości obecnego składowiska odpadów należy rozważyć zwiększenie strefy buforowej od terenu składowiska (działalność gospodarcza) z obecnych 160 m do przynajmniej 250 m. A do czasu perspektywicznego zamknięcia składowiska i ukształtowania go jako terenu zieleni miejskiej – należałoby powstrzymać rozwój zabudowy mieszkalnej w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

3.8. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

3.8.1. Ogólna ocena zmian w użytkowaniu gruntów

W Tabeli 13 przedstawiono dane dotyczące zmian w użytkowaniu gruntów w 3-letnim okresie między 1.01.2012 a 1.01.2015. Zaprezentowano dane tylko dla tych rodzajów użytków, które zgodnie z wykazem gruntów występują w Gminie, tzn. ich sumaryczna powierzchnia ewidencyjna wynosi min. 1 ha.

Analiza danych pozwala stwierdzić, że zmiany w użytkowaniu dotyczą głównie części wiejskiej Gminy. W ciągu 3 lat w obszarze wiejskim ubyło ogółem 52 ha użytków rolnych, zaś przybyło ogółem 57 ha gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. Najważniejszą składową tych zmian był przyrost terenów mieszkaniowych (+35 ha) w związku z suburbanizacją wsi. Przy wzroście populacji obszarów wiejskich w tym okresie o 428 osób, uśredniona gęstość mieszkaniowa nowych terenów mieszkaniowych netto, obliczona według metodologii porównywalnej z brytyjską, była bardzo niska – ok. 4-6 mieszkań na hektar⁸.

⁸ Obliczono dla zsumowanych powierzchni użytków gruntowych terenów mieszkaniowych i dróg, przy założeniu średnio 2 do 3 osób przypadających na 1 mieszkanie, oraz przy założeniu, że liczba mieszkańców terenów mieszkaniowych wg stanu z 1.01.2012 nie uległa zmianie.

Tabela 13. Zmiany w użytkowaniu gruntów w gminie Wołomin w latach 2012-2014

Grupy użytków	Stan na 1.01.2015						Stan na 1.01.2012						Zmiana 3-letnia (2012-2015)						
	miasto		wieś		ogółem		miasto		wieś		ogółem		miasto		wieś		ogółem		
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
użytki rolne	grunty orne	265	1840	2105	269	1887	2156	-4	-1,5	-47	-2,5	-51	-2,4	7	0,0	-2	-11,1	-2	-8,0
	sady	33	654	687	33	657	690	0	0,0	-3	-0,5	-3	-0,4	44	0,0	-11	-2,2	-11	-2,0
	łąki trwałe	17	118	135	17	107	124	0	0,0	11	10,3	11	8,9	5	0,0	0	0,0	0	0,0
	pastwiska trwałe	371	3159	3530	375	3211	3586	-4	-1,1	-52	-1,6	-56	-1,6	462	0,0	-3	-0,6	-3	-0,3
	grunty rolne zabudowane	20	121	141	21	122	143	-1	-4,8	-1	-0,8	-2	-1,4	482	0,0	-1	-0,8	-2	-1,4
	grunty pod rowami	434	309	743	434	274	708	0	0,0	35	12,8	35	4,9	482	0,0	-1	-0,2	-4	-0,5
	RAZEM	35	32	67	33	42	75	2	6,1	-10	-23,8	-8	-10,7	434	0,0	25	47,2	23	14,5
	lasy	104	78	182	106	53	159	-2	-1,9	4	9,5	6	15,4	46	0,0	4	26,1	10	15,4
	grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	1	1	2	2	1	3	-1	-50,0	0	0,0	-1	-33,3	181	0,0	1	0,7	3	0,9
	grunty zabudowane i zurbanizowane	23	27	50	23	27	50	0	0,0	0	0,0	0	0,0	824	0,0	57	10,2	62	4,5
tereny rekreacyjne i wypocz.	7	18	25	7	18	25	0	0,0	0	0,0	0	0,0	40	0,0	-1	-2,1	-1	-1,1	
drogi	40	46	86	40	47	87	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	
tereny kolejowe	0	4	4	0	4	4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1724	0,0	0	0,0	0	0,0	
RAZEM	1724	4442	6166	1724	4442	6166	1724	4442	6166	1724	4442	6166	-	-	-	-	-	-	
grunty pod wodami																			
nieużytki																			
tereny różne																			
OGÓŁEM																			

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Ewidencji Gruntów Starostwa Powiatowego w Wołominie.

3.8.2. Pozwolenia na budowę

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym pośrednio obrazuje liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

W latach 2011-2015 Starosta Wołomiński jako organ administracji architektoniczno-budowlanej wydał łącznie 2131 decyzji o pozwoleniu na budowę na obszarze miasta i wsi gminy Wołomin. W większości dotyczą pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Tabela 14. Wydane pozwolenia na budowę w latach 2011 – 2015

Wołomin	2011	2012	2013	2014	2015
miasto	158	251	234	231	185
gmina	219	228	231	199	195
Razem	377	479	465	430	380

Źródło: Wydział Budownictwa Starostwa Powiatowego w Wołominie.

3.8.3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W latach 2011-2015 Burmistrz Wołomina jako organ uprawniony wydał 1130 decyzji o warunkach zabudowy.

Tabela 15. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2011-2015

liczba	ROK					ogółem
	2011	2012	2013	2014	2015	
dot. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	1	4	2	5	12
dot. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	149	217	219	151	137	873
dot. zabudowy usługowej	26	25	25	24	16	116
dot. zabudowy innej	23	37	34	23	12	129
ogółem	198	280	282	200	170	1130

Źródło: Wydział Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Wołominie

Najczęściej decyzje dotyczyły realizacji lub nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W dalszej kolejności najczęściej planowanymi inwestycjami były budynki gospodarcze, garażowe itp. realizowane głównie jako uzupełnienie zabudowy mieszkalnej.

3.8.4. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W latach 2011-2015 wydanych zostało 626 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najczęściej decyzje obejmowały budowę lub modernizację sieci infrastruktury technicznej, w tym głównie sieci energetycznych. W dalszej kolejności sieci gazowniczych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnych i deszczowych.

Tabela 16. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2011-2015

rok	Liczba decyzji
2011	120
2012	182
2013	142
2014	95
2015	87
ogółem	626

Źródło: Wydział Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Wołominie

3.8.5. Wpływ decyzji o warunkach zabudowy na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydawane są zgodnie z tzw. zasadą „dobrego sąsiedztwa”, na terenach gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarach zainwestowanych i przeznaczonych w Studium na cele zabudowy, decyzje te nie mają zasadniczo wpływu na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, a zabudowa realizowana na ich podstawie stanowi kontynuację i wypełnienie istniejących układów przestrzennych. Negatywny skutek dla przestrzeni mają jednak decyzje o warunkach zabudowy wydawane na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo.

Zgodnie z obowiązującym prawem decyzje o warunkach zabudowy nie muszą uwzględniać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium nie jest aktem prawa miejscowego), dlatego też w wielu przypadkach zabudowa realizowana była niezgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium. Dotyczy to zwłaszcza obszarów wiejskich oraz terenów podmiejskich.

Jedynym skutecznym sposobem przeciwdziałania w takich przypadkach jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wprowadzającego ograniczenia zabudowy lub zakaz jej realizacji.

3.9. Analiza przestrzenno-funkcjonalna rozmieszczenia stref aktywności gospodarczej w gminie Wołomin

Na potrzeby niniejszego opracowania zaadaptowano wykonaną przez Pracownię Urbanistyczną analizę lokalizacji stref aktywności gospodarczej w obszarze gminy Wołomin. Opracowanie to wychodzi naprzeciw wnioskowi miejscowych przedsiębiorców i ma określić potrzeby oraz możliwości rozwojowe Wołomina. Ma też stworzyć ofertę dla inwestorów, a tym samym pomóc w kształtowaniu lokalnego rynku pracy i dochodów gminy. Analiza ta ma też za zadanie pomóc ocenić w których rejonach gminy należałoby ewentualnie zrewidować obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przystąpić do opracowania projektów planów miejscowych.

Aktualne przepisy prawa polskiego definiują działalność gospodarczą jako:

1. na podstawie ustawy o swobodzie działalności gospodarczej – zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły;
2. na podstawie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – działalność zarobkową (wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową; lub: polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż; lub: polegającą na wykorzystywaniu rzeczy oraz wartości niematerialnych i prawnych), prowadzoną we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, [...]
3. na podstawie ustawy o VAT – wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody, również wówczas, gdy czynność została wykonana jednorazowo w okolicznościach wskazujących na zamiar wykonywania czynności w sposób częstotliwy. Działalność gospodarcza obejmuje również czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych.

Na potrzeby analizy przestrzenno-funkcjonalnej, za tereny potencjalnej działalności (aktywności) gospodarczej przyjęto już zainwestowane tereny realnie możliwe do przekształcenia oraz tereny wolne, na których mogłyby powstać:

- zakłady produkcyjne i przemysłowe,
- zespoły składowo-magazynowe (w tym hurtownie),
- większe zespoły usług, w tym handlu wielkopowierzchniowego,

Do form aktywności gospodarczej zaliczono również tereny, na których mogłyby powstać nowe zespoły zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – efekt działalności deweloperskiej aktywizującej rynek budowlany i okołobudowlany, a więc kwalifikującej się do miana aktywności gospodarczej.

W niniejszej analizie pominięto tereny potencjalnej nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. W Wołominie taki typ zabudowy realizowany jest zazwyczaj indywidualnie tj. przez osoby prywatne i w większości metodami gospodarczymi. Zabudowa jednorodzinna rzadko (sporadycznie) jest przedmiotem zorganizowanej działalności deweloperskiej. Podobnie potraktowano przestrzeń centrum miasta – w większości docelowo zabudowanego i o mieszanej funkcji usługowej oraz mieszkalnej wielorodzinnej, gdzie proporcje pomiędzy obiema funkcjami są pochodną gry rynkowej i nie wymagają specjalnych regulacji planistycznych. Skupiono się na większych

niezabudowanych przestrzeniach w obszarze miasta i gminy albo na istniejących zespołach o funkcji produkcyjnej i usługowej, w których przygotowanie planu miejscowego w sposób istotny umożliwiłoby dalszy rozwój tej funkcji.

Jednocześnie uwzględniono fakt, że gmina Wołomin nie posiada własnych większych (skoncentrowanych) terenów, które mogłaby przeznaczyć pod działalność gospodarczą – dotyczy to zarówno terenów niezabudowanych, jak również tych zabudowanych, a które mogłyby ulec przekształceniom. Należy zatem przyjąć, że strefy aktywności gospodarczej w większości lokalizowane będą na terenach prywatnych, gdzie gmina może jedynie przygotować warunki formalne do rozpoczęcia działalności przedsiębiorczej – lecz bez własnej oferty terenowej.

W celu wyznaczenia stref aktywności gospodarczej przeanalizowano obszar Wołomina pod kątem:

- funkcjonalnym (tendencje zagospodarowania),
- dostępności komunikacyjnej,
- występujących uciążliwości,
- dostępności infrastruktury inżynierskiej.

Przy analizie ww. aspektów uwzględniono dostępność inwestycyjną terenów oraz brak barier przyrodniczych

3.9.1. Analizy funkcjonalne

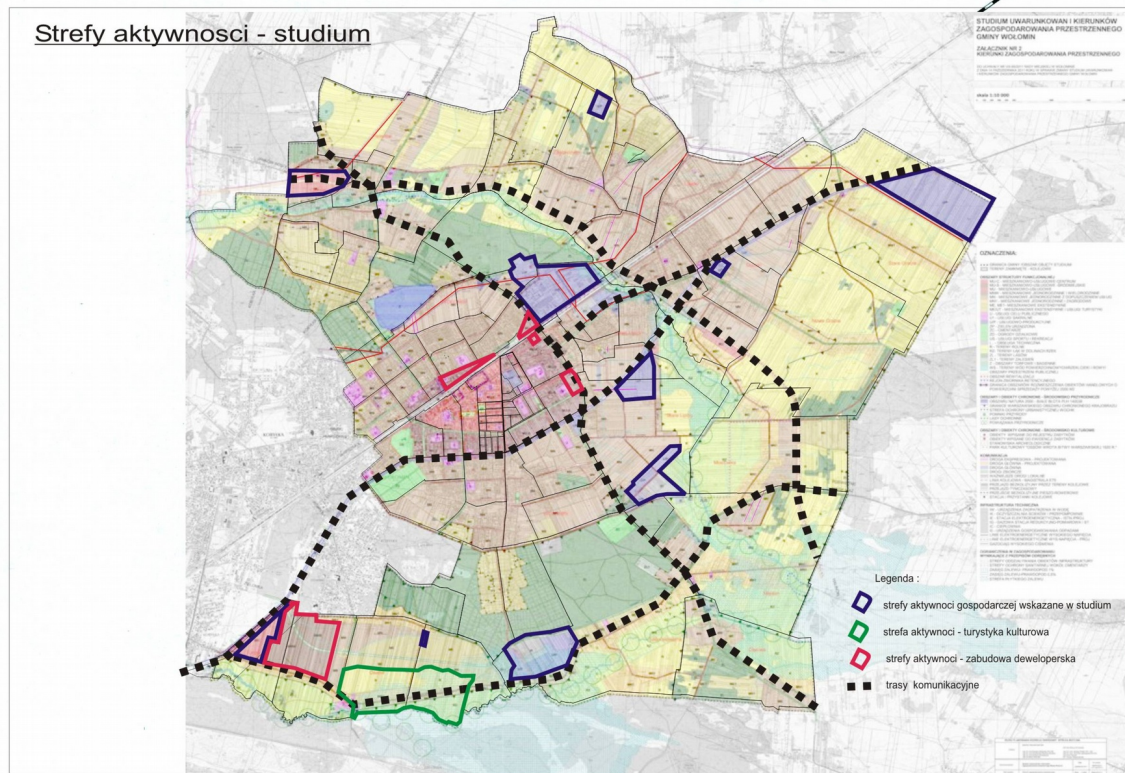
Jako punkt wyjściowy przyjęto już istniejące obszary aktywności gospodarczej lub wyznaczone w aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Należy wskazać, że strefy wyznaczone w Studium zasadniczo pokrywają się z istniejącymi obszarami aktywności gospodarczej. Przyjęto, że należy kontynuować zastałe tendencje, szczególnie gdy były one utrwalone w miejskich dokumentach planistycznych. Wskazuje się, że były one przedmiotem wypracowanego kompromisu społecznego i wdrukowały się w świadomość mieszkańców Wołomina – co jest bardzo istotne w kształtowaniu przestrzeni miejskiej. Na tym etapie pominięto obszary lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, gdyż Studium dopuszcza taką zabudowę w większości terenów przewidzianych pod urbanizację – uwzględnienie tego elementu zaciemniłoby wyniki tej części analizy.

Zatem na załączonym schemacie gminy wyznaczono zagregowane do jednego typu terenów:

- istniejące większe tereny działalności produkcyjnej i magazynowej,
- istniejące większe tereny działalności usługowej,
- tereny przewidziane w Studium pod rozwój działalności produkcyjnej,
- tereny przewidziane w Studium pod rozwój działalności usługowej,
- tereny przewidziane w Studium pod handel wielkopowierzchniowy,

Do ww. terenów dołączono również tereny aktywności rekreacyjnej, które mogą aktywizować usługowo przylegającą zabudowę o charakterze mieszkalnym.

Rysunek 10. Strefy aktywności wskazane w Studium



Źródło: opracowanie własne.

Powyższa analiza przestrzenna wykazuje, że istniejące strefy aktywności gospodarczej są rozrzucone w sposób mało skoordynowany po całym obszarze Wołomina. Ich cechą charakterystyczną jest to, że nie są one rozległe obszarowo i wykorzystują jedynie lokalne uwarunkowania – w większości opierają się na istniejących zespołach produkcyjno-usługowych, wykorzystują ewidentne uciążliwości bądź starają się wykorzystać oczywiste atuty lokalizacyjne. W rozlokowaniu tych stref brakuje planowania strategicznego tj. wychodzącego naprzeciw potencjalnym szansom i prorozwojowego: uwzględniającego nie tylko istniejące ale i projektowane rozwiązania komunikacyjne.

3.9.2. Analizy dostępności komunikacyjnej

Jednym z podstawowych warunków funkcjonowania współczesnych przedsiębiorstw i zakładów jest bliskość (a najlepiej bezpośrednia dostępność do) ważnych arterii komunikacyjnych i ich węzłów. Arterie te generują strumień klientów istotny dla funkcjonowania usług i zapewniają obsługę logistyczną (tj. dostawy i odbiór wytworzonych towarów) – szczególnie funkcji produkcyjnych. Istotnym dla produkcji wołomińskiej jest ukierunkowanie tych arterii „do Warszawy”, która statystycznie jest i będzie głównym odbiorcą towarów wytwarzanych w Wołominie. Produkcja nie związana z odbiorcami lokalnymi lub warszawskimi nie wymaga zlokalizowania w Wołominie – w tym przypadku zaczynają grać większą rolę inne czynniki np. podatki lokalne, ulgi finansowe (strefy ekonomiczne), bliskość źródeł surowców itp. Jeżeli chodzi o te kwestie, obszar Wołomina nie jest najbardziej atrakcyjnym, gdyż podatki lokalne i ceny gruntów są „podwarszawskie”, a w niektórych przypadkach zbliżają się do „warszawskich”. Nie wspomina się tutaj o braku lokalnych surowców, które są

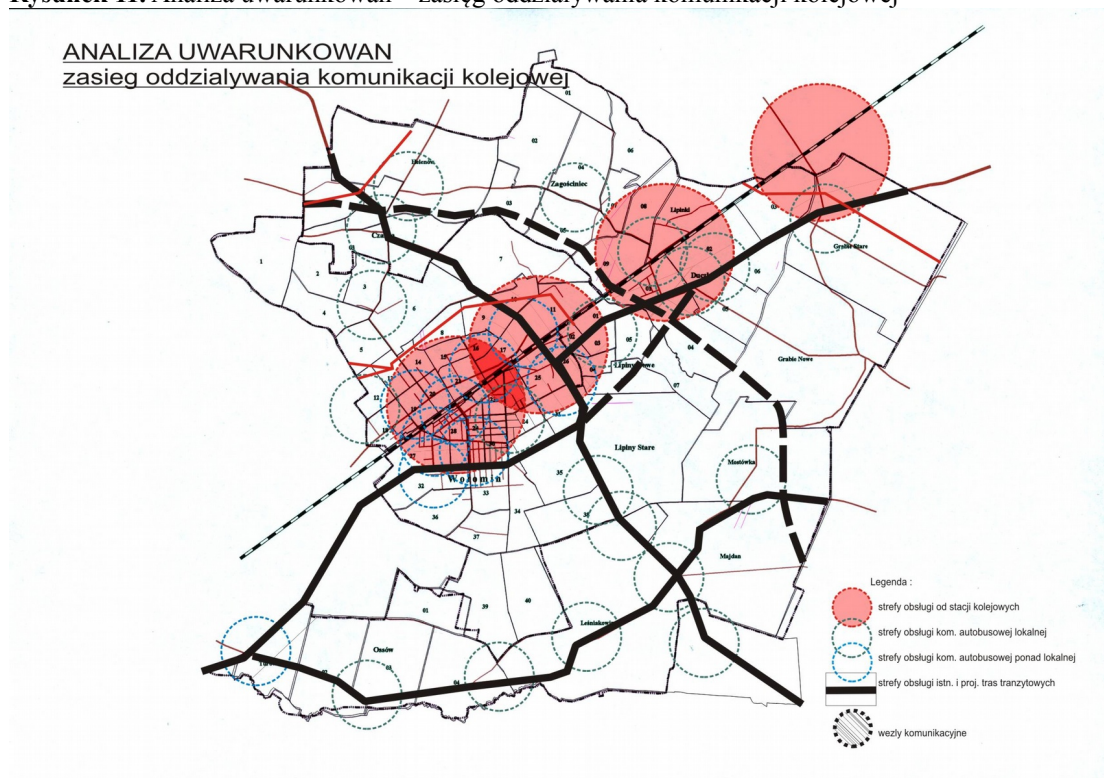
dowożone z obszaru całego kraju. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż podstawowym uwarunkowaniem lokalizacji nowych przedsiębiorstw w Wołominie jest „bliskość stolicy”.

Jeżeli chodzi o działalność deweloperską związaną z realizacją zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, dostępność komunikacyjna ma znaczenie drugorzędne. Istotniejsza jest cena lokalu, zamieszkanie uwzględniające bliskość rodziny, lokalna infrastruktura społeczna czy względy estetyczne otoczenia. Bliskość komunikacji publicznej i łatwość dojazdu do miejsca pracy – jednym słowem „dobra lokalizacja” – w sposób oczywisty windują cenę gruntu i lokalu, nierzadko poza możliwości finansowe przeciętnych zainteresowanych. Należy też wziąć pod uwagę, że w czasach gdy miejsce pracy często ulega zmianie, zmienia się również sposób dojazdu do niej, a tym samym sposób myślenia o miejscu zamieszkania. Niemniej kwestia dostępności do komunikacji publicznej powinna być uwzględniona w sytuacji, gdy znaczna część rynku pracy mieszkańców Wołomina znajduje się w Warszawie. Wg badań z roku 2013, ponad 50% mieszkańców Wołomina dojeżdża codziennie do Warszawy, a w samą kolej wsiada ok. 10.000 mieszkańców dziennie.

W związku z powyższym, na załączonych schematach gminy wyznaczono:

1) strefy obsługi od stacji kolejowych:

Rysunek 11. Analiza uwarunkowań – zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej



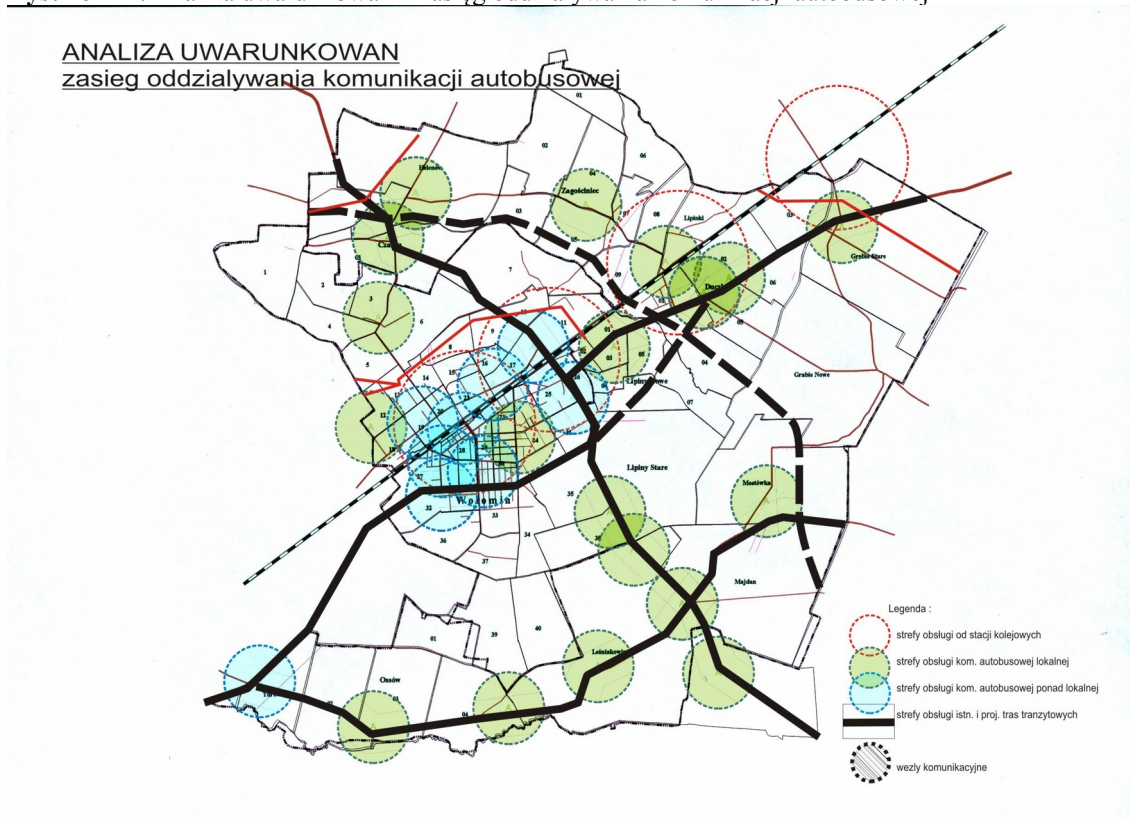
Źródło: opracowanie własne.

W swojej historii, linie i stacje kolejowe były zaczynem miejskiej urbanizacji i pełniły funkcje centrotwórcze. Podobnie było i jest w przypadku Wołomina: w promieniu 1km od stacji i przystanków kolejowych wskazane jest umiejscawianie centrów usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako konsumujących w sposób najbardziej efektywny ekonomicznie zalety takiej lokalizacji. Rejony stacji kolejowych, które w Wołominie mają charakter wyłącznie pasażerski i nie mają charakteru przeładunkowego, nie są dobrym miejscem do lokalizowania zakładów produkcyjnych

(szczególnie tych uciążliwych). Należy też zauważyć, że dzisiejsza produkcja obsługiwana jest zasadniczo transportem drogowym, a obsługa kolejowa jest sporadyczna i dotyczy największych zakładów, o dużym i stałym zapotrzebowaniu surowcowym.

2) strefy obsługi od istniejących przystanków komunikacji autobusowej:

Rysunek 12. Analiza uwarunkowań – zasięg oddziaływania komunikacji autobusowej



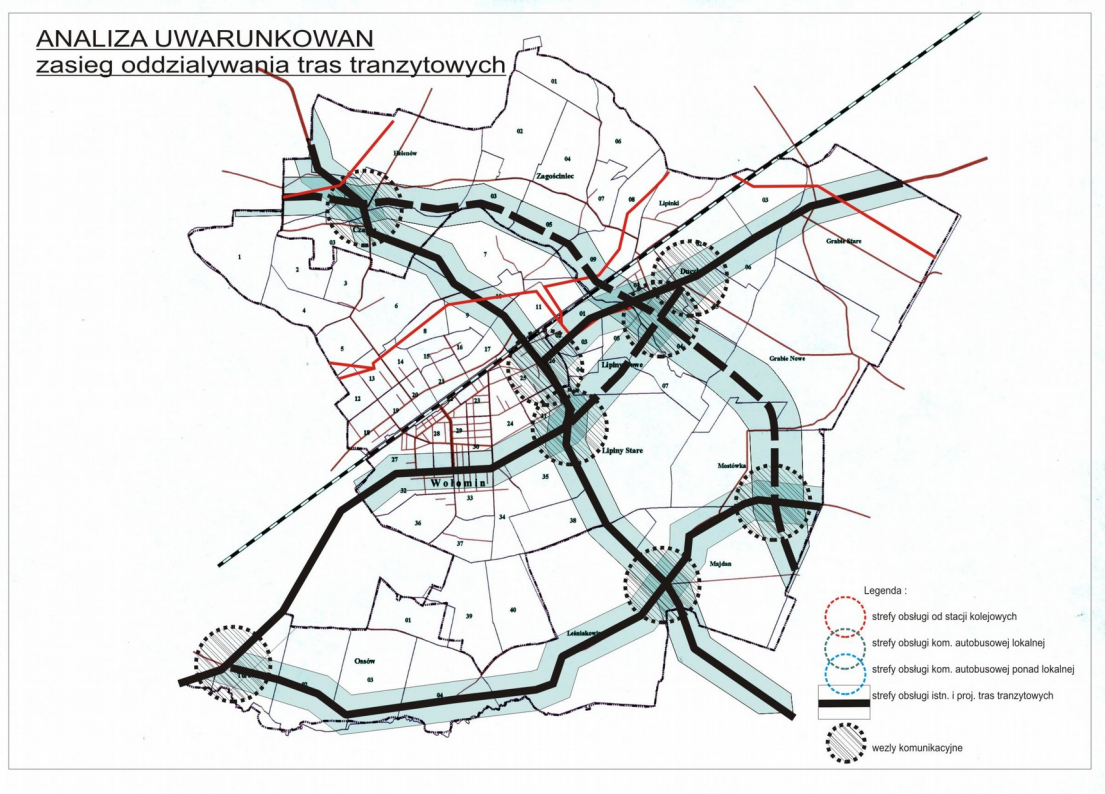
Źródło: opracowanie własne.

Podobna argumentacja jak w przypadku stacji kolejowych odnosi się do kwestii przystanków autobusowych. Zwraca się jednak uwagę, że niewspółmiernie łatwiej jest stworzyć nowy przystanek autobusowy niż kolejowy. Dlatego też lokalizacja przystanków powinna być wtórna w stosunku do potrzeb i odpowiadać na oczekiwania lokalnej społeczności skonfrontowane z aspektem ekonomicznym (unikanie pustych przelotów tj. bez pasażerów). W przypadku linii autobusowych ważna jest analiza potoków ruchu, analiza koncentracji zamieszkania w stosunku do punktów docelowych (praca, punkty przesiadkowe na inne środki komunikacji publicznej). W analizie przyjęto standardową strefę dojazdu do przystanku autobusowego o promieniu 500m.

W wyniku tak przeprowadzonej analizy wyłania się obraz atrakcyjności inwestycyjnej pasma Ossów-Leśniakowizna-Majdan, rejonu Duczek i Zagościńca, oraz Czarnej. O ile rejon Czarnej – z uwagi na bliskość projektowanej trasy S8 – ewidentnie kwalifikuje się pod inwestycje produkcyjne i usługowe, to w rejonach południowych Wołomina – z uwagi na niepodważalne walory przyrodnicze i krajobrazowe – właściwym byłaby działalność deweloperska o profilu mieszkalnym, przeplatana usługami obsługującymi planowane osiedla.

3) strefy obsługi od tras tranzytowych istniejących i planowanych:

Rysunek 13. Analiza uwarunkowań – zasięg oddziaływania tras tranzytowych



Źródło: opracowanie własne.

Uciążliwości komunikacyjne tras tranzytowych (hałas, drgania, emisja spalin i pyłów) nie predestynują ich otoczenia do lokalizacji zabudowy mieszkalnej. Tereny te natomiast idealnie nadają się do umiejscawiania zakładów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów (hurtowni) – również tych o znacznym stopniu uciążliwości (usługi samochodowe, zakłady rzemieślnicze itp.). Jako strefę opłacalności lokalizowania usług przy trasach tranzytowych – pokrywającą się ze strefą ich uciążliwości – przyjęto pas terenu po 200m w obie strony od osi istniejących i projektowanych dróg o charakterze tranzytowym.

W analizie wzięto pod uwagę główne ciągi komunikacyjne

- drogę wojewódzką 634 komunikującą gminę z Warszawą i przebiegającą dalej na wschód w kierunku Tłuszcza,
- drogę wojewódzką 635 wraz drogą powiatową A1. Niepodległości wiodącą ruch tranzytowy Radzymin – Okuniew,
- drogę powiatową kierującą ruch od DW 634 w Turowie w kierunku Mińska Mazowieckiego.

Uwzględniono również projektowane przebiegi dróg wojewódzkich a także planowane połączenie DW 635 z węzłem Wołomin trasy S8.

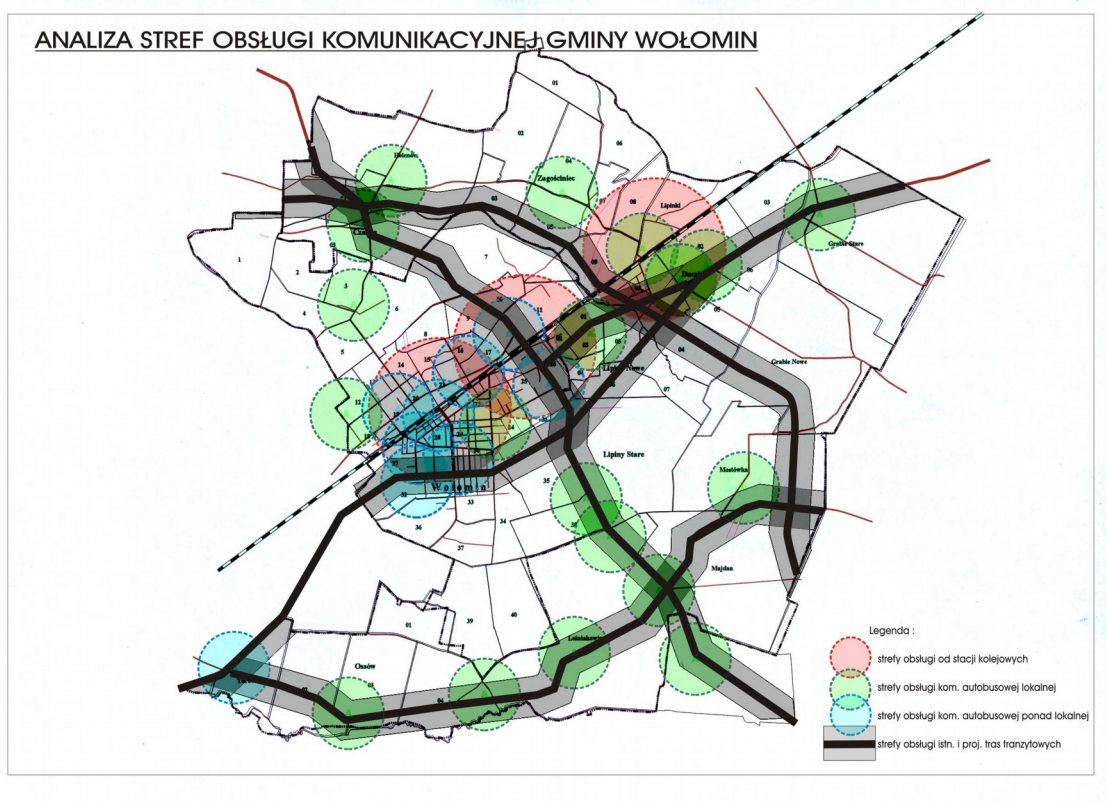
3.9.3. Wnioski dotyczące obsługi komunikacyjnej

Z powyższych analiz cząstkowych wynika następujący obraz obsługi komunikacyjnej na obszarze gminy Wołomin (Rysunek 14).

W wyniku nałożenia ww. analiz cząstkowych, jako atrakcyjne komunikacyjnie – poza oczywistym obszarem istniejącego centrum Wołomin – wyróżniły się obszary rejonu

Czarnej i Helenowa, Duczek i Zagościńca oraz pas wsi Turów – Zagościńca – Majdan – Mostówka. Obszary te pokrywają się z zainteresowaniem przedsiębiorców – zauważanym przez Wydział Urbanistyki w związku ze składanymi wnioskami o warunki zabudowy.

Rysunek 14. Analiza stref obsługi komunikacyjnej gminy Wołomin



Źródło: opracowanie własne.

3.9.4. Analiza uciążliwości i dostępności infrastruktury inżynierskiej

Bardzo często strefy nieatrakcyjne do lokalizowania zabudowy mieszkalnej – z uwagi na różnego typu uciążliwości infrastruktury inżynierskiej np. linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, gazociągi wysokiego ciśnienia, strefy uciążliwości od miejskich urzędzeń technicznych – są bardzo atrakcyjne do lokalizowania przedsięwzięć gospodarczych z uwagi na:

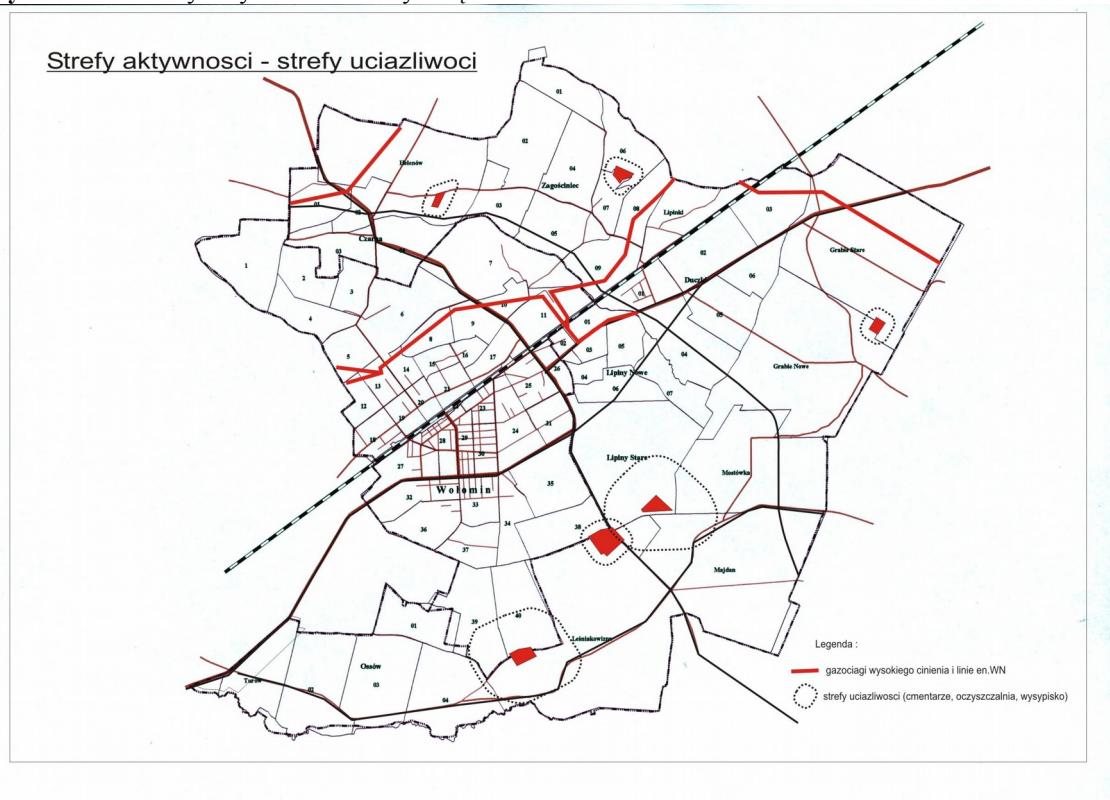
- wzajemne znoszenie się uciążliwości,
- brak sąsiedztwa protestującego przeciw uciążliwościom zakładów,
- duże zapotrzebowanie na media inżynierskie (zasadniczo energia elektryczna).

W związku z tym na kolejnym schemacie przeanalizowano:

- przebieg linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
- przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia,
- strefy uciążliwości od miejskiego wysypiska śmieci i od miejskiej oczyszczalni ścieków,
- strefy ograniczonego użytkowania wokół cmentarzy.

Ww. strefy w sposób naturalny nadają się do lokalizowania uciążliwych funkcji produkcyjnych, składowo-magazynowych oraz usług nie mieszczących się w pojęciu nieuciążliwych.

Rysunek 15. Strefy aktywności – strefy uciążliwości



Źródło: opracowanie własne.

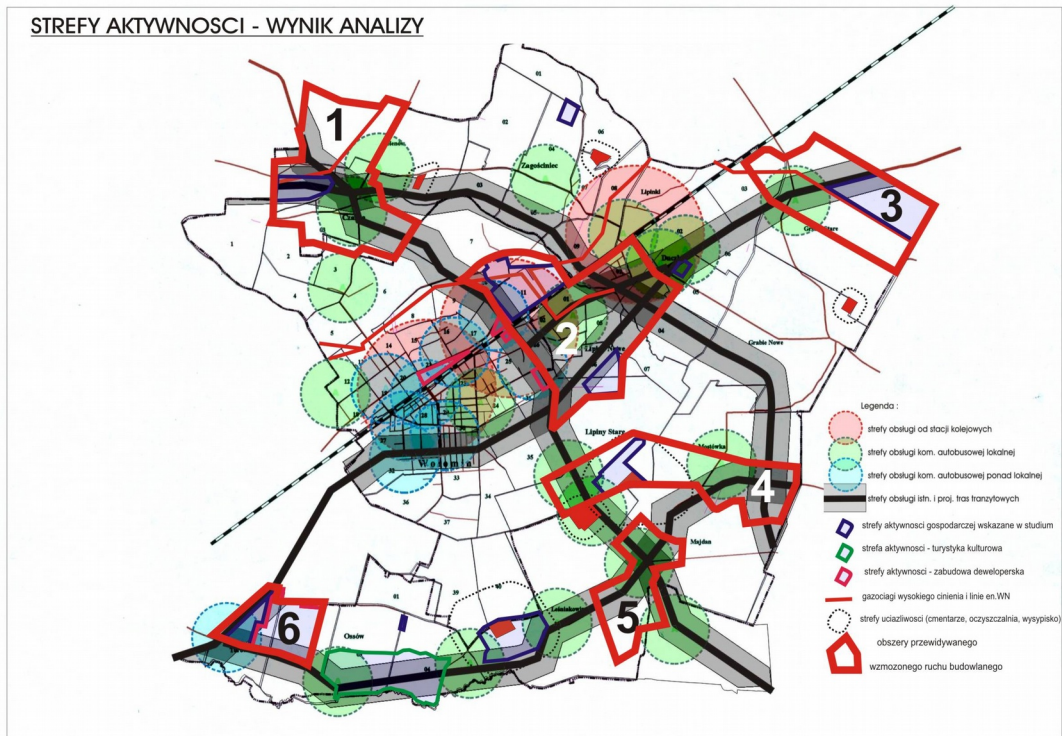
Strefy te znalazły częściowo odzwierciedlenie w aktualnym Studium Wołomina, niemniej zostały one zakreślone bardzo oszczędnie terenowo i nie odzwierciedlają w pełni możliwości inwestycyjnych tych terenów. W związku z przesłankami opisanymi powyżej, strefy te powinny być kształtowane jako produkcyjno-usługowe i pełnić rolę bufora pomiędzy obiektami uciążliwymi, a zabudową mieszkalną. Jednocześnie należy stopniować uciążliwości funkcji, zmniejszając je w kierunku zabudowy mieszkalnej.

3.9.5. Wyniki analizy

W wyniku nałożenia wyżej przedstawionych analiz cząstkowych, wyłania się obraz terenów, które posiadają potencjał inwestycyjny pod kątem lokalizowania aktywności gospodarczej (Rysunek 16).

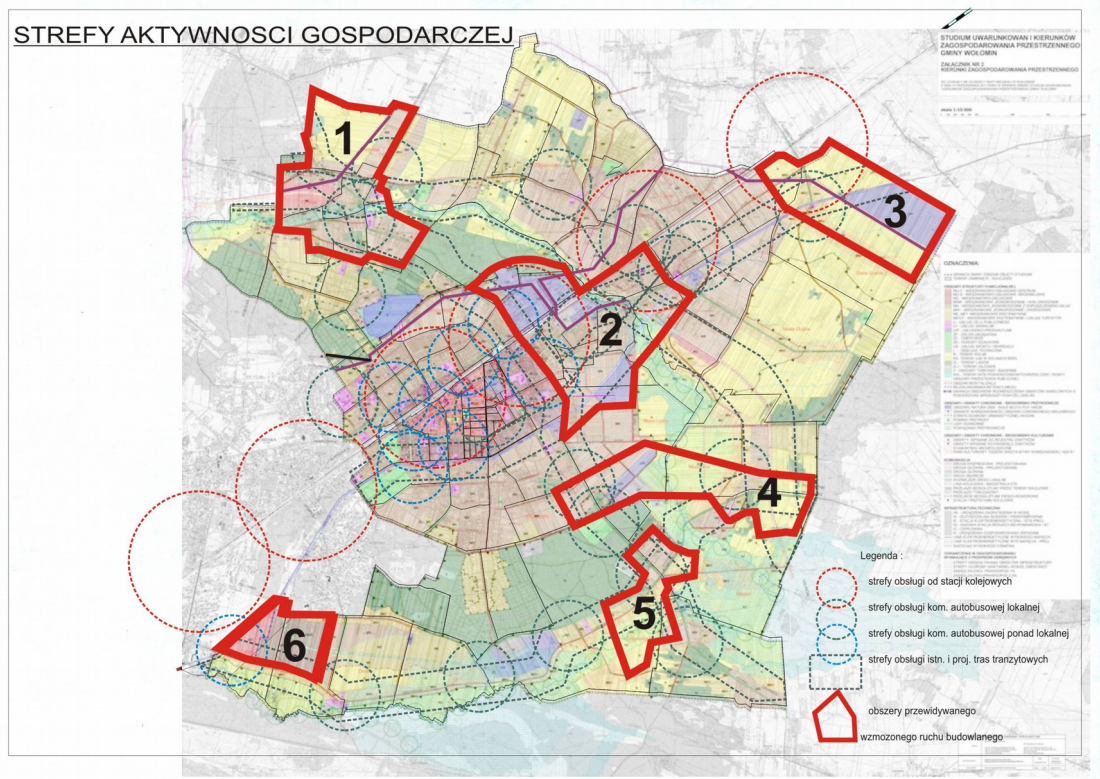
Z powyższej analizy – po uwzględnieniu ograniczeń przyrodniczych, uwarunkowań istniejącej zabudowy wyłoniono 6 priorytetowych obszarów do zlokalizowania Wołomińskich Stref Aktywności Gospodarczej (zgodnie z Rysunkiem 17):

Rysunek 16. Strefy aktywności - wyniki analizy



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 17. Strefy aktywności gospodarczej



Źródło: opracowanie własne.

Obszar 1: rejon Czarnej i Helenowa:

Ze względu na planowany przebieg drogi ekspresowej S8 i połączenie węzła Wołomin z DW635 przewiduje się wzrost atrakcyjności inwestycyjnej terenów we wsi Czarna. Bezpośredniość połączenia drogowego z trasą o charakterze tranzytowym (Via Baltica) szybko przewyższy dostępne dotychczas połączenia komunikacyjne z Warszawą i wpłynie na szybki rozwój tego obszaru. Przewiduje się zmianę charakteru zabudowy na tym terenie: z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze podmiejskim oraz zabudowy zagrodowej na zabudowę usługową i produkcyjną, z niewielkim udziałem towarzyszącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, która będzie wypierana przez funkcje bardziej uciążliwe. Podobne zmiany charakteru zabudowy obserwuje się już wzdłuż DW635 w kierunku Radzymina w miejscowości Nowy Janków. W dalszej przyszłości przewiduje się dążenie do zabudowy terenów rolnych po zachodniej stronie ul. Boryny w Helenowie jako perspektywicznej rezerwy terenów budowlanych w tym atrakcyjnym komunikacyjnie rejonie. Przystosowanie tego obszaru do aktywności gospodarczej będzie wymagała zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Powierzchnia tego obszaru wynosi ok 50ha.

Ze względu na atrakcyjność nowego połączenia drogowego wskazane jest dążenie do wykonania dalszej części nowego przebiegu DW635 wzdłuż rzeki Czarna aż do ul. Szosa Jadowska w przeciwnym wypadku zbyt dużemu obciążeniu drogowemu poddana będzie ul. 100-lecia w Zagościńcu. Część obszaru znajduje się na terenach zalewowych rzeki Czarna. Przez Teren przebiega magistrala gazowa ze strefą ochronną. Ponadto wskazuje się, że teren ten jest położony w obszarze WOChK.

Obszar 2 – Rejon Stare Lipiny - Nowe Lipiny - Duczki:

Planowane przebiegi dróg wojewódzkich 634 i 635 powodują, że rejon ten stanie się bardzo atrakcyjny dla realizacji funkcji usługowo – produkcyjnych. Należy wskazać, że już w chwili obecnej w rejonie tym zlokalizowane są duże zakłady produkcyjne, a na części terenu obowiązują plany miejscowe dla strefy aktywności gospodarczej (pn. "Strefa aktywności gospodarczej we wsi Stare Lipiny") oraz na przedłużeniu ulicy 1 Maja w kierunku Duczek. Teren położony jest częściowo w zasięgu obsługi komunikacji kolejowej, co może wpływać na jego atrakcyjność dla lokalizowania zabudowy wielorodzinnej, handlu wielkopowierzchniowego i zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Obszar 2 obejmuje tereny min. tzw Stolarki i strefę aktywności w Starych Lipinach dla których sporządzono plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego. Istniejące już zakłady produkcyjne wskazują na atrakcyjność tego rejonu dla przedsiębiorców. Wzrost atrakcyjności inwestycyjnej obszaru przewidywany jest po realizacji nowego przebiegu DW634. Do tego czasu, mimo obowiązywania planów miejscowych, teren ten pozostaje niezainwestowany. Brak przedłużenia ul. 1 Maja w kierunku Duczek ogranicza dostępność tego terenu. Dodatkowym ograniczeniem jest fakt, iż część obszaru znajduje się na terenach zalewowych rzeki Czarna, podwyższając ryzyko inwestowania. .

Obszar 3 – Rejon Stare Grabie:

Aktualnie część terenu przewidywana jest w obowiązującym Studium Wołomina do lokalizowania funkcji produkcyjnych i usługowych. Zaletą terenu jest częściowe położenie w zasięgu stacji kolejowej w Dobczynie i zasięgu istniejącej komunikacji autobusowej oraz położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Szosy Jadowskiej będącej drogą wojewódzką. Niemniej realizacja zabudowy mieszkalnej w tym rejonie wydaje się niewłaściwa z uwagi na znaczne oddalenie od centrum Wołomina i sąsiadujących ośrodków miejskich – byłaby to wyizolowana wyspa mieszkalna bez infrastruktury społecznej i bez poparcia w lokalnych tendencjach inwestycyjnych. Zaletą tego terenu

dla lokalizowania funkcji uciążliwych jest oddalenie od osiedli zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej/zagrodowej szerokim pasmem terenów rolnych – prognozuje się brak konfliktów sąsiedzkich. Ponadto teren oddzielony jest od zabudowy mieszkalnej gazociągiem wysokiego ciśnienia wraz z linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia, których to strefy uciążliwości z jednej strony są barierą dla rozwoju funkcji mieszkalnej, a z drugiej strony zaletą dla lokalizowania funkcji produkcyjnych..

Wzrost atrakcyjności terenu przewiduje się po wykonaniu inwestycji infrastrukturalnych: dróg wraz z niezbędnym uzbrojeniem, gdyż aktualnie teren ten jest całkowicie nieprzygotowany inwestycyjnie. W celu aktywizacji tego obszaru wymagane jest wykonanie planu miejscowego, a w przypadku jego powiększenia – zmiana Studium Wołomina. Wskazuje się, że najistotniejszym utrudnieniem w zainwestowaniu tego obszaru będzie wielość właścicieli wąskich pasów gruntów oraz brak infrastruktury (media, drogi).

Obszar 4 – Rejon Mostówka, Majdan:

W obszarze przewiduje się wzrost atrakcyjności inwestycyjnej po wykonaniu nowego przebiegu DW635 w kierunku Okuniewa i węzła z ul. Mińską. Przedmiotowy obszar w Studium Wołomina został wskazany do lokalizacji zabudowy mieszkalnej i usługowej, a w strefie uciążliwości wysypiska również produkcyjnej. Pozostałe tereny wskazano jako rolne i mieszkaniowe jednorodzinne. Aktywizacja tego obszaru wymagałaby zmiany Studium. Niemniej dominującą funkcją obszaru pozostanie zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącą zabudową usługową i handlową. Lokalizacja lokalnych centrów obsługi pojawi się wraz z urbanizacją terenu i jego zasiedlaniem. Przewiduje się że teren ten może być atrakcyjnym dla lokalizacji składów budowlanych, obsługujących realizację nowej zabudowy a wskazane w studium tereny w strefie uciążliwości istniejącego wysypiska śmieci jako atrakcyjne do lokalizacji funkcji usługowych i produkcyjnych.

Obszar 5 – Rejon Majdan, Leśniakowizna:

Obszar obecnego węzła komunikacyjnego ul. Mińskiej, Raławickiej, ul. Wszyńskiego, Watykańskiej i Kasprzykiewicza. Podobnie jak w przypadku obszaru 4, przewiduje się wzrost inwestycji wyłącznie o charakterze usługowo – handlowym, obsługującym miejscową zabudowę. Teren ze względu na dobrą komunikację autobusową może być miejscem lokalizacji niewielkich obiektów produkcyjnych, tworzących rynek pracy dla okolicznych mieszkańców..

W obszarze w celu jego aktywizacji wymagana byłaby zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin. Obszar ten położony jest w granicach WOCHK

Obszar 6 – Rejon Turów:

Teren w Studium Wołomina częściowo przeznaczony jest pod funkcję mieszkalną wielorodzinną i usługową, w tym handlu wielkopowierzchniowego (tj. o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²). Niewielka jego część przewidziana jest pod funkcje mieszkalnej jednorodzinnej, które wydają się nietrafione z uwagi na możliwość lokalizacji w sąsiedztwie centrum handlowych. Bezpośrednie położenie przy drodze wojewódzkiej nr 634 jest atutem tej lokalizacji. Minusem jest znaczne rozdrobnienie własnościowe i struktura geometryczna działek (długie i wąskie pasy) – co będzie się wiązało z negocjacjami ze znaczną ilością właścicieli. W tym przypadku właściwą byłaby komasacja gruntów w trybie Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Aktywizacja terenu nastąpi po modernizacji DW 634 i wykonaniu nowego przebiegu drogi powiatowej odciążającego obecną ul. Hallera. Tereny są w zasięgu międzymiastowej komunikacji autobusowej i stacji kolejowej Kobyłka – Ossów.

3.9.6. Podsumowanie

Wskazane obszary 1-6 stanowią potencjalne tereny rozwoju gospodarczego Gminy Wołomin. Z uwagi na już podpisane umowy i planowane do 2015 roku wykonanie drogi ekspresowej S8, a tym samym utworzenie alternatywnego dla DW 634 połączenia komunikacyjnego z Warszawą – wydaje się że największa presja inwestycyjna będzie wywoływana na obszar nr 1. Połączenie z drogą S8 spowoduje szybki rozwój tego obszaru i lokalizowanie tam obiektów usługowych i produkcyjnych. Towarzyszyć tym funkcjom może funkcja mieszkalna (zasadniczo jednorodzinna), lecz nie powinna ona być priorytetem w tym obszarze. Teren jest w dużej mierze niezainwestowany co daje możliwość plastycznego formowania planów miejscowych.

Rozwój inwestycyjny obszaru 2 uzależniony jest od działań inwestycyjnych ponadlokalnych tzn. budowy nowych przebiegów dróg wojewódzkich 634 i 635. W chwili obecnej zainwestowanie terenów wzdłuż obecnego przebiegu drogi 634 jest na tyle duże że wszelkie inwestycje mają jedynie charakter uzupełniający istniejącą zabudowę.

Na rozwój w obszarze nr 3 będą miały wpływ inwestycje gminne wykonanie infrastruktury drogowej i uzbrojenia terenu co ze względu na strukturę własnościową terenu będzie trudne do realizacji.

Atrakcyjność obszaru 4 podobnie jak obszaru 2 uzależnione jest od realizacji nowego przebiegu drogi wojewódzkiej 635.

Wydaje się że obszar nr 5 będzie się rozwijał samoistnie ze względu na położenie przy dość ważnym węźle komunikacyjnym z dominującą funkcją usługową.

Na rozwój obszaru 6 będzie miało wpływ sporządzenie planu miejscowego i w mniejszym stopniu modernizacja DW 634.

3.10. Ocena postępów w sporządzaniu MPZP i społeczne zapotrzebowanie na plany

3.10.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie. Jest aktem prawa miejscowego co wynika z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że wiąże zarówno organy gminy i instytucje publiczne, jak również i obywateli. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza burmistrz. Związany uchwałą rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu publicznie ogłasza o przystąpieniu do prac nad planem, sporządza projekt planu, dokonuje uzgodnień i uzyskuje opinie o projekcie planu. Następnie wyklada projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Celem wyłożenia do publicznego wglądu jest umożliwienie zainteresowanym wniesienia ewentualnych zastrzeżeń. Podjętą uchwałą w sprawie planu przedkłada się wojewodzie w celu oceny zgodności z prawem i po pozytywnym rozstrzygnięciu wojewody, kieruje uchwałą do ogłoszenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Korzyści płynące z posiadania planów miejscowych:

- ustalenia planów muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pozwala to na właściwe kształtowanie ładu przestrzennego,
- plan miejscowy pozwala na skoncentrowanie jednorodnej zabudowy, co ułatwia realizację infrastruktury technicznej i obniża koszty jednostkowe tych inwestycji,
- dla obszarów objętych planem zagospodarowania przestrzennego procedura poprzedzająca proces budowlany jest krótsza i łatwiejsza. W przypadku terenu objętego planem nie ma potrzeby wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Gmina nie ponosi więc kosztów opracowania decyzji. Cena opracowania planu miejscowego zależna jest od wielkości terenu oraz skali trudności. Na obszarach, gdzie ruch budowlany jest duży korzystniejsze jest opracowanie planu miejscowego,
- potencjalny inwestor może uzyskać informację o przeznaczeniu danego terenu lub o lokalizacji terenów przez niego poszukiwanych,
- przy przeprowadzaniu procedury sporządzania planu miejscowego jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- ustalenia planu wyznaczają m. in. wskaźniki ilości miejsc parkingowych, co pozwala na zapewnienie układu funkcjonalnego i zobowiązuje inwestora do takiego zagospodarowania działki, aby zapewnić optymalne, a nie maksymalne „wykorzystanie” nieruchomości,
- ściśle określone normy w zakresie m.in. dopuszczalnego rodzaju zabudowy oraz parametrów technicznych zabudowy pozwalają uniknąć chaosu przestrzennego wprowadzając jednocześnie ład przestrzenny, spójność form architektonicznych na terenach zainwestowanych jak i dotychczas niezabudowanych,
- plan miejscowy reguluje rozwiązania komunikacyjne zabezpieczając jednocześnie odpowiednie tereny na budowę nowych, jak i rozbudowę układów dotychczasowych,
- zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, burmistrz pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. (Wysokość nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości),
- brak miejscowych planów jest podstawową przyczyną wysokich cen gruntów na terenach objętych planem oraz terenów nieobjętych planem, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy.

Aktualnie (stan na 5 IV 2016) obowiązuje 81 planów miejscowych, a kolejnych 21 jest w trakcie sporządzania. Obowiązujące plany miejscowe obejmują obszar ok. 461 ha (razem z uchylonym planem rejonu wysypiska obecnie skierowanym do NSA – 500 ha), co stanowi ok. 7,48% powierzchni gminy Wołomin. Wraz z planami będącymi obecnie w opracowaniu, perspektywicznie pokryte zostanie łącznie 1835 ha, co stanowi 29,75% powierzchni gminy Wołomin.

Tabela 17. Bilans powierzchni terenów objętych planami miejscowymi i objętych sporządzaniem planów

Wyszczególnienie	Gmina Wołomin	Plany obowiązujące	Plany w trakcie procedury planistycznej	Plany ogółem
Powierzchnia (ha)	6166	461 (500*)	1348	1835*
Udział w powierzchni miasta i gminy (%)	100	7,48	21,86	29,75*

* razem z powierzchnią uchylonego planu rejonu wysypiska

Źródło: opracowanie własne

Należy wskazać, iż błędnym jest swoisty wyścig i porównywanie się gmin pod kątem procentowego objęcia swojej powierzchni planami miejscowymi. Każda gmina ma inną specyfikę: gminy typowo miejskie będą się zasadniczo różnić stopniem i potrzebami zurbanizowania od gmin miejsko-wiejskich, a obie jeszcze bardziej od gmin wyłącznie wiejskich, w których większy udział terenów rolnych i przyrodniczych jest oczywisty. Jeszcze inaczej należy traktować gminy z dużym udziałem lasów takie jak np. pobliski Otwock.

Istotą uchwalenia planu miejscowego jest deklaracja gminy o gotowości do zrealizowania inwestycji publicznych ustalonych w tym planie, co dotyczy minimum wykupienia gruntów pod drogi, zaprojektowania i wykonania uzbrojenia oraz utwardzenia dróg wyznaczonych w planie. Nie powinno się traktować planów miejscowych jako formy realizowania oczekiwań mieszkańców, które sprowadzają się w większości do uzyskania korzystniejszych warunków sprzedaży posiadanych nieruchomości tj. podwyższenia ich wartości na papierze. Dlatego też gminy nie powinny podejmować planów miejscowych w rejonach, gdzie nie są w stanie podjąć skutków finansowych ich uchwalenia w wyobraźalnej perspektywie. Oznacza to, że bezproduktywnym jest obejmowanie planami terenów nie przewidywanych do zabudowy tj. planowanych do pozostawienia jako niezabudowane, bądź niemożliwych do zabudowania z różnych powodów: w strefach zagrożenia powodzią, w strefach uciążliwości od urządzeń i obiektów technicznych, gruntach o niskiej nośności, terenach przyrodniczych chronionych prawnie itp. Niewłaściwym z punktu widzenia gminy jest również opracowywanie planów miejscowych na terenach oddalonych czasowo urbanizacji – wyłącznie na potrzeby obrotu nieruchomościami, niemniej bez wyraźnego zainteresowania kupujących (na zasadzie: „zrobmy plan, to może ktoś się zainteresuje terenem”). Takie nieodpowiedzialne podejmowanie opracowań planistycznych skutkuje wyłącznie zobowiązaniami finansowymi gminy i praktycznie zerowym zwrotem poniesionych kosztów do budżetu gminy. Optymalnym jest poszerzanie planistyczne terenów już zainwestowanych, które są na granicy chłonności tj. w których praktycznie wyczerpano możliwości dogęszczenia zabudowy. Taka polityka skutkuje pełną kontrolą nad celowością podejmowania inwestycji celu publicznego. Należy też zwrócić uwagę, iż w krajach wysoko rozwiniętych planowanie przestrzenne jest bardzo ściśle powiązane z gospodarką nieruchomościami, a podejmowanie planów miejscowych posiada charakter działania antyspekulacyjnego na gruntach i jest wielkim wydarzeniem na rynku nieruchomości.

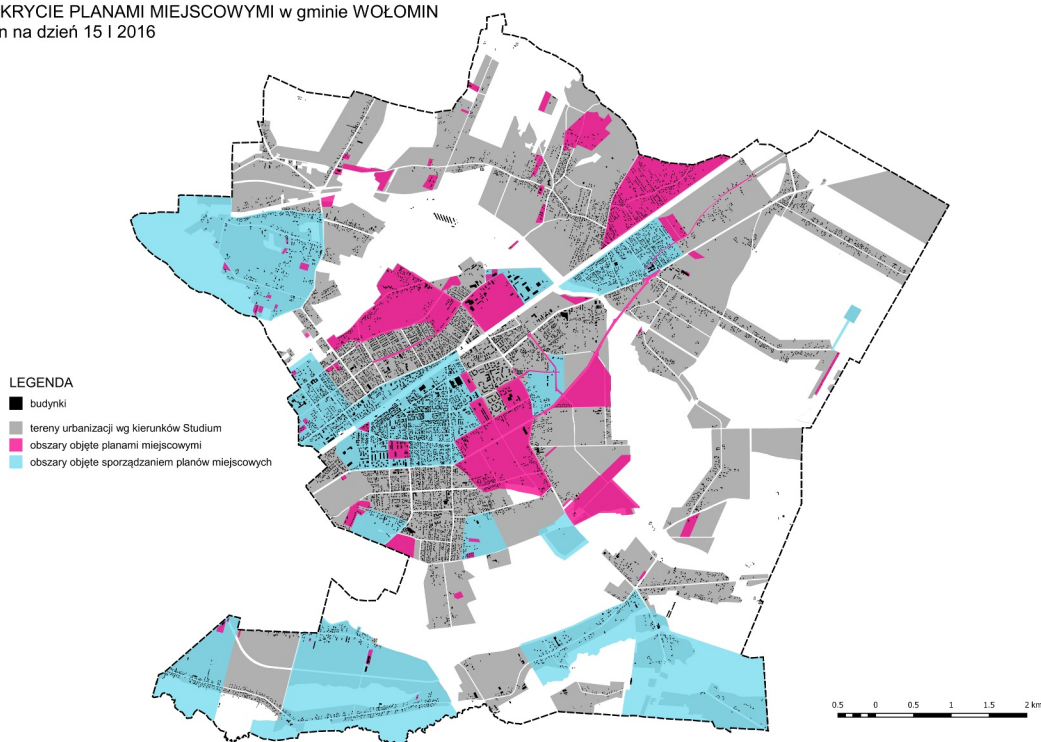
Obecnie gmina Wołomin objęta jest planami miejscowymi w ok 7,48% swojej powierzchni, co jest pochodną uchylenia obowiązujących planów przez Sejm RP w roku 2003 oraz dosyć dużej powierzchni gminy: 6166 ha. Aktualnie opracowywane plany miejscowe (związane z podjętymi uchwałami Rady Miejskiej w Wołominie),

pozwoła powiększyć ten udział do 29,75% powierzchni gminy. Niemniej jeżeli uwzględnić brak konieczności obejmowania planami terenów przyrodniczych i nie przewidzianych w Studium do zabudowy określonych w niniejszym opracowaniu jako tereny otwarte, to docelowym stopniem objęcia planami miejscowymi powinno być maksymalnie ok. 60% powierzchni gminy. Ponadto analizując roczne możliwości budżetu gminy Wołomin w zakresie wykupu nieruchomości i realizowania roszczeń z tytułu uchwalenia już obowiązujących planów miejscowych, należy się zastanowić czy nie należałoby niektórych obszarów NIE obejmować planami miejscowymi w celu spowolnienia ich urbanizacji do czasu wygospodarowania środków finansowych na ich uruchomienie. Do tego czasu optymalnym z punktu widzenia budżetu gminy jest prowadzenie działalności inwestycyjnej w tych obszarach na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych (wz i licp).

Na Rysunku 18 przedstawiono przestrzenne rozmieszczenie planów obowiązujących (razem z uchylonym planem rejonu wysypiska, obecnie skierowanym do NSA) i będących w trakcie sporządzania – na tle terenów przewidzianych w obecnym Studium do uruchomienia inwestycyjnego. Zestawienie tych obszarów wskazuje te rejony Gminy Wołomin, na których możliwe jest przystępowanie do opracowania kolejnych projektów planów miejscowych. Skorelowanie tych obszarów ze wskazanymi wcześniej Strefami Aktywności Gospodarczej powinno stanowić przesłankę dla władz gminnych co do kolejności podejmowania nowych opracowań.

Rysunek 18. Pokrycie planami miejscowymi w gminie Wołomin (stan na 15.01.2016)

POKRYCIE PLANAMI MIEJSCOWYMI w gminie WOŁOMIN
stan na dzień 15 I 2016



Źródło: opracowanie własne.

3.10.2. Społeczne zapotrzebowanie na sporządzanie planów miejscowych

W okresie ostatnich ponad 5 lat (od września 2010 do końca 2015 roku) do Urzędu Miejskiego w Wołominie wpłynęło 141 wniosków o zmianę przeznaczenia terenów na

cele inwestycyjne dotyczących pojedynczych działek, grup działek i większych obszarów lub obrębów.

W przeważającej większości właściciele działek wnoszą o sporządzenie planu i zmianę przeznaczenia terenów rolnych i leśnych na cele budowlane, a zasadniczo o dopuszczenie możliwości realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Zmiany przeznaczenia gruntów leśnych („odlesienia”) dotyczyło 48 wniosków.

Zostały złożone 44 wnioski do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w opracowaniu (z czego 13 dotyczyło planu Górek Mironowskich) lub do zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 3 wnioski dotyczyły opracowywanych planów, które zostały uchwalone do końca 2015 r.

Poniższe zestawienie przedstawia społeczne zapotrzebowanie na plany miejscowe w poszczególnych miejscowościach gminy w rozbiciu na poszczególne lata.

Tabela 18. Wnioski o sporządzenie mpzp i o zmianę przeznaczenia terenów z okresu październik 2010 – grudzień 2015

Lp	Nr wniosku w rejestrze	Data wpływu wniosku	Nr działki i obręb	Treść wniosku	Uwagi
1	23/2010	30.09.2010	Nr 378 Lipiny Stare	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
2	24/2010	22.09.2010	Nr 81 obr. 39 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
3	25/2010	22.09.2010	Nr 81 obr. 39 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
4	26/2010	05.10.2010	Nr 10 obr. 40 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
5	27/2010	06.10.2010	Nr 179/7 obr. 02 Ossów	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
6	28/2010	08.11.2010	Nr 224 Nowe Grabie	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
7	29/2010	12.11.2010	Nr 53/4 ul. Lipińska Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
8	30/2010	29.11.2010	Nr 35/7 obr. 04 Zagościec	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
9	1/2011	25.01.2011	Nr 237, 238 Helenów	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
10	2/2011	10.03.2011	Dot. terenów przemysłowych po ZSB przy ul. Geodetów i Łukasiewicza	O sporządzenie mpzp	Mpzp został uchwalony
11	3/2011	23.03.2011	Nr 122, 123 obr. 09 Wołomin		
12	4/2011	17.02.2011 uzupełn. 28.03.2011	Nr 14 obr. 02 Wołomin		Wniosek do mpzp Górk Mironowskie
13	5/2011	01.04.2011	Teren w Wołominie ul. Kościelna, Reja, Lipińska, Teligi	O zmianę mpzp	
14	5/2011	29.06.2011	Nr 79 obr.02 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
15	6/2011	12.07.2011	Nr 79 obr. 02 Czarna	O zmianę przeznaczenia	Ls

				działki i sporządzenie mpzp	
16	7/2011	04.07.2011	Nr 111 obr. 01 Duczki	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
17	8/2011	07.07.2011	Nr 147/2 obr. 27 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp os. Lipińska w Wołominie
18	9/2011	07.02.2011 17.08.2011 11.01.2012	Nr 42 obr. 13 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
19	10/2011	05.09.2011	Nr 29 obr. 40	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
20	11/2011	07.09.2011	Nr 504 Leśniakowizna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
21	12/2011	07.09.2011	Nr 267/5 Helenów	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
22	13/2011	07.09.2011	Nr 38 Cięciwa	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp wsi Cięciwa i części Majdan Ls
23	14/2011	12.09.2011	Nr 71 obr. 40 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
24	15/2011	03.10.2011	Nr 122/5, 123/1, 123/2 obr. 01 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
25	16/2011	10.10.2011	Nr 12/1 obr. 03 Zagościniec	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
26	17/2011	13.10.2011	Nr 225/15 Majdan	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
27	18/2011	13.10.2011	Nr 225/20, 225/21 Majdan	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
28	19/2011	13.10.2011	Nr 225/16, 225/17 Majdan	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
29	20/2011	13.10.2011	Nr 225/18, 225/19 Majdan	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
30	21/2011	13.10.2011	Nr 225/8 Majdan	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
31	22/2011	17.10.2011	Nr 67 obr. 05 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
32	23/2011	14.10.2011	Nr 66 obr. 02 Zagościniec	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
33	24/2011	15.10.2011	Nr 53/4 obr. 04 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
34	25/2011	24.10.2011	Nr 50 obr. 03 Zagościniec	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
35	26/2011	25.10.2011	Nr 35/7 obr. 04 Zagościniec	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
36	27/2011	12.10.2011	Nr 91 obr. 04 Nowe Lipiny	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
37	28/2011	28.10.2011	Nr 225/8 Majdan	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
38	29/2011	02.11.2011	Nr 41/8, 41/9 obr. 03 Duczki	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
39	30/2011	04.11.2011	Nr 2, 3 obr. 01 Zagościniec	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	

40	31/2011	17.11.2011	Nr 80/2, 80/3 obr. 04 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
41	32/2011	16.11.2011	Nr 84 obr. 05	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
42	33/2011	09.12.2011	Nr 10 obr. 04 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
43	34/2011	30.12.2011	Nr 288/1, 288/2 obr. 17 Wołomin	O zmianę studium	
44	1/2012	28.02.2012	Nr 34/5 obr. 02 Zagościec	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
45	2/2012	19.03.2012	Nr 132, 133 obr. 06 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
46	2/2012	10.08.2012	Nr 41/15 Cięciwa	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp wsi Cięciwa i części Majdan
47	3/2012	26.04.2012	Nr 28 Cięciwa		Wniosek do mpzp wsi Cięciwa i cz. Majdan
48	4/2012	21.05.2012	Teren os. Asnyka pomiędzy ulicami: Sienkiewicza, Lipińską, Sikorskiego w Wołominie	O sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp terenu między ulicami Lipińską, Sikorskiego, Teligi w Wołominie
49	5/2012	21.05.2012	Teren os. Asnyka pomiędzy ulicami: Sienkiewicza, Lipińską, Sikorskiego w Wołominie	O sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp terenu między ulicami Lipińską, Sikorskiego, Teligi w Wołominie
50	6/2012	01.06.2012	Nr 2, 3 obr. 04 nr 87, 78, 81, 83, 85, 97, 99, 101, 110 obr. 01 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp Górki Mironowskie Ls
51	7/2012	01.06.2012	Nr 14 obr. 04 nr 93 obr. 01 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp Górki Mironowskie Ls
52	8/2012	12.06.2012	Nr 72, 83 obr. 27 w Wołominie	O wpisanie łąk do rejestru zabytków	
53	9/2012	04.07.2012	Nr 288/1, 288/2 obr. 17 Wołomin	O zmianę studium	
54	10/2012	04.07.2012	Nr 388, 389, 390, 391 obr. 17 Wołomin	O zmianę studium	
55	11/2012	11.09.2012	Nr 67/2 obr. 01 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
56	12/2012	11.09.2012	Nr 67/1 obr. 01 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
57	13/2012	11.09.2012	Nr 67/4 obr. 01 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
58	14/2012	11.09.2012	Nr 67/5, 67/6, 67/7 obr. 01 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls

59	15/2012	11.09.2012	Nr 67/3 obr. 01 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
60	16/2012	07.09.2012	Teren w Duczkach w rejonie ulic: Szkolna, Szosa Jadowska, Przytorowa, Willowa	O sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp Centrum Duczek
61	17/20120	08.10.2012	Nr 99/2 obr. 06 Zagościńc	O zmianę mpzp Os. Perkowizna w Zagościńcu	Ls
62	18/2012	17.10.2012	Nr 267/1 Helenów	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
63	19/2012	27.11.2012	Nr 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/6, 67/5, 67/7 Górki Mironowskie		Wniosek do mpzp Górki Mironowskie Ls
64	1/2013	22.01.2013	ul. Majdańska w Duczkach, Grabia Nowego, Mostówki	O sporządzenie mpzp	
65	2/2013	07.03.2013	ul. Armii Krajowej – Wileńska w Wołominie		Wniosek do mpzp terenu położonego między ul. Armii Krajowej i Wileńską
66	3/2013	03.04.2013	Nr 25 obr. 37 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
67	4/2013	03.04.2013	Nr 274 obr. 36 Wołomin		Wniosek do mpzp Os. Zielona
68	5/2013	03.04.2013	Nr 6 obr. 40	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
69	6/2013	03.04.2013	Nr 101/2, 102/1,46, 101/1 Helenów	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
70	7/2013	25.04.2013	Nr 3/1, 3/9 obr. 19 Wołomin	O sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp os. Wołominiek w Wołominie
71	8/2013	15.05.2013	Nr 265/5, 285/3, 286/3, 287/3, 288/2, 289/2, 289/3, 280/2, 290/2, 291/2, 292/2, 293/2 obr. 28 Wołomin	O zmianę mpzp uchwalonego uchwałą RM w Wołominie Nr XXXVIII-259/2005	
72	9/2013	17.05.2013	Nr 397, 398, 399, 400, 402 Stare Lipiny		Wniosek do mpzp „Tereny obsługi technicznej gminy wraz z przyległymi terenami usługowo-produkcyjnymi we wsi Stare Lipiny” [plan uchwalono i uchylono] Ls
73	10/2013	16.08.2013	Nr 10/7, 88/4 obr. 38 Wołomin		Wniosek do mpzp os. Graniczna
74	11/2013	19.08.2013	Nr 10/7, 88/4, 11/4, 11/5, 89/1, 89/2 obr. 38 Wołomin		Wniosek do mpzp os.

					Graniczna
75	12/2013	10.09.2013	Nr 209, 210, 211, 220, 222, 224, 225/3, 261/1, 229/1 Czarna		Wniosek do mpzp os. Górki Mironowskie
76	13/2013	30.09.2013	Nr 37 obr. 06 Zagościnniec	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
77	14/2013	02.10.2013	Nr 123 obr. 19 Wołomin		Wniosek do mpzp terenu położonego między ul. Armii Krajowej i Wileńską
78	15/2013	21.10.2013	Nr 10 obr. 01 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
79	16/2013	08.11.2013	Nr 35/2 obr. 35 Wołomin		Wniosek do mpzp os. 1 Maja II [plan uchwalono]
80	17/2013	14.11.2013	Wieś Leśniakowizna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp wsi Leśniakowizna
81	18/2013	03.12.2013	Nr 305 obr. 03 Czarna		Wniosek do mpzp os Górki Mironowskie
82	1/2014	13.01.2014	Nr 132, 133 obr. 06 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
83	2/2014	16.01.2014	Nr 70 obr. 04 Wołomin		Wniosek do mpzp Górki Mironowskie Ls
84	3/2014	20.01.2014	Nr 42 obr. 13 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
85	4/2014	27.01.2014	Nr 207/43 (207/9) ul. Asnyka 29 Wołomin		Wniosek do mpzp w rejonie ulic Lipińskiej, Sikorskiego, Teligi w Wołominie
86	5/2014	06.02.2014	Teren oznaczony w mpzp 2U		Wniosek o zmianę mpzp „Strefa aktywności gospodarczej we wsi Stare Lipiny”
87	6/2014	14.02.2015	Obszar w Duczkach pomiędzy Willową, Szkolną, Jadowską, Przytorową	O sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp Centrum Duczek
88	7/2014	18.03.2014	Leśniakowizna	O sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp wsi Leśniakowizna
89	8/2014	26.03.2014	Nr 43 obr. 09 Wołomin	O zmianę mpzp Os. Wiosenna	

90	9/2014	07.04.2014	Wołomin, ul. Łukasiewicza 11a	O sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp Łukasiewicza II w Wołominie
91	10/2014	23.04.2014	Okolice wysypiska w Starych Lipinach	O zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin	
92	11/2014	09.05.2014	Nr 88/4 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
93	12/2014	09.05.2014	Nr 88/4 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
94	13/2014	09.05.2014	Nr 87 obr 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
95	14/2014	09.05.2014	Nr 69 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
96	15/2014	09.05.2014	Nr 66 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
97	16/2014	09.05.2014	Obr. 04 Czarna – ul. Witosza, Dobra, Radzywińska	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
98	17/2014	09.05.2014	Nr 95 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
99	18/2014	09.05.2014	Nr nr 88/5 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
100	19/2014	09.05.2014	Nr 88/5 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
101	20/2014	09.05.2014	Nr 90 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
102	21/2014	09.05.2014	Nr 77 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
103	22/2014	09.05.2014	Nr 81 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
104	23/2014	09.05.2014	Nr 88/5 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
105	24/2014	09.05.2014	Nr 100 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
106	25/2014	16.05.2014	Centrum wsi Duczki- Szosa Jadowska, Szkolna, Przytorowa, Willowa		Wniosek do mpzp wsi Duczki
107	26/2014	09.05.2014	Nr 102 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
108	27/2014	09.05.2014	Nr 89/6 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
109	28/2014	09.05.2014	Nr 82, 83, 84, 85, 86/1 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
110	29/2014	09.05.2014	Nr 75 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
111	30/2014	02.06.2014	Nr 78 obr.04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
112	31/2014	20.05.2014	Nr 269, 221, 96 obr, 06 Wołomin		O zmianę mpzp Os. Wiosenna w Wołominie
113	32/2014	16.06.2014	Nr 29 obr. 04 Wołomin	O zmianę przeznaczenia	Wniosek do

				działki i sporządzenie mpzp	mpzp Górki Mironowskie Ls
114	33/2014	18.06.2014	Nr 29 obr. 04 Czarna		O wytyczenie drogi do nieruchomości i Ls
115	34/2014	30.06.2014	Nr 78 obr. 04 Czarna	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
116	35/2014	10.07.2014	Nr 9 obr. 40 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
117	36/2014	10.07.2014	Nr 8 obr. 40 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
118	37/2014	24.06.2014	Nr 64/1 Cięciwa		Wniosek do mpzp wsi Cięciwa i części wsi Majdan
119	38/2014	25.07.2014	Nr 37/2 obr. 18 Wołomin		Wniosek do mpzp Os. Wołominiek w Wołominie
120	39/2014	19.08.2014	Nr 84/5 obr. 05 Wołomin	O zmianę studium	
121	40/2014	28.08.2014	Nr 224/6 Majdan	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
122	41/2014	10.09.2014	Teren pomiędzy ul. Kolorową, Szosą Jadowską, Dębową i torami kolejowymi we wsi Duczki	O sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp Centrum Duczek
123	42/2014	12.11.2014	Nr 30 obr. 06 Nowe Lipiny	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	
124	43/2014	15.12.2014	Nr 317/4 Majdan	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp wsi Cięciwa i części wsi Majdan
125	1/2015	16.02.2015	Nr 67/5, 67/6, 67/7 obr. 01 Wołomin	O zmianę studium	Ls
126	2/2015	17.03.2015	Nr 210/3-210/14 obr. 24 Wołomin	O sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp terenu położonego w rejonie ulic: Lipińskiej, Sikorskiego, Teligi w Wołominie
127	3/2015	27.03.2015	Nr 6/17, 6/27 obr. 10 Wołomin	O sporządzenie mpzp	
128	4/2015	13.04.2015	Nr 147/2 obr. 27 Wołomin	O zmianę studium	
129	5/2015	16.04.2015	Nr 6/18 obr. 10 Wołomin	O sporządzenie mpzp	
130	6/2015	02.04.2015	Dot. drogi 21KDD w mpzp	O zmianę mpzp Os. Wiosenna w Wołominie	
131	7/2015	12.05.2015	Nr 36 obr. 02 Zagościniec	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
132	8/2015	19.05.2015	Nr 29 obr. 40 Wołomin	O zmianę przeznaczenia działki i sporządzenie mpzp	Ls
133	9/2015	12.08.2015	Nr 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 210/7, 210/11, 210/12, 210/13,	O sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp terenu

			210/14 obr. 24 Wołomin		położonego w rejonie ulic: Lipińskiej, Sikorskiego, Teligi w Wołominie
134	10/2015	10.09.2015 28.09.2015	Nr 19/14, 19/15, 19/16, 19/17, 19/18, 19/19, 19/20, 19/21, 19/22, 19/23, 19/24 obr. 11 Wołomin	O sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp „Strefa usługowo – produkcyjna Łukasiewicza II” w Wołominie
135	11/2015	21.09.2015	Nr 121, 122, 123 obr. 04; nr 87/1, 87/2, 87/3, 85/1, 85/2, 85/3, 85/4, 85/5, 85/6, 85/7, 85/8, 85/9, 85/10, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 83/5, 83/6, 83/7, 83/8, 83/9, 83/10, 81/1, 81/2, 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, 81/7, 81/8, 81/9, 81/10, 78/1, 78/2, 78/3, 78/4, 78/5, 78/6, 78/7, 78/8, 78/9, 101/1, 101/2, 101/3, 101/4, 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 97, 110 obr. 01 Wołomin	O zmianę studium	Wniosek do mpzp „Górki Mironowskie ” Ls
136	12/2015	21.09.2015	Nr 93 obr. 01 Wołomin	O zmianę studium	Wniosek do mpzp „Górki Mironowskie ” Ls
136	13/2015	16.09.2015	Nr 14, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 50 obr. 04 Wołomin	O zmianę studium	Wniosek do mpzp „Górki Mironowskie ” Ls
137	14/2015	16.09.2015	Nr 21, 22 obr. 04 Wołomin	O zmianę studium	Wniosek do mpzp „Górki Mironowskie ” Ls
138	15/2015	26.10.2015	Nr 12/3 obr. 02 Duczki	O sporządzenie mpzp	Wniosek do mpzp Centrum Duczek
139	16/2015	22.12.2015	Nr 267/5 Helenów	O sporządzenie mpzp	Ls
140	17/2015	22.12.2015	Nr 55 Helenów	O sporządzenie mpzp	Ls
141	18/2015	22.12.2015	Nr 38/4 Cięciewa	O sporządzenie mpzp	

Źródło: Wydziału Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Wołominie

Mankamentem większości wniosków jest brak informacji czy wnioski dotyczą całej działki, czy też jej części oraz brak jednoznacznego określenia charakteru przyszłego zainwestowania (np. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, itp.). Jak wynika z analizy numeracji wskazanych do zabudowy działek w zdecydowanej większości nie tworzą one zwartych kompleksów, ale są rozproszone na całych obszarach wsi i miasta, często w całkowitym oderwaniu od istniejących układów osadniczych. Może stanowić to utrudnienie do wytypowania konkretnych terenów do dalszych prac planistycznych, w tym przygotowania stosownych map.

Wszystkie zgłoszone wnioski o sporządzenie planów miejscowych muszą być poddane weryfikacji zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o:

- aktualne mapy wsi,
- dostępne opracowania fizjograficzne,
- znajomość stopnia przygotowania map,
- analizę stanu uzbrojenia terenów i ich powiązań z istniejącymi układami osadniczymi,
- wyjaśnienia z wnioskodawcami warunków przejęcia na własność gminy ewentualnych projektowanych dróg dojazdowych i ustalenia wysokości odszkodowania zgodnie z obowiązującymi przepisami o gospodarce o nieruchomościach,
- wyjaśnienie wnioskodawcom pojęcia „stawki procentowej”, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu lub obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

3.10.3. Prawne ograniczenia w wyznaczaniu nowych terenów budowlanych

Chociaż kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy wyłącznie do zadań własnych gminy, to władze samorządowe nie mają pełnej swobody działania w tej dziedzinie.

W głównej mierze wymienione poniżej ustawy:

- z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.),
 - z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469),
 - z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1232 z późn. zm.),
 - z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z 2008 roku ze zm.),
 - z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. 2015 poz. 1651, z późn. zm.),
 - z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Z 2015 poz. 909 z późn. zm.),
 - z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. u. Nr 106, poz. 675),
 - z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 z późn. zm.)
- nakładają szereg ograniczeń prawnych na władze wszystkich szczebli oraz właścicieli gruntów i innych użytkowników przestrzeni.

Artykuł 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym priorytetowo traktuje ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w sytuacji przeznaczenia terenów na określone cele. Na czołowych miejscach znalazły się wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Obligatoryjny obowiązek uzgadniania projektów planów miejscowych z właściwymi organami administracji wymusza rozważę przy typowaniu terenów do zabudowy, aby uniknąć ponoszenia niepotrzebnych kosztów na sporządzanie projektów planów, które nie mogą uzyskać akceptacji.

3.10.4. Harmonogram (program) podejmowania prac planistycznych

Zgodnie z art. 10, ust. 2 pkt 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium wyznacza się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych oraz takie dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy w celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej.

Obszary, dla których ustawowo obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego to:

- obszary wskazane na podstawie przepisów odrębnych;
- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznych.

Niemniej w pierwszej kolejności należy zrealizować zobowiązania wobec mieszkańców Gminy Wołomin, wyrażone w już podjętych uchwałach Rady Miejskiej w Wołominie w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwały te zainicjowały szereg procedur planistycznych; na część z nich zawarto umowy z wykonawcami, są na różnym stopniu zaawansowania i należy je dokończyć. Trzeba też zauważyć, że uchwały te w większości pokrywają się z ww. wymogiem przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych.

W drugiej kolejności, należałoby zająć się wyposażeniem części miejskiej gminy Wołomin w plany miejscowe – zasadniczo pod kątem rozwiązania problemów niewłaściwego funkcjonowania jego centrum, opisanych we wcześniejszych częściach niniejszego opracowania. Dotyczą one niedostatecznego funkcjonowania usług, nadpodaży funkcji jednorodzinnej w stosunku do wielorodzinnej, wyludniania się miasta po godzinie 18. i w weekendy, rewitalizacji starówki wołomińskiej, problemów parkowania w mieście oraz atrakcyjnego zagospodarowania jego kluczowych rejonów: rejonu stacji PKP Wołomin czy rejonu placu 3 Maja.

W trzeciej kolejności należałoby podjąć pozostałe procedury planistyczne już zainicjowane uchwałami Rady Miejskiej w Wołominie. W miarę kończenia w/w procedur i uchwalania kolejnych planów miejscowych należałoby przeanalizować objęcie kolejnych terenów nowymi procedurami. Tutaj przesłanką co do lokalizacji nowych planów miejscowych mogłyby być zaproponowane w tym opracowaniu Strefy Aktywności Gospodarczej.

W związku z powyższym procedury planistyczne pogrupowano w następujące grupy:

Grupa A – procedury planistyczne o znacznym stopniu zaawansowania:

- 1) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-263/05 z dnia 29 listopada 2005 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Graniczna” położonego pomiędzy ulicami: Kresowa, Graniczna, teren ujęcia wody, ulica Lipiny Kąty w Wołominie;
- 2) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-262/05 z dnia 29 listopada 2005 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego terenu „osiedla Zielona” położonego w granicach ulic: Zielona, Legionów, Sokola do granicy obszarów obowiązujących planów miejscowych w Wołominie;

3) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-267/05 z dnia 29 listopada 2005 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie i we wsi Nowe Lipiny ograniczonego ulicami: Dworską, Projektowana Kościelna, ulica bez nazwy i dalej w kierunku południowym po zachodniej granicy dz. nr ew. 2 i nr 42 obr. 06 we wsi Nowe Lipiny do projektowanej drogi wojewódzkiej nr 634;

4) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-270/05 z dnia 29 listopada 2005 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Cięciwa i części wsi Majdan;

5) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-269/05 z dnia 29 listopada 2005 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „osiedla Górki Mironowskie” położonego pomiędzy granicą administracyjną miasta Kobyłka i ulicami Kraszewską, Radzywińską, Czarnieckiego we wsi Czarna i ul. Gościniec w Wołominie;

6) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-261/2005 z dnia 29 listopada 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego pod usługi sakralne - cmentarz we wsi Nowe Grabie zmieniona uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XV-29/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 r,

7) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXI-112/2012 z dnia 28 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Lipińskiej, Sikorskiego i Teligi w Wołominie,

8) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIX-71/2013 z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie,

9) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXV-7/2014 z dnia 29 stycznia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu cmentarza przy Al. Niepodległości w Wołominie,

Grupa B – procedury planistyczne dotyczące centrum miasta Wołomin:

10) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XVII-7/2016 z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną,

11) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XIX-38/2016 z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie pomiędzy ulicami Piłsudskiego, Laskową i Armii Krajowej oraz terenem kolejowym

12) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XIX-39/2016 z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami 6-go Września, Wileńską, Nowowiejską i Żelazną

13) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIII-7/2013 z dnia 23 stycznia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Armii Krajowej i Wileńską,

14) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXI-109/2012 z dnia 28 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Centrum” w Wołominie,

15) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXI-110/2012 z dnia 28 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pn. „Osiedle Lipińska” w Wołominie,

16) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXI-111/2012 z dnia 28 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: 1 Maja, Legionów, Lipińską i Oleńki w Wołominie,

Grupa C – procedury planistyczne już zainicjowane uchwałami Rady Miejskiej w Wołominie:

17) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-53/2014 z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Strefa usługowo – produkcyjna Łukasiewicza II” w Wołominie

18) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVI-33/2014 z dnia 12 marca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Duczek w gminie Wołomin,

19) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-52/2014 z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Leśniakowizna w gminie Wołomin,

20) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIX-66/2009 z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Turów” obejmującego obszar wsi Turów w gminie Wołomin,

21) Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIX-65/2009 z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Ossów I” obejmującego część wsi Ossów wraz z parkiem kulturowym „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku” w gminie Wołomin,

Grupa D – ewentualne nowe procedury planistyczne:

Analizują wnioski wynikające z części niniejszego opracowania dotyczącej Stref Aktywności Gospodarczej w gminie Wołomin, należałoby rozważyć zasadność

przystąpienia do opracowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:

22) dla sołectw Czarnej i Helenowa – w związku budową łącznika do trasy ekspresowej S8 (Via Baltica) i wzrostem zainteresowania biznesu tym rejonem,

23) dla sołectw Zagościniec i wschodniej części Duczek – w przypadku budowy północnej obwodnicy Wołomina (prowadzącej do łącznika do trasy S8) i możliwej aktywizacji gospodarczej i budowlanej północnej części gminy Wołomin,

24) dla północnej części sołectwa Stare Grabie – w przypadku uruchomienia strefy aktywności gospodarczej wykorzystującej uciążliwość linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia na granicy z gminą Klembów.

Oczywiście możliwe jest podejmowanie opracowań planistycznych dla innych obszarów gminy Wołomin, w zależności od bieżących potrzeb i zmieniającej się sytuacji wokół gminy Wołomin.

4 WYNIKI ANALIZY. WNIOSKI I PODSUMOWANIE

4.1. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wołomin z roku 2011

W wyniku przeprowadzonej kompleksowej i wielowątkowej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Wołomin na przestrzeni ostatnich 5 lat, można stwierdzić że **aktualnie obowiązujący dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin z roku 2011 nie wymaga niezwłocznej zmiany i można go ocenić jako stosunkowo aktualny.**

Niniejsza ocena wynika z sektorowych analiz, o których w powyższych rozdziałach, a z których można wywieść następujące stwierdzenia:

- Studium Wołomina jest stosunkowo „świeżym” dokumentem planistycznym. Należy zauważyć, że uchwalone zostało niespełna 5 lat temu, w sytuacji gdy perspektywę rozwojową w studium gmin przewiduje się w przedziale 10-30 lat. Okres 5 lat jest zbyt krótkim, by móc realnie ocenić stopień zdezaktualizowania się jego ustaleń. Również w historii Wołomina nie zaszły na tyle istotne zdarzenia, wpływające na jego strukturę funkcjonalno-przestrzenną, które uzasadniałyby potrzebę głębokich zmian. Ewentualne zmiany mogą dotyczyć „szczegółów” Studium i zasadnym byłoby dokonywanie wyłącznie punktowych, ograniczonych obszarowo zmian – zasadniczo pod kątem zwiększenia atrakcyjności gospodarczej dla potencjalnych inwestorów.
- Zmiany w przepisach ogólnopństwowych oraz dokumentach i programach wojewódzkich nie skutkują automatycznym brakiem aktualności obecnego Studium Wołomina. Zmiany te nie skutkują formalnym obowiązkiem wprowadzania zmian w Studium, często mają charakter fakultatywny tj. otwierają nowe możliwości przed Gminą. Niemniej powinny zostać poprzedzone stosownymi opracowaniami (dotyczy to np. stref rewitalizacji i map zagrożenia powodziowego). Jedynie Ustawa o rewitalizacji może skutkować (w przypadku przystąpienia do całościowej zmiany Studium) obowiązkiem drastycznego zredukowania ilości terenów udostępnianych pod budownictwo, co może spotkać się z dezaprobatą mieszkańców Wołomina, przed którymi obecne Studium otworzyło szereg perspektyw inwestycyjnych oraz obrotu nieruchomościami.
- Oceniono, że tereny przeznaczone w obecnym Studium pod zabudowę mieszkalną odpowiadają potrzebom gminy Wołomin w długiej perspektywie czasowej.
- Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona w Studium jest aktualna i odpowiada realiom oraz obecnym trendom i potrzebom.
- Układ (szkielet) komunikacyjny wyznaczony w Studium jest aktualny i utrwalony w świadomości mieszkańców gminy Wołomin, co jest jego istotną zaletą. Dotyczy to zarówno modernizacji istniejącego układu komunikacyjnego, jak również budowy nowych dróg. Należy zwrócić uwagę na możliwość realizacji dróg w trybie specustawy umożliwiającej abstrahowanie od zapisów studium i planów miejscowych. Nie jest zatem konieczna zmiana Studium w tym zakresie, w sytuacji gdy miany przebiegu dróg będą miały co najwyżej odcinkowy i nieznaczny charakter (korekty wynikające ze szczegółowych uwarunkowań).
- Układ przyrodniczy należy ocenić jak wystarczająco chroniony przepisami Studium

oraz przepisami i obecnymi politykami ogólnopaństwowymi. Zmiany dotyczące innego podejścia do zabudowy w strefach zagrożenia powodziowego będą możliwe dopiero po otrzymaniu map zagrożenia i ryzyka powodziowego, których wykonanie sygnalizowane jest na ok. 2020 rok tj. w kolejnej edycji oceny aktualności Studium.

- Ewentualne zmiany Studium muszą być poprzedzona implementacją dokumentów stanowiących podstawę merytoryczną tych zmian tj. wykonaniem i dostarczeniem map zagrożenia powodziowego, opracowaniem stref rewitalizacji, zakończeniem konsultacji społecznych w/s składowiska odpadów w Starych Lipinach. Perspektywa czasowa opracowania niektórych z tych dokumentów przekracza cezurę niniejszej analizy aktualności Studium, która została określona na jedną kadencję samorządową.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że zmiana Studium w całości jest dosyć ryzykowna politycznie i społecznie i nie koniecznie musi skutkować opracowaniem dokumentu lepszego od obecnie obowiązującego tj. bardziej proinwestycyjnego i lepiej odbieranego przez mieszkańców gminy. W związku z wymogami wynikającymi z ustawy o rewitalizacji, ewentualna zmiana Studium wiązałaby się z koniecznością zredukowania obecnych możliwości inwestycyjnych o ok 2/3. Wiazałoby się to z trudnym wyborem, w których częściach gminy dokonywać tych redukcji. Dlatego też ewentualna tj. bezpieczna dla dotychczas wypracowanego status quo zmiana Studium powinna dotyczyć wyłącznie określonych jego obszarów i powinna polegać na wymianie niektórych zbędnych terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo pod strefy działalności gospodarczej. Zaproponowane w niniejszym opracowaniu strefy aktywności gospodarczej mogą stanowić przesłankę do miejscowych zmian obecnego Studium.

4.2. Ocena aktualności planów miejscowych

Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych została dokonana pod dwoma aspektami:

- aktualnością obowiązujących planów miejscowych,
- potrzebą obejmowania nowych terenów planami miejscowymi.

W świetle faktu, że gmina Wołomin objęta jest tylko w niewielkim stopniu planami miejscowymi tj. w ok 7,5% swojej powierzchni, zasadnym jest podejmowanie nowych planów miejscowych, a nie rewidowanie już istniejących. Na terenie gminy obowiązuje obecnie 81 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (większość niewielka obszarowo): część z nich została opracowana pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z roku 1994, a część pod rządami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z roku 2003. Niemniej niezależnie od zmiany przepisów, stare plany nie zostały uchylone i obowiązują do czasu zastąpienia nowymi. Mogą stanowić podstawę do uzyskiwania pozwoleń na budowę i są uznawane przez Starostę Wołomińskiego. Nie zdiagnozowano w międzyczasie, by którykolwiek z tych planów generował realne problemy i wymagał niezwłocznej zmiany. Stanowi to o ich wartości i przydatności dla mieszkańców Wołomina, a dyskusja o możliwości czy też konieczności ich dopasowania do nowych przepisów ma charakter wyłącznie akademicki. Urzędy powiatowe wypracowały wieloletnią praktykę interpretowania starszych planów na kanwie obowiązujących przepisów i nie zachodzi konieczność ich zmiany. Należy też podnieść, że niektóre z ww. planów dotyczą projektowanych dróg i są podstawą do zabezpieczania rezerw terenowych pod ich przyszłą realizację.

Stanowią podstawę prawną do wykupów i odszkodowań za zarezerwowane grunty pod inwestycje celu publicznego. Ponadto należy wskazać, że polityka rozwoju przestrzennego gminy Wołomin w większości znajduje swoją kontynuację w kolejnych dokumentach planistycznych **Dlatego też obecnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy uznać za aktualne.**

W związku z powyższym wskazuje się na konieczność dokończenia już zaczętych procedur i zainicjowanie nowych planów miejscowych na terenach obecnie nimi nie objętych. Należy kierować się przedstawionym wyżej harmonogramem prac planistycznych – z możliwością jego modyfikacji w zależności od bieżących potrzeb.

4.3. Wnioski i podsumowanie

W wyniku przeprowadzonych czynności wynikających z art. 32 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przeprowadzonej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie nr VIII-95/2011 z dnia 14 października 2011 roku) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin, należy zalecić Radzie Miejskiej w Wołominie:

1. stwierdzenie aktualności ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin – pod kątem zabezpieczenia terenów pod potrzeby mieszkalne, utrzymania i kształtowania ponadlokalnego układu komunikacyjnego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
2. dopuszczenie możliwości częściowej zmiany w/w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin – pod kątem przygotowania nowych terenów pod działalność gospodarczą,
3. stwierdzenie potrzeby kontynuowania już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach dotychczas nie objętych planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Wołomin.

Spis rysunków

Rysunek 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Wołomin wg kierunków Studium z 2011 r.....	8
Rysunek 2. Tereny urbanizacji w gminie Wołomin wg kierunków Studium z 2011 r....	12
Rysunek 3. Tereny zabudowy w gminie Wołomin w 2015 r.....	12
Rysunek 4. Tereny pod zabudowę w gminie Wołomin w 2015 r. - wykorzystanie terenów.....	13
Rysunek 5. Wypełnienie zabudową w gminie Wołomin w 2015 r.....	14
Rysunek 6. Sieć drogowa w gminie Wołomin wg kierunków Studium z 2011 r.....	41
Rysunek 7. Sieć drogowa wg kierunków Studium w obszarze Zagościńca-Lipinek.....	41
Rysunek 8. Przebieg potencjalnego łącznika między ul. Zieloną i Graniczną.....	41
Rysunek 9. Zabudowa na obszarach wrażliwych w gminie Wołomin w 2015 r.....	44
Rysunek 10. Strefy aktywności wskazane w Studium.....	55
Rysunek 11. Analiza uwarunkowań – zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej....	56
Rysunek 12. Analiza uwarunkowań – zasięg oddziaływania komunikacji autobusowej	57
Rysunek 13. Analiza uwarunkowań – zasięg oddziaływania tras tranzytowych.....	58
Rysunek 14. Analiza stref obsługi komunikacyjnej gminy Wołomina.....	59
Rysunek 15. Strefy aktywności – strefy uciążliwości.....	60
Rysunek 16. Strefy aktywności - wyniki analizy.....	61
Rysunek 17. Strefy aktywności gospodarczej.....	61
Rysunek 18. Pokrycie planami miejscowymi w gminie Wołomin (stan na 15.01.2016)	67

Spis map

Mapa 1. Prognozowana zmiana liczby ludności w Polsce (2013-2050).....	22
---	----

Spis tabel

Tabela 1. Bilans terenów zgodnie z przeznaczeniem w Studium w podziale na tereny uruchomione pod zabudowę (zabudowane) i wolne.....	9
Tabela 2. Bilans terenów urbanizacji i terenów otwartych w podziale na tereny uruchomione pod zabudowę (zabudowane) i wolne.....	11
Tabela 3. Gęstość mieszkaniowa i gęstość zaludnienia w gminie Wołomin w 2014 r....	17
Tabela 4. Chłonność wolnych terenów mieszkaniowych w gminie Wołomin w 2014 r.	20
Tabela 5. Chłonność wolnych terenów mieszkaniowych w gminie Wołomin w 2014 r. - wskaźniki.....	21
Tabela 6. Ludność ogółem gmin powiatu wołomińskiego w latach 1995-2014.....	24
Tabela 7. Ludność w wieku przedprodukcyjnym gmin powiatu wołomińskiego (1995-2014).....	25
Tabela 8. Przyrost liczby ludności w gminach powiatu wołomińskiego (1995-2014)....	29
Tabela 9. Struktura ludności gminy Wołomin wg ekonomicznych grup wieku.....	34
Tabela 10. Prognoza demograficzna dla gminy Wołomin na rok 2035.....	36
Tabela 11. Chłonność terenów mieszkaniowych w stosunku do prognoz na rok 2035. .	38
Tabela 12. Liczba uczniów w publicznych przedszkolach, szkołach podstawowych, gimnazjach i liceach.....	40
Tabela 13. Zmiany w użytkowaniu gruntów w gminie Wołomin w latach 2012-2014....	50
Tabela 14. Wydane pozwolenia na budowę w latach 2011 – 2015.....	51
Tabela 15. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2011-2015.....	51

Tabela 16. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2011-2015.....	52
Tabela 17. Bilans powierzchni terenów objętych planami miejscowymi i objętych sporządzaniem planów.....	66
Tabela 18. Wnioski o sporządzenie mpzp i o zmianę przeznaczenia terenów z okresu październik 2010 – grudzień 2015.....	68

Spis wykresów

Wykres 1. Stopień uruchomienia terenów pod zabudowę mieszkaniową w 2015 r.....	10
Wykres 2. Ludność wybranych gmin powiatu wołomińskiego (1995-2014).....	26
Wykres 3. Ludność w wieku przedprodukcyjnym (<18 lat) wybranych gmin powiatu wołomińskiego (1995-2014).....	26
Wykres 4. Udział ludności wybranych gmin w ludności powiatu wołomińskiego (1995-2014).....	27
Wykres 5. Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (<18 lat) wybranych gmin w tej grupie ludności powiatu wołomińskiego (1995-2014).....	27
Wykres 6. Przyrost liczby ludności wybranych gmin powiatu wołomińskiego (1995-2014).....	30
Wykres 7. Przyrost procentowy ludności wybranych gmin powiatu wołomińskiego (1995-2014).....	30
Wykres 8. Udział przyrostu ludności gmin w przyroście ludności powiatu wołomińskiego (1995-2014).....	31
Wykres 9. Liczba ludności gminy Wołomin – ogółem (2011-2015).....	32
Wykres 10. Liczba ludności gminy Wołomin – miasto (2011-2015).....	32
Wykres 11. Liczba ludności gminy Wołomin – obszar wiejski (2011-2015).....	32
Wykres 12. Zmiana liczby ludności gminy Wołomin – ogółem (2012-2015).....	33
Wykres 13. Zmiana liczby ludności gminy Wołomin – miasto (2012-2015).....	33
Wykres 14. Zmiana liczby ludności gminy Wołomin – obszar wiejski (2012-2015).....	33
Wykres 15. Struktura wiekowa ludności miasta Wołomin w 2014 r.....	34
Wykres 16. Struktura wiekowa ludności obszaru wiejskiego gminy Wołomin w 2014 r.....	35