

BURMISTRZ WOŁOMINA

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN

**/FORMA UJEDNOLICONA/  
/FORMA UJEDNOLICONA/  
/FORMA UJEDNOLICONA/**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr ...../2024  
Rady Miejskiej w Wołominie  
z dnia .....2024 r.

**ZMIANY W TEKŚCIE ZASTAŁY OZNACZONE KOLOREM CZERWONYM  
ZMIANY W TEKŚCIE ZASTAŁY OZNACZONE KOLOREM NIEBIESKIM  
ZMIANY W TEKŚCIE ZASTAŁY OZNACZONE KOLOREM FIOLETOWYM**

Wołomin 2011 r.  
**Wołomin 2021 r. – zmiana I**  
**Wołomin 2022 r. - zmiana II**  
**Wołomin 2024 r. - zmiana III**

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WOŁOMIN

AUTORZY:

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.

Autor kierujący: mgr inż. arch. Barbara Złotowska  
upr. urb. nr 499/88, wpisana na listę członków Okręgowej  
Izby

Urbanistów z siedzibą w Warszawie pod nr WA-246

mgr inż. arch. krajobrazu Monika Sawicka-Górska

mgr inż. arch. Krystyna Konopkova

Komunikacja: mgr inż. Marek Samoder

**Zmiana studium:**

Autor kierujący: mgr inż. arch. Bartosz Roslan  
wpisany na listę członków Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą  
w Warszawie pod nr WA-344

mgr inż. arch. Dominika Jędrzejczak  
wpisana na listę członków Okręgowej Izby  
Urbanistów z siedzibą w Warszawie pod nr WA-  
374

mgr Anna Pietrasz  
inż. Tomasz Wojciechowski

Dyrektor Spółki: mgr inż. arch. Jan Rutkiewicz

Prezes Spółki: mgr inż. Marek Roszkowski

Korektę w zakresie łączności publicznej i ochrony przyrody wprowadziła:

inż. Wanda Grygo - członek OIU w Warszawie WA-309 – Urząd Miejski w Wołominie

w dniu 19.08.2010 r.

**Zmiana studium przyjęta Uchwałą Nr XXXIV-69/2021 z dnia 13 maja 2021 r.:**

**Projektanci:**

mgr inż. Małgorzata Frączkowska nr upr. WA - 428 – główny projektant

mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska nr upr. Z – 322 – projektant

**Współpraca:**

Wydział Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Wołominie

**Zmiana studium nr II, przyjęta**  
**uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2022 r.**

**Projektanci:**

mgr Wojciech Zabawa – główny projektant

*posiada dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej*

mgr inż. Bartosz Burzyński – projektant (ZOIU Z – 498)

*kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650)*

**Współpraca:**

Wydział Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Wołominie

*W zakresie nie omówionym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany Studium nr II zastosowanie znajdują ustalenia i informacje dotychczas obowiązującego Studium, uchwalonego uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., ze zmianą nr I, przyjętą uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 roku.*

**Zmiana studium III przyjęta Uchwałą Nr ...../2024 z dnia .....2024 r.:**

**Projektanci: KAD Architekci sp. z o.o.**

mgr inż. arch. Dorota Fronczyk nr upr. Wa – 148/01 – główny projektant

mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn nr upr. 15/B-756/ŁOIA/08 – projektant

Wołomin, 2011 r.

Wołomin, 2021 r. – zmiana I

Wołomin, 2022 r. – zmiana II

Wołomin, 2024 r. - zmiana III

WSTĘP .....	6
1. Cel opracowania.....	6
2. Obszar opracowania .....	7
3. Materiały wejściowe .....	7
4. Zakres opracowania .....	8
5. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2002 r.....	8
6. Analiza wniosków i postulatów Władz Gminy, mieszkańców oraz Instytucji.....	10
7. Położenie gminy w układzie powiązań zewnętrznych.....	15
Część I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	17
1. Uwarunkowania zewnętrzne .....	17
1.1. Uwarunkowania wynikające z „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” .....	17
1.2. Uwarunkowania wynikające ze „Strategii rozwoju województwa mazowieckiego” .....	18
1.3. Uwarunkowania wynikające z „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego” .....	19
2. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów .....	21
3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony .....	25
4. Stan środowiska przyrodniczego .....	25
4.1. Charakterystyka warunków przyrodniczych .....	25
4.2. Zanieczyszczenia środowiska. Uciążliwości .....	31
4.3. Zasoby przyrodnicze. Prawna ochrona przyrody .....	36
4.4. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	41
4.5. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	42
4.6. Struktura przyrodnicza obszaru opracowania .....	43
5. Stan dziedzictwa kulturowego.....	43
5.1. Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określonych przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.....	49
6. Warunki i jakość życia mieszkańców .....	50
7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....	63
8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	64
8.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne .....	66
8.2. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego .....	72
8.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy .....	77
8.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	80
8.4.a Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy.....	80
8.4.b Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy w podziale na funkcje zabudowy .....	85
8.4.c Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej .....	85
8.4.d Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę .....	89
8.4.e Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę .....	91
8.4.f Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy .....	93
9. Stan prawny gruntów.....	96
10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych .....	97
11. Udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych .....	97
12. Stan systemu komunikacji.....	97
12.1. Układ drogowo-uliczny .....	97
12.2. Obciążenie ruchem samochodowym.....	99
12.3. Komunikacja publiczna - kolejowa.....	100

12.4. Komunikacja autobusowa.....	100
12.5. Ruch pieszy i rowerowy.....	101
12.6. Parkowanie pojazdów.....	102
12.7. Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu komunikacji miasta i gminy.....	102
13. Stan systemów infrastruktury technicznej.....	103
13.1. Gospodarka wodno – ściekowa.....	103
13.2. Systemy energetyczne.....	104
13.3. Gospodarka odpadami.....	106
13.4. Telekomunikacja i łączność publiczna.....	106
14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	107
15. Pozostałe ustalenia.....	107
16. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.....	108
<b>Część II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>117</b>
1. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów.....	117
<b>1.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....</b>	<b>121</b>
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów.....	128
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów.....	140
3.1. Obszary i obiekty prawnie chronione.....	140
3.2. Ochrona lokalnych wartości przyrodniczych.....	146
3.3. Ochrona przeciwpowodziowa.....	146
3.4. Ochrona przed uciążliwościami.....	148
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.....	149
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	151
5.1. Rozwój układu drogowego - ponadlokalnego.....	151
5.2. Rozwój układu drogowego - lokalnego.....	153
5.3. Komunikacja zbiorowa.....	154
5.4. Parkowanie pojazdów.....	154
5.5. Ruch rowerowy.....	155
6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	156
6.1. Gospodarka wodno-ściekowa.....	156
6.2. Systemy energetyczne.....	157
6.3. Telekomunikacja i łączność publiczna.....	160
6.4. Usuwanie odpadów.....	162
7. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	163
8. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	163
9. Obszary obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	164
10. Obszary zamierzonego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	164
11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	164
12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.....	165
13. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	165
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	166
15. Pozostałe ustalenia.....	166
<b>Część III. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.....</b>	<b>172</b>

## WSTĘP

Zleceniodawca: Gmina Wołomin

Wykonawca:

Biuro Planowania Rozwoju Warszawy, S.A., 02-591 Warszawa, ul. Batorego 16

nr umowy: 234/WU/45/05 z dn.12.08.2005 r.

166/WU/5/10 z dn. 31.05.2010 r.

Wykonawca:

Pracownia18 Małgorzata Frączkowska

Wykonawca:

Wojciech Zabawa Pracownia Projektowa

Wykonawca:

KAD Architekci sp. z o. o.

### 1. Cel opracowania

Opracowanie sporządzone zgodnie Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. ma na celu określenie polityki przestrzennej na obszarze gminy Wołomin na tle uwarunkowań określonych w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikających w szczególności ze stanu środowiska przyrodniczego i dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem przedsięwzięć i rozwiązań opartych na potencjale własnym Gminy oraz zamierzeń rządowych określonych w ~~koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju~~ strategii rozwoju ~~ponadlokalnego~~ a także ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Biorąc pod uwagę walory ekonomiczne przestrzeni gminy, ochronę walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, poprawę warunków życia ludności jak również wymagania ładu przestrzennego, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin określa najkorzystniejsze kierunki przeobrażeń i rozwoju przestrzennego Gminy z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. W studium wskazuje się obszary, dla których potrzeby realizacji w/w celów uzasadniają sporządzenie planów miejscowych.

### 2. Obszar opracowania

Opracowanie obejmuje teren miasta i gminy Wołomin w jej granicach administracyjnych, zmienionych w 2005 r. poprzez przyłączenie wsi Cięciwa. Gmina Wołomin położona jest w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim. Obecnie teren gminy obejmuje miasto Wołomin i 15 wsi - łącznie 6 166 ha.

Obszar zmian wprowadzonych na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXIV-69/2021 z dnia 13 maja 2021 r., obejmuje 9 obszarów o łącznej powierzchni 310,0 ha (łącznie powierzchnia 9 obszarów), z czego zmiana ustaleń dla 234 ha dotyczy nie przeznaczenia terenów a korekty granic parku kulturowego.

Obszar zmiany wprowadzony na podstawie uchwały intencyjnej Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIV-140/2020 z dnia 22 października 2020 r., obejmuje teren o powierzchni 1,3272 ha, położony w mieście Wołomin, obręb 06.

Obszar zmiany na podstawie uchwały intencyjnej Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIV-140/2020 z dnia 22 października 2020 r., obejmuje teren o powierzchni 116,8 ha. Uchwała intencyjna została zmieniona Uchwałą Nr XXXIX-141/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 września 2021 r., nie wpływającą na powierzchnię zmian w przeznaczeniu terenów.

### **3. Materiały wejściowe**

#### **A. Podkłady mapowe:**

Do opracowania uzyskano mapy obejmujące:

1. Mapy topograficzne w skali 1:10000, zeskanowane i skalibrowane do układu współrzędnych geodezyjnych „1965” i przystosowane do odczytu w programie Arc View.
2. Mapy ewidencyjne w postaci wektorowej pozyskane w PODGiK w Wołominie w formacie dxf oraz dla działek klas użytków w formacie shp /ESRI shape file/.

#### **B. Pozostałe materiały:**

1. obowiązujące plany miejscowe,
2. uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
3. Opracowanie ekofizjograficzne „Przestrzeń”, 2005 r.,
4. Strategia zrównoważonego rozwoju gminy Wołomin do 2015 r., 2004 r.,
5. **Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Wołomin do 2025 roku,**
6. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, 2004 r.,
7. **Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, 2018 r.,**
8. Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Wołomin - Kobyłka, 2004 r.,
9. Koncepcja sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i sieci kanalizacji deszczowej dla miasta i gminy Wołomin – Cewok, 2004 r.,
10. Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię, elektryczną i paliwa gazowe na lata 2006-2013, Juwa, Białystok, 2005/2006 r. - **aktualizacja projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię, elektryczną i paliwa gazowe na lata 2020-2035, EKOSCN INNOWACJAI ROZWÓJ, 2020 r,**
11. Plan wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Wołomin-Kobyłka,
12. Program ochrony środowiska dla gminy Wołomin do 2011 r. i Gminny plan gospodarki odpadami, Eco-Progress, 2004 r.,
13. **Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2018-2020 z perspektywą do 2024 roku,**
14. **Gminny program rewitalizacji WOŁOMIN 2023 z perspektywą do 2030,**
15. opracowania komunikacyjne dot. trasy S8, modernizacji drogi 634 i proj. wschodniej obwodnicy Wołomina oraz modernizacji linii kolejowej E75,
16. mapy glebowo-rolnicze w skali 1:5000,
17. wnioski Władz Miasta, mieszkańców i instytucji,
18. dane dot. stanu własności,
19. materiały statystyczne GUS oraz dane ludnościowe z Urzędu Miasta,
20. materiały dot. działalności realizacyjnej na terenie gminy,
21. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, W-wa, 2002 r.,
22. Analiza aktualności obowiązujących opracowań planistycznych w gminie Wołomin, Pracownia Urbanistyczna S.C., 2005 r.,
23. **Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin – 2016 r.,**
24. projekt gminnego programu opieki nad zabytkami,
25. **Gminna ewidencja zabytków, 2020 r.**
26. Strategia rozwoju powiatu wołomińskiego,
27. Studium historyczno-konserwatorskie do rewitalizacji „Starówki Wołomińskiej” i dot. ”Pola Bitwy Warszawskiej”, Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków, 2006 r.,
28. Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej, 2006 r.
29. **Mapy zagrożenia powodziowego (opublikowane 22 października 2020 r.)**
30. fotoplany terenu,

31. dane dot. Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 na stronie internetowej Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska
32. Plan Adaptacji do zmian klimatu dla gminy Wołomin do roku 2050 z perspektywą do roku 2100.
33. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin – 2022 r.

#### **4. Zakres opracowania**

Opracowanie zawiera:

- część tekstową Studium obejmującą:  
cz. I – uwarunkowania i cz. II – kierunki, wraz ze schematami ilustrującymi poszczególne zagadnienia, stanowiącą zał.nr 1,
- część graficzną Studium obejmującą:  
zał. nr 2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rysunek wykonany na aktualnej mapie topograficznej w skali 1:10 000,  
zał. nr 3 Obszary przeznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w skali 1:35 000.

#### **5. Ocena Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2002 r.**

Obowiązujące Studium uchwalone zostało uchwałą nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.08.2002 r. sporządzone zostało pod rządami poprzedniej ustawy z 1994 r. regulującej kwestie planowania przestrzennego. Siłą rzeczy nie mogło więc spełniać wszystkich wymogów aktualnie obowiązującej ustawy. Istotne rozbieżności formalne dotyczą tylko kilku wymagań ustawowych, jednak zasadnicza zmiana roli Studium w systemie planowania przestrzennego powoduje, że obowiązujący dokument Studium nie może już dobrze pełnić swoich funkcji wobec aktualnie i w przyszłości sporządzanych planów. Studium, tak jak dotychczas, nie jest aktem prawa miejscowego. Istotną zmianą jest wymóg, by plany miejscowe były zgodne, a nie jak dotychczas jedynie spójne, z treścią studium.

W szczególności obecne studium nie wyłącza z planowania miejscowego obszarów zamkniętych na mocy odrębnych przepisów prawnych. Nie porządkuje też istotnych dla planowania miejscowego informacji zgodnie z obecnymi wymaganiami ustawowymi (m. in. zmienione przepisy ustaw: Prawo ochrony środowiska, Prawo wodne, Ustawa o ochronie przyrody, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nowe przepisy: ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie). Ponadto w 2005 r. zostały zmienione granice gminy poprzez przyłączenie wsi Cięciwa.

Dostosowanie formalne do obowiązującego obecnie systemu planistycznego wymaga zasadniczych zmian treści i formy zapisu Studium.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania gospodarczo-rozwojowe ostatnich lat w studium należy przyjąć rozwiązania docelowe, zapewniające znaczną stabilność i długą aktualność studium:

- uwzględnić aktualne opracowania komunikacyjne:
  - a) zmiana przebiegu trasy S8, która wg wariantu II i III przebiega w granicach gminy Wołomin, **w wyniku przeprowadzonej analizy wielokryterialnej, uwzględniającej ocenę: techniczno-ruchową, przestrzenną, społeczną, środowiskową, ekonomiczną został zrealizowany Wariant III trasy S8,**
  - b) projektowany nowy węzeł Wołomin na trasie S8,
  - c) modernizacja drogi wojewódzkiej nr 634 z rozwiązaniami komunikacyjnymi na terenie gminy,
  - d) nowy przebieg wschodniej obwodnicy Wołomina łączącej poprzez węzeł Wołomin trasę S8 z kierunkiem do gm. Wiązowna (Duchnow),



- e) modernizacja linii kolejowej E75 do prędkości 160 i 200 km/godz. z nowymi rozwiązaniami bezkolizyjnych przejazdów i przejść przez tory,
- uwzględnić aktualne rozwiązania infrastruktury technicznej, m.in.:
  - a) gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Wołomin-Kobyłka przy wsparciu funduszy unijnych,
  - b) rekultywacji składowiska odpadów,
  - c) zmianę przebiegu projektowanej linii EE 110 kV Ząbki-Wołomin i stacji 110/15 kV,
- uwzględnić aktualne opracowania studialne, strategiczne itp. w tym dotyczące ochrony zabytków (gminy program opieki nad zabytkami, studium rewitalizacji „starówki wołomińskiej”, studium dot. Bitwy warszawskiej 1920 r.),
- uwzględnić obszary zagrożenia powodziowego,
- przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową (zgodnie z wnioskami złożonymi do studium)
- tereny nieprzydatne rolniczo,
- wyznaczyć nowe tereny usługowo-produkcyjne,
- wyznaczyć obszary do objęcia planami miejscowymi (lub ich zmianami).

W oparciu o studium należy przyjąć wieloletni program sporządzania planów miejscowych, skorelowany z wieloletnim planem gospodarczym oraz strategią zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Wołomin.

Uchwała nr XXVI-15/2005 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 3 lutego 2005 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium zmienia poprzednią uchwałę z 2003 r. (powodem była zmiana granic administracyjnych z dniem 1.01.2005 r.).

W dniu 18 maja 2017 r. Rada Miejska w Wołominie podjęła uchwałę nr XXXVIII-55/2017 w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (uchwalonego uchwałą nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.08.2002 r. zmienionego uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 roku i Zarządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin), która obejmuje 9 obszarów, która została zmieniona uchwałą nr XLIX-44/2018 z dnia 7 marca 2018 r. Zmianę Studium należy sporządzić z uwzględnieniem m.in. art. 10 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowania oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W dniu 22 października 2020 r. Rada Miejska w Wołominie podjęła uchwałę nr XXIV-140/2020 w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin (uchwalonego uchwałą nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29.08.2002 r.; zmienionego uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 roku i Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin), która obejmuje 1 obszar o powierzchni 1,3272 ha, położony w mieście Wołomin, obręb 06. W trakcie procedury sporządzania tej zmiany została wprowadzona uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXIV-69/2021 z dnia 13 maja 2021 r. zmiana I studium, której dotyczy Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 czerwca 2021 r. znak WNP-I.4131.115.2021.JF.

W dniu 22 października 2020 r. Rada Miejska w Wołominie podjęła Uchwałę Nr XXIV-141/2020 w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, uchwalonego j.w. Granice zmiany określono w załączniku graficznym do Uchwały Nr XXIV-141/2020. Obejmują one obszar o powierzchni 116,8 ha w miejscowości Zagościniec. Celem zmiany studium jest, zgodnie z uzasadnieniem do uchwały „wprowadzenie zabudowy usługowo - produkcyjnej oraz zasad zagospodarowania z uwzględnieniem szczególnych warunków ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz racjonalnego kształtowania przestrzeni, mając na uwadze dbałość o walory urbanistyczne i krajobrazowe”.

W dniu 30 września 2021 r. Rada Miejska w Wołominie podjęła Uchwałę Nr XXXIX-141/2021 w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIV-141/2020 z dnia 22

października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. W uchwale tej oprócz zakresu zmian Studium objętego uchwałą nr XXIV-141/2020 wskazano, że zmiana Studium dotyczy także „weryfikacji i modyfikacji kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów - część II, rozdział 2 tekstu studium”. W tekście studium zmiany wprowadzone na podstawie uchwały XXXIX-141/2021 zostały wyróżnione kursywą.

## **6. Analiza wniosków i postulatów Władz Gminy, mieszkańców oraz Instytucji**

Przystępując do sporządzenia Studium Władze Gminy wskazały tereny rozwoju dla gminy. Studium uwzględnia te postulaty przy założeniu: możliwości organizacyjnych i finansowych gminy do prowadzenia polityki przestrzennej określonej w Studium, utrzymania cech specyficznych obszaru gminy i działania w sposób nie zagrażający lokalnym wartościom przyrodniczym.

Mieszkańcy gminy oraz właściciele działek na terenie gminy / niejednokrotnie mieszkańcy Warszawy / zgłosili szereg wniosków dot. głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wpłynął też wniosek dewelopera o wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej we wsi Ossów. Ogółem zgłoszono do studium 56 wniosków dla miasta i poszczególnych wsi.

Ponadto rozpatrzono wnioski z poprzednich lat, ok. 260 szt.

Wnioski konfliktowe to:

- dotyczące zabudowy na terenie lasów,
- dotyczące zabudowy na obrzeżach gminy na terenach nie przewidzianych do urbanizacji i położone w dolinach rzek.

Wnioski do zmiany Studium z 2017 r. w dużej mierze dotyczyły przeznaczenia terenów, obecnie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, pod funkcję usługowe (Helenów, Czarna), przeznaczenia terenów, obecnie wyłączonych z zabudowy, pod zabudowę mieszkaniową oraz zmianę przeznaczenia terenów usług publicznych na zabudowę śródmiejską - mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną oraz usługi.

Do zmiany Studium z 2020 r. nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

Do zawiadomienia o zmianie Studium z 2020 r. ze zmianą w 2021 r., na podstawie uchwał Nr XXIV-141/2020 i Nr XXXIX-141/2021 nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

Po przesłaniu zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania Studium szereg instytucji nadesłało wnioski i uwagi:

1. Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie  
Przesłano opinię Wydziału Środowiska i Rolnictwa:
  - należy uwzględnić zapisy art. 71 i 72 ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisy ustawy o ochronie przyrody,
  - zgłoszono uwagi dot. odprowadzania odpadów, zaopatrzenia w ciepło, ochrony wód, ochrony obszarów chronionych, gospodarki wodno-ściekowej,
  - zgłoszono szczegółowe wymogi dot. zawartości studium.
2. Zarząd Województwa Mazowieckiego:
  - uwzględnienie zadań: modernizacja drogi wojewódzkiej 634,
  - budowa nowego odcinka drogi wojewódzkiej Duchnów-Wołomin,
  - modernizacja do standardów europejskich linii kolejowej E75 W-wa - Białystok - granica państwa.
3. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie:
  - podaje szczegółowy zakres merytoryczny studium i wykaz zabytków archeologicznych.
4. Komenda Stołeczna Policji:
  - wprowadzić zapis dot. obiektu przy ul. Wileńskiej 43:
  - przeznaczenie terenu: na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - zasady zagospodarowania: komenda powiatowa policji.
5. Dowództwo Sił Powietrznych:
  - nie zgłasza uwag

6. Polskie Koleje Państwowe S.A.:
  - tereny kolejowe stanowią tereny zamknięte, wprowadzić zapis, że budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż: 10 m od granicy obszaru kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru.
7. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie:
  - uwzględnić korytarz drogi ekspresowej S-8.
8. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.:
  - uwzględnić opracowaną koncepcję sieci wod.-kan. i deszczowej /CEWOK,2004 r./,
  - dla ujęcia SUW Graniczna uwzględnić projektowaną strefę ochrony pośredniej,
  - uwzględnić dla wsi Cięciwa doprowadzenie sieci wodociągowej i odprowadzenie ścieków w latach 2010-2015.
9. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.:
  - informacja o gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 PN 6,3 Mpa i stacji gazowej I st.,
  - podano zapisy do wprowadzenia w studium dot. odległości podstawowych od gazociągu,
  - każda inwestycja w pobliżu gazociągu powinna być uzgodniona z operatorem.
10. Zakład Energetyczny W-wa Teren S.A. (obecnie PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa):
  - uwzględnić proj. linię 110 kV Ząbki-Wołomin
  - podano zapisy do uwzględnienia w studium
11. Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Centrum, Sp.z o.o.:
  - podano zapisy do wprowadzenia w studium w tym dot. pasa technologicznego o szerokości 70 m /po 35 m w obie strony/ od osi linii 400 kV.
12. Nadleśnictwo Drewnica:
  - pozostawienie gruntów leśnych w zarządzie Lasów Państwowych jako las i oznaczenie granic lasu ochronnego wg decyzji z 2001 r.
13. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa:
  - na terenie gminy nie wykonano zalesienia gruntów rolnych w latach 2004-2006 ani nie wnioskowano o przyznanie płatności na zalesienie w ramach Planu Rozwoju Obszarów Wiejskich 2007-2013.

Przeanalizowano również wnioski instytucji przesłane w wyniku podjęcia poprzedniej uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium z 2003 r.

Po przesłaniu zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium w 2017 r. z istotnych wniosków instytucji, wskazuje się:

1. Zarząd Województwa Mazowieckiego wnioskował o uwzględnienie:
  - planowanego nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 635 i zmiana rangi istniejącego odcinka drogi nr 635;
  - włączenie nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 635 w układ „Małej Obwodnicy Warszawy”;
  - postulowanej zmiany rangi istniejącego odcinka drogi wojewódzkiej nr 634;
  - uwarunkowań wynikających z planowanej modernizacji linii kolejowej E75;
  - planowanej rozbudowy gazociągu przesyłowego Wronów-Rembelszczyzna – budowa drugiej nitki;
  - ochronę walorów przyrodniczych Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - ochronę walorów środowiska, przyrody i krajobrazu terenów tworzących zielony pierścień wokół Warszawy;
  - Leśnego Kompleksu Promocyjnego;
  - obszarów preferowanych do zwiększenia retencji wodnej;
  - obszarów zagrożonych powodzią;
  - ochronę użytków zielonych bardzo dobrych i dobrych;
  - parku kulturowego „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”.
2. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał, że:
  - na terenie wskazanym w załącznik nr 1 znajduje się wpisany do rejestru zabytków zespół dworski z XVIII w Czarnej oraz „spichrz” z XIX w.

3. Zarząd Powiatu Wołomińskiego wnioskował o:

- uwzględnienie obszarów zagrożenia powodziowego wykazanych na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego;
- konieczność zachowania wszystkich cieków wodnych, rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych, stawów i obszarów wodno-błotnych;
- uwzględnienie lokalizacji drenaży o funkcji melioracyjnej;
- poprawę jakości wód i uzyskania docelowo dobrego stanu wód na terenie gminy Wołomin, zwłaszcza w odniesieniu do wód rzek: Długa, Czarna, Czarna Struga;
- zachowanie i ochronę obszarów cennych przyrodniczo, a zwłaszcza Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, z jednoczesnym zachowaniem korytarzy ekologicznych;
- zachowanie lasów ochronnych i ograniczenie wykorzystania terenów leśnych pod zabudowę;
- uwzględnienie zasad ochrony istniejących obiektów parkowych i zieleni cmentarnej, w zakresie przepisów o ochronie przyrody;
- określenie stref ochronnych dla obiektów lub obszarów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- uwzględnienie istniejących warunków geotechnicznych i przydatności gruntów dla celów planowanej zabudowy;
- zapewnienie ochrony emisyjnej, w tym akustycznej terenów objętych ochroną przed hałasem, głównie w sąsiedztwie planowanych stref usługowo-przemysłowych i ciągów komunikacyjnych dróg gminnych kategorii głównych i zbiorczych.

Po przesłaniu zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium w 2020 r. z istotnych wniosków instytucji, wskazuje się:

1. Zarząd Województwa Mazowieckiego wniósł o uwzględnienie zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.) tj. uwzględnienie w zakresie kształtowania atrakcyjności turystycznej i okołoturystycznej zintegrowanej sieci tras i szlaków turystycznych, w szczególności międzynarodowego szlaku kulturowego - Drogi Św. Jakuba. Ponadto postulował o:
  - a) określenie działań w zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody, polegających na:
    - utrzymaniu potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo, w tym Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
    - włączaniu obszarów cennych przyrodniczo wokół Warszawy, w tym objętych ochroną, w struktury zielonego pierścienia;
  - b) utrzymanie leśnego kompleksu promocyjnego Lasy Warszawskie.
2. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska i Mazowiecki Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej - informacja, że na terenie miasta i gminy Wołomin znajduje się zakład zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) zlokalizowany przy ulicy Łukasiewicza 11A w Wołominie - DJCHEM CHEMICALS POLAND S.A. Nie ma natomiast zakładów zaliczonych do zakładów o dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
3. Zarząd Powiatu Wołomińskiego podtrzymał wniosek o zmianę Studium, mający na celu umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego (tj. budowę siedziby Komendy Powiatowej Policji).
4. PGE Dystrybucja S.A. wnioskowała, aby uwzględnić:
  - a) rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN;
  - b) pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych;
  - c) konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach - w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie;

- d) projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transformatorowych słupowych (w szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę wolnostojących stacji wewnętrznych), natomiast w istniejących liniach kablowych SN należy projektować wolnostojące stacje wewnętrzne;
  - e) zapisy ogólne dotyczące tras linii SN i nN, które umożliwiłyby ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi. Uwaga ta dotyczy również stacji wewnętrznych i słupowych;
  - f) rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne do zasilania danego terenu;
  - g) dopuszczanie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
  - h) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m;
  - i) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;
  - j) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN.
5. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. poinformowała, że w granicach omawianego obszaru oraz wokół niego znajdują się gazociągi średniego ciśnienia, w związku z tym:
- a) Na mapy planu należy nanieść istniejące gazociągi na tym terenie.
  - b) Podział terenu na działki powinien umożliwiać wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego do budynku.
  - c) Należy zabezpieczyć trasy pod nową gazyfikację.
  - d) Minimalną średnicę ewentualnie budowanych w przyszłości gazociągów określamy na 32 mm. Uszczegółowienie zastosowanych średnic nastąpi w przypadku gazyfikacji, po podjęciu prac projektowych.
6. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. wnioskowało o wprowadzenie zapisów zakazujących budowy własnych ujęć wody i zbiorników bezodpływowych oraz wprowadzenia do zmiany Studium informacji o konieczności przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

W odpowiedzi na zawiadomienia o przystąpieniu do zmiany Studium w 2021 r. wpłynęły wnioski od 11 urzędów i instytucji, z czego 4 to informacje o braku wniosków do Studium (Polskie Sieci Elektroenergetyczne, Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie, Wydział Administracyjno-Gospodarczy Komendy Stołecznej Policji oraz Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie).

Wnioski, które wpłynęły dotyczyły:

1. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ- SYSTEM S.A., Oddział w Rembelszczyźnie - informacja, że przez obszar zmiany studium przebiega trasa gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN700 MOP 5,5 MPa relacji Rembelszczyzna-Hołowczyce oraz określenie stref kontrolowanych gazociągu i zasad zagospodarowania w ich granicach.
2. Starostwo Powiatowe w Wołominie – wniosek o:
  - uwzględnienie wskazanych wymagań dotyczących zasad ochrony środowiska stosownie do obowiązujących przepisów, w tym dotyczących;
    - lasów, ochronny powietrza i rozwiązań ograniczających emisję hałasu, w szczególności z obszarów komunikacyjnych, usługowo-przemysłowych,
    - sąsiedztwa wytwórni mas bitumicznych.
    - tworzenia przestrzeni publicznych, w tym utrzymania ciągów zieleni przyulicznej, terenów z zielenią izolacyjną i parkową.
  - uwzględnienia wymagań dotyczących przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów, zachowania ładu przestrzennego i rozwoju infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, w tym:

- konieczności dostosowania infrastruktury dot. zagospodarowania wód opadowych oraz odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych i komunalnych do planowanej intensywności zainwestowania,
  - wskazania efektywnych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej i parkingowe gminy,
  - określenie stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
  - wykonanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym wskazanie obszarów o znaczeniu funkcjonalnym lokalnym oraz określenie chłonności położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
  - wskazanie obszarów wymagających rehabilitacji lub remediacji, w tym obszarów zdegradowanych,
  - skazanie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
  - uwzględnienie możliwości ograniczenia konfliktów pomiędzy właścicielami / użytkownikami nieruchomości o diametralnie różnych funkcjach przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w ustanowionych obszarach osadniczych, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów usługowo-przemysłowych.
  - zwiększenie partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym.
3. Zarząd Województwa Mazowieckiego - wniosek o uwzględnienie zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego (Uchwała Nr 22/18 Sejmiku Woj. Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.), tzn.:
    - określenie działań w zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody polegających na włączeniu obszarów cennych przyrodniczo wokół Warszawy, w tym objętych ochroną, w struktury zielonego pierścienia,
    - utrzymania leśnego kompleksu promocyjnego Lasy Warszawskie.
  4. PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa, Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. oraz Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. – proponowane zapisy dotyczące sieci infrastruktury.
  5. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska oraz Mazowiecki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej – informacja, że na terenie miasta znajduje się zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) przy ul. Łukasiewicza 11A w Wołominie – DJCHEM CHEMICALS POLAND S.A. Nie ma natomiast zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR). Zakłady o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii mogą zostać zbudowane lub rozbudowane na terenach określonych w planach miejscowych jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania jeżeli plan nie zawiera ograniczeń w lokalizowaniu takich zakładów. W przypadku takim należy określić „odległości bezpieczne” pomiędzy zakładami a obszarami wrażliwymi na zagrożenie.

W myśl ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie z dnia 3 października 2008 r. wystąpiono z wnioskiem dotyczącym uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi uzyskano następujące wskazania:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie:
  - przedstawić wpływ założeń i planowanych przedsięwzięć na wszystkie formy ochrony przyrody, w tym w szczególności na:
    - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Łęgi Czarnej Strugi, nr kodu PLH 140009 (poza granicami opracowania),

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Białe Błota, nr kodu PLH 14\_18, proponowany do wyznaczenia na podstawie Dyrektywy Siedliskowej (nr kodu PLH różni się od kodu podanego na stronie internetowej GDOŚ: 140038),
  - Rezerwat Grabicz (poza granicami opracowania).
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie:
- ogólne wytyczne dot. zawartości prognozy.

W myśl ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie z dnia 3 października 2008 r. wystąpiono z wnioskiem dotyczącym uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi uzyskano następujące wskazania:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie:
  - zakres prognozy i stopień szczegółowości opracować zgodne z przepisami.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie:
  - ogólne wytyczne dot. zawartości prognozy.

W odpowiedzi na zapytanie o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko wpłynęły ustalenia stopnia szczegółowości POS od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie.

W odpowiedzi na zapytanie o zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko wpłynęły ustalenia stopnia szczegółowości POS od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie.

## **7. Położenie gminy w układzie powiązań zewnętrznych**

*(schemat 1 załączony na końcu cz. I: Położenie gminy na tle powiązań przyrodniczych i funkcjonalnych)*

Gmina Wołomin jest jednostką miejsko-wiejską położoną w środkowej części województwa mazowieckiego ok. 10 km od granic Warszawy. Od strony wschodniej gmina graniczy z gminą Poświętne, od strony południowej - z gminą Zielonka, od zachodu - z miastem Kobyłka oraz od północy - z gminą Radzymin i gminą Klembów. Obszar miasta wynosi 1 724 ha, gminy – 4.442 ha – łącznie 6 166 ha, ilość mieszkańców miasta – 36,9 tys., ilość mieszkańców gminy – 13,5 tys. – łącznie 50,5 tys. (GUS 2009 r.). Gmina Wołomin podzielona jest na obszar miejski i 15 wsi.

Liczba mieszkańców miasta – 37,164 tys., liczba mieszkańców gminy – 14,661 tys. – łącznie 51,825 tys. (GUS 2017 r.).

Liczba mieszkańców miasta – 36 848, liczba mieszkańców terenów wiejskich – 14 878 – łącznie 51 726. (GUS 2020 r.).

Miasto Wołomin jest jednym z ważniejszych ośrodków we wschodniej części aglomeracji warszawskiej i stanowi ważny ośrodek ponadlokalny, uzupełniający oddziaływanie stolicy.

O roli tego ośrodka i jego ponadlokalnym znaczeniu świadczą liczne instytucje pracujące dla potrzeb otoczenia regionalnego, jak organy administracji, instytucje służby zdrowia i opieki społecznej, obiekty szkolnictwa, kultury i sportu.

Od 1.01.1999 r. Wołomin jest stolicą powiatu, a jej zasięg oddziaływania rozciąga się na gminy miejsko-wiejskie: Wołomin, Tłuszcz, Radzymin, miejskie: Ząbki, Zielonka, Marki, Kobyłka, wiejskie: Strachówka, Poświętne, Klembów, Jadów i Dąbrówka, gdzie zamieszkuje około 213,7 tys. osób (241 890 osób - stan na 2017 r., 249 299 osób – stan na 2019 r. 252 408 – stan na 2020 r.).

Powiązania komunikacyjne Wołomina z Warszawą stanowi droga wojewódzka nr 634, z Radzyminem – droga wojewódzka nr 635. Przez Wołomin przebiega linia kolejowa relacji Warszawa – Białystok – granica państwa.

Gmina położona jest w krajowym systemie terenów chronionych – częściowo objęta jest warszawskim obszarem chronionego krajobrazu. Fragment obszaru gminy **proponowany objęty** jest ~~do objęcia~~ ochroną w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 - jako Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Białe Błota.

Gmina Wołomin zgodnie z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r. poz. 13180), znajduje się w granicach Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy. Miasto Wołomin zostało zakwalifikowane do ośrodków lokalnych o znaczeniu powiatowym wraz z lokalnym węzłem i punktem przesiadkowym. W zakresie transportu kołowego/drogowego na terenie gminy przewidziano realizację drogi wojewódzkiej DW635 relacji istniejąca droga wojewódzka – węzeł „Wołomin” na drodze S8. Ponadto na terenie gminy planowane są szkieletowe sieci tras rowerowych rangi międzynarodowej i ponadregionalnej. Znaczna część gminy została włączona do terenów o potencjale do kształtowania zielonego pierścienia Warszawy.

W zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej wskazano park kulturowy „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku” do zachowania obecnej ochrony prawnej oraz określa się tworzenie szlaku kulturowego Cudu nad Wisłą roku 1920. W zakresie kształtowania atrakcyjności turystycznej i około turystycznej na terenie obszaru funkcjonalnego Warszawy w Planie MOFW wskazano uwzględnienie szlaku kulturowego o znaczeniu międzynarodowym – Drogi Św. Jakuba na terenie gminy. W zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody, wskazano na potrzebę określenia działań polegających na utrzymaniu potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo, w tym Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; włączaniu obszarów cennych przyrodniczo wokół Warszawy, w tym objętych ochroną, w struktury zielonego pierścienia, a także utrzymanie leśnego kompleksu promocyjnego Lasy Warszawskie.



## Część I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Uwarunkowania zewnętrzne

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględnia się (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku) ~~zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju~~, ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ~~a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym.~~

~~Na dzień sporządzania zmiany Studium nie został sporządzony audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego.~~

Istotnym elementem wpływającym na uwarunkowania zewnętrzne jest wejście Polski do struktur Unii Europejskiej w 2004 r. Programy unijne są dla gminy rozszerzeniem potencjalnych możliwości rozwoju.

#### 1.1 Uwarunkowania wynikające z „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”

„Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 Plus” stanowi podstawowy dokument o charakterze studialno - planistycznym, przedstawiający wykładnię poglądów na temat polityki przestrzennej państwa.

W w/w dokumencie znalazły się następujące elementy odnoszące się do badanego obszaru województwa mazowieckiego:

- aglomeracja warszawska należy do rejonów, w których następuje najszybszy rozwój gospodarczy i postęp cywilizacyjny,
- aglomeracja warszawska położona jest u zbiegu potencjalnych pasm przyśpieszonego rozwoju, w tym tzw. korytarzy paneuropejskich Berlin – Poznań – Łódź – Warszawa – Mińsk – Moskwa – Niżnyj Nowogród (autostrada A2 oraz linia kolejowa E20) oraz Helsinki – Tallin – Ryga – Kowno – Warszawa (Via Baltica oraz linia kolejowa E75),
- na obszarach bezpośrednio otaczających Warszawę wymaga się ukierunkowania rozwoju działalności gospodarczej w celu zahamowania chaotycznych procesów żywiołowych, w szczególności ze względu na charakterystyczną cechę relacji między Warszawą a regionem, którą jest największy w kraju rażący kontrast między potencjałem społecznym i gospodarczym Warszawy oraz poziomem jej rozwoju, a depresją społeczno-gospodarczą otoczenia.

**Projekt aktualizacji Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju** przyjęty przez Radę Ministrów w 2005 r. wskazuje dla woj. mazowieckiego działania na najbliższe 20 lat:

- uzyskanie poprawy międzynarodowych połączeń komunikacyjnych z obszarem metropolitalnym a także z ośrodkami subregionalnymi,
- wzmocnienie funkcji metropolitalnych,
- integrowanie transportu obsługującego obszar metropolitalny.

Dnia 13 grudnia 2011 r. została **przyjęta Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030**, natomiast na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw traci moc koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju przyjęta uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (M.P. z 2012 r. poz. 252).

Obecnie politykę rozwoju kraju prowadzi się na podstawie **średniookresowej strategii rozwoju kraju**, która nie została jeszcze przyjęta. Jest to dokument określający podstawowe uwarunkowania, cele i kierunki rozwoju kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym.

## **1.2 Uwarunkowania wynikające ze „Strategii rozwoju województwa mazowieckiego”**

(2001 r. aktualizacja – przyjęta przez Sejmik województwa mazowieckiego 29.05.2006 r. – aktualizacja 28.10.2013 r.)

Regionalnym dokumentem strategicznym, który zawiera wykładnię niezbędnych prorozwojowych założeń jest „Strategia rozwoju województwa mazowieckiego”. Dokument ten stanowi kompleksową koncepcję działania na rzecz długotrwałego rozwoju regionalnego. Ma on charakter wytycznych dla innych aktów planowania wojewódzkiego (programów wojewódzkich, planu zagospodarowania przestrzennego).

Za nadrzędny cel rozwoju Mazowsza przyjmuje się poprawę jakości życia mieszkańców, którego podstawą będzie wzrost konkurencyjności gospodarki oraz równoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego regionu.

Cele strategiczne to:

1. Poprawa jakości życia mieszkańców województwa i budowa społeczeństwa informacyjnego,
2. Zwiększanie konkurencyjności regionu w układzie europejskim i globalnym,
3. Poprawa spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju.

W średnim horyzoncie czasu 2007-2013 działania na obszarze województwa podporządkowane będą następującym celom:

1. Rozwój kapitału społecznego,
2. Wzrost innowacyjności i konkurencyjności gospodarki regionu,
3. Stymulowanie rozwoju funkcji metropolitalnych Warszawy,
4. Aktywizacja i modernizacja obszarów pozametropolitalnych,
5. Rozwój społeczeństwa obywatelskiego oraz kształtowanie wizerunku regionu.

W strategii określono kierunki działań dla powyższych celów.

### **Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku (uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.)**

Intencją Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego jest przekształcenie województwa w region, który będzie się cechował:

- 1) Dużą konkurencyjnością w stosunku do innych regionów europejskich;
- 2) Zachowaną spójnością społeczną, gospodarczą oraz przestrzenną;
- 3) Wysoką jakością zasobów ludzkich oraz polepszeniem warunków życia mieszkańców.

Spójny układ zamierzeń rozwojowych województwa mazowieckiego tworzą w odpowiedniej hierarchii: wizja rozwoju regionu, misja i cel nadrzędny, a następnie urzeczywistniające je cele strategiczne, pośrednie i kierunki działań.

#### **„Mazowsze konkurencyjnym regionem w układzie europejskim i globalnym”**

Misja strategiczna: Mazowsze, jako najbardziej rozwinięty gospodarczo region w Polsce, podejmuje uczestnictwo w rywalizacji z innymi rozwiniętymi regionami, poprzez eliminowanie dysproporcji rozwojowych, rozwój nowoczesnej gospodarki opartej na wiedzy oraz zapewnienie mieszkańcom Mazowsza optymalnych warunków do rozwoju jednostki, rodziny, jak i całej społeczności, przy jednoczesnym zachowaniu spójnego i zrównoważonego rozwoju.

Za nadrzędny cel rozwoju Mazowsza przyjmuje się wzrost konkurencyjności gospodarki i równoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego w regionie, jako podstawę poprawy jakości życia mieszkańców.

Realizacja celu nadrzędnego będzie możliwa poprzez realizację trzech celów strategicznych:

1. Budowę społeczeństwa informacyjnego i poprawę jakości życia mieszkańców województwa;
2. Zwiększenie konkurencyjności regionu w układzie międzynarodowym;
3. Poprawę spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Strategia wyznacza cele i kierunki rozwoju koncentrując się na zagadnieniach o charakterze ponadlokalnym, które mają znaczny wpływ na harmonijny rozwój województwa. Z tego też powodu znaczną wagę poświęcono zagadnieniom zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

### **1.3 Uwarunkowania wynikające z „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego”**

(zatwierdzony uchwałą nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 7.06. 2004 r.) Plan ten jest dokumentem wyznaczającym kierunki rozwoju województwa.

W planie województwa uwzględniono zadania rządowe i zadania samorządu województwa, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz ustalono obszary, na których przewiduje się realizację tych celów. Cele zagospodarowania przestrzennego wynikają z diagnozy możliwości rozwoju województwa i stanowią definicję przestrzenną celów określonych w strategii rozwoju społeczno – gospodarczego województwa oraz korelację z celami wynikającymi z **Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju ze strategii rozwoju ponadlokalnego**.

#### Województwo na tle kraju

Województwo mazowieckie jest największym województwem w kraju, zarówno pod względem zajmowanego obszaru – 35,6 tys. km<sup>2</sup> (11,4% powierzchni Polski), jak i liczby ludności – 5,2 mln osób (13,6% ludności Polski) - stan na 31.12.2008.

Sieć osadniczą województwa tworzy 85 miast i 8 757 miejscowości wiejskich. W jego skład wchodzi 42 powiaty, w tym pięć miast na prawach powiatu (Warszawa, Ostrołęka, Płock, Radom, Siedlce) oraz 314 gmin: 35 miejskich, 50 miejsko-wiejskich i 229 wiejskich.

Na Mazowszu wyodrębniają się dwie różne przestrzenie społeczno-ekonomiczne, z których jedną stanowi Warszawa i aglomeracja warszawska, drugą obszary pozostałe. Rozwój Warszawy i aglomeracji warszawskiej jest przede wszystkim następstwem procesów zachodzących w wymiarze krajowym i międzynarodowym.

Dzięki Warszawie i aglomeracji warszawskiej województwo mazowieckie ma najwyższy w Polsce potencjał gospodarczy. Województwo mazowieckie charakteryzuje się najwyższym poziomem zamożności ludności oraz najniższym poziomem bezrobocia.

Mazowsze zajmuje centralne miejsce w krajowych systemach transportowych. Na Mazowszu znajdują się trzy z czterech przechodzących przez Polskę transeuropejskich korytarzy transportowych .

Bardzo ważnym elementem układu transportowego jest lotnisko centralne w Warszawie.

Na obszarze województwa mazowieckiego występują również obiekty i urządzenia systemu energetycznego o dużej skali i wydajności, mające znaczenie w skali międzynarodowej. Są to przede wszystkim: elektrownia „Kozienice”, gazociąg tranzytowy „Jamał”, ropociąg „Przyjaźń”. Województwo mazowieckie zajmuje znaczącą pozycję w systemie przyrodniczym kraju, głównie z uwagi na ukształtowany system powiązań ekologicznych, w którym najważniejszą rolę pełnią doliny rzeczne Wisły, Bugu, Narwi i Pilicy.

#### Aglomeracja warszawska

Aglomeracja warszawska obejmuje Warszawę i sąsiadujące z nią powiaty (w tym część powiatu wołomińskiego z miastem i gminą Wołomin).

Podstawowe cechy aglomeracji warszawskiej przedstawiają się następująco:

- wysoki stopień urbanizacji wyrażający się gęstą siecią miast (27 nie licząc Warszawy), wysoki udział ludności miejskiej, duża gęstość zaludnienia również na obszarach wiejskich (w większości powyżej 100 osób na 1 km<sup>2</sup>),
- duży i stale rosnący potencjał gospodarczy, intelektualny, kapitałowy i instytucjonalny skoncentrowany głównie w Warszawie,
- pełnienie przez Warszawę funkcji międzynarodowych, krajowych i regionalnych,

- położenie w otoczeniu obszarów stanowiących „Zielony Pierścień Warszawy” (Kampinoski Park Narodowy, Parki Krajobrazowe: Mazowiecki i Chojnowski oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu) i bogactwo środowiska kulturowego),
- duże znaczenie turystyczno-wypoczynkowe Warszawy i terenów atrakcyjnych przyrodniczo wokół niej,
- presja zainwestowania na strefę podstołeczną na terenach nieuzbrojonych w infrastrukturę techniczną,
- rozprzestrzenianie się zabudowy o niskiej intensywności na terenach rolnych,
- niska wydolność układu komunikacyjnego – brak rozwiązań obwodowych i zbyt mała liczba mostów, niewystarczająca ilość powiązań komunikacyjnych wewnątrz aglomeracji, niefunkcyjny rozkład ruchu i niskie parametry techniczne dróg,
- nienadążanie systemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza komunalnej, za postępującą urbanizacją,
- zagrożenia środowiska: pozaklasowe wody powierzchniowe, nie rozwiązana gospodarka ściekowa w strefie podstołecznej i lewobrzeżnej Warszawie, zanieczyszczenie powietrza, przekroczenia norm akustycznych, brak kompleksowego rozwiązania problemu odpadów komunalnych.

#### Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Kluczowymi dla równoważenia rozwoju Mazowsza elementami węzłowymi będą aglomeracja warszawska i ośrodki subregionalne.

W planie określone zostały zasady organizacji struktury przestrzennej, w tym:

- podstawowe elementy sieci osadniczej,
- rozmieszczenie infrastruktury społecznej, technicznej i innej,
- wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony dóbr kultury – z uwzględnieniem obszarów podlegających szczególnej ochronie.

Dalsze kształtowanie struktury przestrzennej aglomeracji warszawskiej będzie polegało na wzmacnianiu infrastruktury społecznej i technicznej o znaczeniu europejskim, krajowym i regionalnym, usprawnianiu sieci transportu oraz poprawie ładu przestrzennego.

W planie przyjęto:

- pasma aktywizacji oparte o paneuropejskie korytarze transportowe, tj. korytarze ustanowione I, II, VI oraz korytarz postulowany KA / powiązanie gminy Wołomin z korytarzem K I – Helsinki – Tallin – Ryga – Kowno - Warszawa poprzez drogę ekspresową Via Baltica i linię kolejową E75 Trakiszki – Białystok - W-wa/
- potencjalne pasma aktywności gospodarczej oparte o wskazane ponadregionalne korytarze infrastrukturalne.

#### Rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej

Założenia polityki transportowej państwa przyjęto wg odpowiednich dokumentów rządowych. Zadania tam określone mają na celu przede wszystkim dostosowanie dróg i kolei położonych w europejskich korytarzach transportowych do standardów europejskich. Zadania ujęte w „programie wojewódzkim” obejmują przebudowę i rozbudowę sieci połączeń drogowych, budowę obwodnic i przepraw mostowych.

#### Poprawa funkcjonowania środowiska przyrodniczego

realizowana będzie poprzez ochronę walorów przyrodniczych i poprawę standardów środowiska /gmina Wołomin położona jest w systemie obszarów chronionych tj. obszar chronionego krajobrazu/.

#### Ochrona i wykorzystanie wartości kulturowych

Celem jest kształtowanie tożsamości kulturowej Mazowsza.

~~W gminie Wołomin ustala się obszar predestynowany do objęcia ochroną prawną krajobrazu kulturowego – Ossów /Pole bitwy warszawskiej 1920 r./~~

W celu ochrony krajobrazu historycznego, kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów pola boju pod Ossowem, na terenie wschodniej części wsi Ossów

w roku 2009 dnia 16 kwietnia Uchwałą Nr XXVIII-36/2009 Rady Miejskiej w Wołominie utworzono Park Kulturowy pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”, (uchwała zmieniona uchwałą nr XXXIII-110/2013 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20 listopada 2013 r., uchwałą Nr XIII-149/2015 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 listopada 2015 r. oraz uchwałą Nr II-183/2018 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 listopada 2018 r.). Na podstawie uchwały Nr XXIX-169/2016 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 listopada 2016 r. wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji o powierzchni całkowitej 58,4 ha. Obszar ten został ujęty w gminnym programie rewitalizacji Wołomin 2023 z perspektywą do 2030.

Plan województwa mazowieckiego zatwierdzony uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. nie zmienił głównych kierunków rozwoju województwa dotyczących gminy Wołomin.

## **2. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów**

*(schemat 2 i 2A załączony załączone na końcu cz.I – Opracowania planistyczne)*

Do końca 2003 r. gospodarka przestrzenna w gminie prowadzona była w oparciu o plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin z 1994 r. sporządzony dla obszaru całego miasta i gminy Wołomin.

Wejście w życie nowej ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spowodowało, że utracił on moc z dniem 1.01.2004 r. lecz w znacznym stopniu sprecyzował przeznaczenie terenów i zdeterminował kierunki rozwoju miasta i gminy Wołomin.

W planie tym wyodrębniono obszar terenów zabudowanych i terenów otwartych.

Tereny zabudowane podzielono na strefy:

- śródmiejską,
- budownictwa mieszkaniowo-usługowego /w tym: intensywnego, szczególnie kontrolowanego, o podwyższonych walorach ekologicznych, zagrodowego i uzupełniającego zabudowę miejską oraz letniskowego/
- przemysłowo-techniczną.

Tereny otwarte podzielono na strefy:

- kompleksów leśnych
- dolin rzecznych
- torfowiska Białe Błota
- urządzonych terenów otwartych
- priorytetowej funkcji rolniczej.

Ponadto wydzielono tereny infrastruktury technicznej i usług.

Do w/w planu sporządzono 43 zmiany w trybie ustawy z 1994 r. dotyczące zabudowy mieszkaniowej i usług dla obszaru ok. 65 ha.

W roku 2003 wydano 476 decyzji o warunkach zabudowy dla miasta i 278 dla terenów wiejskich.

Z początkiem 2004 r. gospodarka przestrzenna w gminie prowadzona była w oparciu o nową ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. W 2004 r. wydano 101 decyzji o warunkach zabudowy dla miasta, 123 dla wsi i 81 decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. W 2005 r. wydano 188 decyzji, w 2006 r. – 246 , w 2007 – 67 –biorąc do obliczeń tylko decyzje dotyczące obiektów kubaturowych. W 2005 r. wydano w mieście 105 pozwoleń na budowę a w gminie – 65, w 2006 r, -93. W roku 2008 wydano 556 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz warunków zabudowy.

W roku 2016 zostało wydanych 176 pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy i 4 odmowne oraz 89 pozytywnych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 1 odmowna.

W roku 2017 zostało wydanych 274 pozytywne decyzje o warunkach zabudowy i 12 odmowne oraz 125 pozytywnych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 4 odmowne.

W roku 2018 zostały wydane 202 pozytywne decyzje o warunkach zabudowy i 18 odmownych oraz 101 pozytywnych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 0 odmownych. W roku 2019 zostało wydanych 230 pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy i 10

odmownych oraz 75 pozytywnych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 0 odmownych.

W roku 2020 zostało wydanych 216 pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy (177 szt. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1 szt. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 22 szt. dla zabudowy usługowej oraz 16 szt. dla zabudowy innej) i 20 odmownych oraz 70 pozytywnych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i 1 odmowna.

W roku 2021 zostało wydanych 366 pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy i 21 odmownych oraz 59 pozytywnych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i 1 odmowna.

Wg ustawy z 2003 r. zostało opracowanych i uchwalonych 28 planów: dotyczą one głównie dróg lokalnych. Plany te wraz z w/w zmianami do planu z 1994 r. stanowią zobowiązanie prawne. W trakcie opracowywania są plany miejscowe dla wielu terenów (w tym dla obszaru centrum).

Obecnie w gminie Wołomin jest 88 obowiązujących planów miejscowych, natomiast 22 jest w trakcie opracowania (stan na 2020 r.).

~~Dotychczasowe przeznaczenie terenów (wg planu ogólnego i obowiązujących planów) wskazano w sposób zgeneralizowany na zał. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.~~

Na koniec 2021 r. w gminie Wołomin obowiązywało 88 planów miejscowych, natomiast 36 planów było w trakcie opracowania.

Obecne zagospodarowanie przestrzenne ma podobne cechy generalne, ale wypełnia tylko część obszarów przeznaczonych wg dotychczasowych zamierzeń pod zainwestowanie.

Obecnie w strukturze przestrzennej wyróżnić można:

#### Strefa śródmiejska

Obejmuje fragment miasta zawierający się między ulicami: Al. Armii Krajowej, Niepodległości, 1-go Maja, Rejtana i Wspólną. W strefie tej koncentrują się wszystkie ważniejsze funkcje miejskie, w tym obiekty administracji – miejskiej i powiatowej. Wyraźnie zaznacza się obszar ścisłego centrum, z przewagą zwartej XIX wiecznej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przewidzianej do objęcia strefą rewitalizacji. W strefie tej występuje też zabudowa wielorodzinna 3-10 kondygnacji z lat 60-tych, 70-tych i 80-tych tj.: osiedla Lipińska, Niepodległości, Słoneczna, Kobyłkowska, Polna, Nafta, o architekturze i zagospodarowaniu charakterystycznym dla okresu PRL'u a także zabudowa jednorodzinna. W strefie występuje niedostatek przestrzeni publicznych /placów, skwerów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej/.

#### Strefa miejska

Obejmuje tereny położone w granicach miasta Wołomina pomiędzy ulicami: 1-go Maja, Al. Niepodległości, Graniczną i Zieloną oraz między ulicami: Al. Armii Krajowej, Nowa Wieś i Lwowską. W strefie tej dominuje funkcja mieszkaniowa, o charakterze jednorodzinny z usługami. Rezerwy wolnych terenów budowlanych znajdują się w południowej i wschodniej części strefy oraz na północy pomiędzy ulicami Wiosenną i Nowa Wieś. W strefie tej występuje niedostatek przestrzeni publicznych w tym terenów zieleni.

#### Strefa podmiejska

Obejmuje tereny zabudowy jednorodzinnej w granicach miasta /Mironowskie Górki/ i wsi: Duczki, Zagościniec, Lipinki, Nowe Lipiny, które wskutek przeznaczenia dużych powierzchni pod zabudowę jednorodzinną zmieniają swój charakter na typowo podmiejski. Obecnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami.

Rezerwy terenów pod budownictwo są tu bardzo duże. W strefie tej szczególnie na terenach już zabudowanych występuje niedobór terenów publicznych, w tym terenów zieleni.

### Strefa mieszkaniowa ekstensywna - wiejska

Obejmuje obszar pozostałych wsi z dominującą zabudową zagrodową obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, w układzie ulicowym, we wsi Zagoście występuje w znacznej ilości zabudowa letniskowa.

Rezerwy terenów pod budownictwo są tu bardzo duże, rozwój przewiduje się we wsi Stare Lipiny, gdzie nowe tereny zostaną uruchomione w związku z realizacją przedłużenia drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej, we wsi Turów i Ossów, położonych najbliżej Warszawy oraz we wsiach Czarna i Helenów, które znajdują się na kierunku powiązań z trasą ekspresową Via Baltica. W związku ze znajdującymi się we wsi Ossów terenami Bitwy Warszawskiej 1920 r. niezbędne jest objęcie ochroną krajobrazu kulturowego.

### Strefa produkcyjno-usługowo-techniczna

Obejmuje obszar położony w północno-wschodniej części Wołomina w rejonie linii kolejowej. Jest to teren przemysłu oraz obsługi technicznej miasta. Rozwój tej funkcji przewiduje się na terenach wokół oczyszczalni ścieków, wysypiska odpadów, we wsi Stare i Nowe Lipiny w rejonie przedłużenia drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej oraz we wsi Stare Grabie. [W zmianie studium z 2021 r. wskazano nowe tereny produkcyjno-usługowe w północno-zachodniej części gminy, w miejscowości Helenów oraz w centralnej części gminy w rejonie Al. Niepodległości.](#)

### Strefa terenów otwartych

Składają się na nią kompleksy leśne w północno-wschodniej i pd. części miasta oraz w Leśniakowiznie a także lasy /prywatne/ w południowej i północno-zachodniej części miasta z wkraczającą na nie zabudową mieszkaniową. Dużą część obszaru gminy zajmują tereny rolne oraz półnaturalny krajobraz dolin rzek Długiej, Czarnej Strugi i Czarnej z łąkami, płatami leśnymi i zaroślami łągowymi. Występują też torfowiska - Białe Błota (wskazane do ochrony w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000) i Helenówka oraz obszar bagienny Helenów.

Obszary tej strefy charakteryzują się wysokimi walorami krajobrazowymi.

Dominująca w układzie gminy jest oś komunikacyjna drogi wojewódzkiej Warszawa-Tłuszcz i linia kolejowa W-wa-Białystok.

Struktura użytkowania gruntów w gminie 2006 r, dane GUS i obliczenia własne dot. gruntów zabudowanych:

<b>Typy użytkowania</b>	<b>Powierzchnia gruntów w mieście</b>	<b>Powierzchnia gruntów na obszarze wiejskim</b>	<b>Powierzchnia gruntów w całej gminie</b>
ogółem	1732 ha (28,1% terenu gminy)	4421 ha (72,9% terenu gminy)	6153 ha
grunty zabudowane i zurbanizowane	684 ha (39% terenu miasta)	520 ha (11% obszaru wiejskiego)	1204 ha (20% obszaru gminy)
użytki rolne	374 ha (22% terenu miasta)	3045 ha (69% obszaru wiejskiego)	3419 ha (55% obszaru gminy)
lasy	403 ha (23% terenu miasta)	477 ha (11% obszaru wiejskiego)	880 ha (14% obszaru gminy)
nieużytki i pozostałe grunty	271 ha (16% terenu miasta)	379 ha (9% obszaru wiejskiego)	650 ha (11% obszaru gminy)

Struktura użytkowania gruntów w gminie 2019 r., dane GUS i obliczenia własne dot. gruntów zabudowanych:

<b>Typy użytkowania</b>	<b>Powierzchnia gruntów w mieście</b>	<b>Powierzchnia gruntów na obszarze wiejskim</b>	<b>Powierzchnia gruntów w całej gminie</b>
ogółem	1723,7 ha (28% terenu gminy)	4443 ha (72% terenu gminy)	6166,7 ha
grunty zabudowane i zurbanizowane	626,6 ha (36,4% terenu miasta)	478,0 ha (10,8% obszaru wiejskiego)	1104,6 ha (17,9% obszaru gminy)
użytki rolne i grunty zadrzewione	378,6 ha (22,0% terenu miasta)	3249,7 ha (73,1% obszaru wiejskiego)	3628,3 ha (58,8% obszaru gminy)
lasy	460,2 ha (26,7% terenu miasta)	474,0 ha (10,7% obszaru wiejskiego)	934,2 ha (15,2% obszaru gminy)
nieużytki i pozostałe grunty	258,3 ha (15,0% terenu miasta)	241,3 ha (5,4% obszaru wiejskiego)	499,6 ha (8,1% obszaru gminy)

Problemem rozwojowym jest niepełne zwodociągowanie i skanalizowanie gminy.

W mieście do sieci kanalizacyjnej podłączonych jest ok.76% budynków a ok.17% -do układu lokalnego, w gminie odpowiednio – ok. 7,5% i ok. 75%. Wodociąg sieciowy obejmuje w mieście ok. 82% /oraz ok.14% sieć lokalna/ w gminie – ok. 56% /oraz ok.33% sieć lokalna/. Wyposażenie w inne media jest wystarczające dla obecnych potrzeb, gaz z sieci obejmuje ok. 80 % zabudowy miasta i ok. 60% terenów wiejskich.

Przez gminę przebiega 17,1 km dróg wojewódzkich, 44 km dróg powiatowych i 231 km dróg gminnych.

Stan na 2019 r.:

Drogi gminne – 270 km.

Długość czynnej sieci kanalizacyjnej 154,2 km.

Stopień skanalizowania dla miasta wynosi 84,7 % oraz 26,3 % dla miejscowości wiejskich. Łączny stopień skanalizowania wynosi 50,6%.

Długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej 212,2 km.

Wodociąg sieciowy obejmuje w mieście ok. 82% /oraz ok.14% sieć lokalna/ w gminie – ok. 56% /oraz ok.33% sieć lokalna/.

Stopień zwodociągowania dla miasta wynosi 95,4 % oraz 51,5% dla miejscowości wiejskich. Łączny stopień zwodociągowania wynosi 69,8 %.

Łączna długość sieci ciepłowniczej w Gminie Wołomin wynosi 46,817 km.

Stan na 2020 r.:

Długość czynnej sieci kanalizacyjnej - 155,8 km

Stopień skanalizowania dla miasta wynosi 90,9 % oraz 27,2 % dla miejscowości wiejskich.

Długość eksploatowanej sieci wodociągowej (rozdzielczej i przesyłowej) - 222,8 km

Długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej - 215,4 km

Stopień zwodociągowania dla miasta wynosi 99,1 % oraz 56,7% dla miejscowości wiejskich.

Długość sieci gazowej na terenie miasta wynosiła 112,0 km, a na terenie gminy 104,0 km.

Liczba przyłączy gazowych wynosiła odpowiednio 4740 szt. w mieście i 3489 szt. w gminie.

Korzystający z sieci gazowej w % ogółu ludności: ogółem w całej gminie 75,4%, w mieście 76,8%, na wsi 72,1%.

Łączna długość sieci ciepłowniczej w Gminie Wołomin wynosi 49,607 km.

Stan na 2021 r.:

Łączna długość sieci ciepłowniczej w Gminie Wołomin wynosi 50,072 km.



### **3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Ład przestrzenny w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to tworzenie harmonijnych struktur przestrzennych uwzględniających wszelkie wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz estetyczne.

Stan ładu przestrzennego jest w znacznym stopniu zależny od uwarunkowań historycznych. Rozwój miasta Wołomin rozpoczął się na przełomie XIX i XX w. po przeprowadzeniu w 1862 r. linii kolejowej. Plan osady fabrycznej z rynkiem pochodzi z pocz. XX w. Na przełomie XIX i XX w. powstała cegielnia, 2 huty szkła oraz kilka większych zakładów przemysłowych. Spowodowało to dość znaczny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Po północnej stronie linii kolejowej powstał ośrodek lotniskowy.

Tereny położone w najstarszej części miasta, które wymagają przeprowadzenia pilnych zabiegów rehabilitacyjnych zabudowy, głównie mieszkaniowej, przewiduje się do objęcia strefą rewitalizacji.

Obecnie w strukturze przestrzennej wyróżnić można strefy: śródmiejską, miejską, podmiejską, mieszkaniowo-wiejską, produkcyjno-usługowo-techniczną i terenów otwartych.

Podstawowym instrumentem ustalającym regulacje prawne oraz standardy zapewniające niekolizyjność funkcji i jakość przestrzeni gminy w poszczególnych strefach są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obejmują one niewielki obszar miasta i gminy. Uchwalenie planów zagospodarowania przestrzennego będących w opracowaniu oraz sukcesywne opracowywanie planów dla wyznaczonych w studium następnym obszarów o największym ruchu inwestycyjnym wprowadzi ład przestrzenny tj. zapobiegnie rozpraszaniu zabudowy, określi gabaryty zabudowy, ułatwi realizację inwestycji celu publicznego, w tym obszarów przestrzeni publicznych stanowiących element krystalizacji układu przestrzennego terenów urbanizacji kształtowanych w formie osi widokowych, dominant, panoram, placów, wnętrz urbanistycznych, ciągów pieszych i rowerowych, terenów zieleni.

Elementami dysharmonizującymi w krajobrazie terenów otwartych są: linie wysokiego napięcia, stacje transformatorowe, tereny produkcji, składów i baz, składowisko odpadów. Niezbędne jest stosowanie w ich otoczeniu zieleni osłaniającej.

Ważnym elementem ładu przestrzennego w strukturze przestrzennej miasta i gminy będzie układ komunikacyjny z trasą ekspresową S8 i obwodnicą wschodnią dla prowadzenia ruchu tranzytowego omijającego tereny silnie zurbanizowane.

### **4. Stan środowiska przyrodniczego**

(schemat 3 załączony na końcu cz.I - Środowisko przyrodnicze)

Identyfikacja przyrodniczych uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta i gminy przebiegała w dwóch etapach:

- charakterystyki warunków przyrodniczych, w której wzięto pod uwagę te cechy poszczególnych elementów środowiska oraz te powiązania między nimi, które mogą być istotne dla sposobu użytkowania i zainwestowania obszaru opracowania
- przyrodniczych uwarunkowań rozwoju przestrzennego z punktu widzenia możliwości i ograniczeń jak też zagrożeń i przekształceń środowiska przyrodniczego powstałych w wyniku dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania gminy.

#### **4.1 Charakterystyka warunków przyrodniczych**

##### Położenie i powiązania przyrodnicze gminy.

Gmina Wołomin jest gminą miejsko-wiejską położoną w środkowej części województwa mazowieckiego, na obrzeżach aglomeracji warszawskiej. Omawiana gmina zajmuje obszar 6 166 ha, zamieszkuje ją obecnie ok. 50,5 tys. mieszkańców (stan na 2017 r. 51.825, 2019 r. 51.884, 2020 r. 51.726), w tym: ok. 36,9 tys. w mieście (stan na 2017 r. 37.164, 2019 r. 37.056, 2020 r. 36.848) i ok. 13,5 tys. na terenach wiejskich (stan na 2017 r. 14.661, 2019 r. 14.828, 2020 r. 14.878). Zachodnią część gminy zajmuje miasto Wołomin, które otoczone jest od północy, wschodu i południa terenami wiejskimi. Gmina Wołomin graniczy z miastami: Kobyłka, Zielonka oraz z gminami: Radzymin, Poświętne, Klembów.

Miasto i gmina Wołomin nie posiada rozbudowanego i zróżnicowanego systemu połączeń przyrodniczych z terenami otaczającymi. Miasto Wołomin jest obszarem silnie zurbanizowanym i uprzemysłowionym. Tereny wiejskie gminy nie mają znaczących połączeń z obszarami cennymi przyrodniczo, jedynie w południowej części graniczą z dużym kompleksem leśnym gminy Zielonka. Naturalnymi ciągami ekologicznymi są tu doliny rzek Czarnej od północy i wschodu i Długiej od południa.

Najbliższe połączenia przyrodnicze według systemu ECONET to korytarz ekologiczny o znaczeniu międzynarodowym położony około 30 km na północ od gminy. Natomiast w okolicach doliny rzeki Bug znajduje się obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym (Obszar Doliny Dolnego Bugu oznaczony 24M). Na wschód od gminy Wołomin w odległości ok. 10 km przebiega granica obszaru Zielone Płuca Polski.

#### Położenie geograficzne. Geomorfologia. Rzeźba terenu

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski J. Kondrackiego (2000r.) gmina Wołomin leży w prowincji Nizina Mazowiecko - Podlaska, w podprowincji Nizina – Środkowopolska, makroregionie Nizina Środkowomazowiecka i mezoregionie Równina Wołomińska (318.64). Równina Wołomińska położona jest na wschód od Kotliny Warszawskiej i na południe od Doliny Dolnego Bugu. Równina wznosi się łagodnie w kierunku południowo-wschodnim ku Wysoczyźnie Kałuszyńskiej, z której spływają dopływy Narwi i Bugu – m. in. cieki Struga i Czarna.

Równina od południowego wschodu graniczy z wysoczyzną polodowcową, która rozcięta jest dolinami rzecznyymi: Rządzy, Cienkiej, Osownicy i Boruczy.

Równina Wołomińska urozmaicona jest występującymi na jej powierzchni równinami piasków przewianych z wydmami, rozcinają ją również doliny rzeczne oraz niewielkie dolinki denudacyjne i erozyjne. Równina zbudowana jest z eluwiów glin zwałowych. Na omawianym terenie wznosi się ona od ok. 94 m w zagłębieniach do 111 m n.p.m. na wierzchołkach wydm (wschodnia część gminy Wołomin). Niewielki spadek terenu zaznacza się w kierunku zachodnim i zachodnio - północnym. W rzeźbie terenu Równiny Wołomińskiej zaznaczają się również wielokilometrowe ciągi wydm. U podnóża wydm rozciągają się bagniska i torfowiska - torfowisko „Białe Błota”, torfowisko „Helenówka”, obniżenie koło Leśniakowizny, a także śródpolne bagno koło Helenowa. Najniżej położone tereny znajdują się w dolinach rzek Czarnej oraz Długiej i Czarnej Strugi.

Na terenie gminy występują również formy związane z działalnością człowieka. Do form antropogenicznych zalicza się wszelkie obszary zabudowane i przekształcone przez człowieka, nasypy i wykopy związane z terenami zabudowy, drogami oraz linią kolejową.

#### Budowa geologiczna i surowce mineralne

Obszar gminy Wołomin położony jest w południowo - wschodniej części Niziny Warszawskiej, która zbudowana jest z osadów paleozoicznych, mezozoicznych, trzeciorzędowych i najmłodszych czwartorzędowych.

Utwory trzeciorzędowe wykształcone jako piaski, które miejscami zawierają wkładki żwirów i kongrecji, mułki i ropy, stanowią podłoże utworów czwartorzędowych. Miąższość utworów trzeciorzędowych wynosi kilkadziesiąt metrów. Na powierzchni utworów trzeciorzędowych zalegają utwory czwartorzędowe o miąższości w rejonie Wołomina około 26 m. Na terenie gminy utwory te są reprezentowane przez:

- glinę zwałową, różnoziarniste piaski wodnolodowcowe, piaski i żwiry ozów oraz ropy, mułki i piaski zastoiskowe (utwory plejstoceńskie – osady moreny dennej stadiału Warty, zlodowacenia środkowopolskiego);
- piaski i żwiry moren czołowych (utwory plejstoceńskie – osady moreny czołowej, zajmują niewielką powierzchnię na terenie gminy);
- piaski rzeczne (utwory plejstoceńskie – zlodowacenie północnopolskie, przeważnie o kilku metrowej miąższości);
- piaski eoliczne oraz piaski eoliczne w wydmach (utwory czwartorzędowe, tworzące zwarte kompleksy wydmy, o niewielkiej miąższości, do kilku metrów);

- torfy, organiczno-mineralne – torfy spiaszczone i namuły torfiaste oraz mineralne – piaski humusowe i namuły (twory holoceni – osady organiczne);
- mady (twory czwartorzędowe - młode osady frakcji korytovej i powodziowej);
- deluwia piaszczysto-pylaste, eluwia glin zwałowych, różnego rodzaju piaski i mułki (twory holoceni – osady powierzchniowe, o małej miąższości 0.5-1.0 m, której wielkość nie ma znaczenia dla warunków posadowienia obiektów).

Z działalnością człowieka związane jest występowanie nasypów i wykopów. Nasypy są najczęściej zbudowane z piasków, żwirów, a także gruzu.

W czasach działalności huty szkła w Wołominie do produkcji były wykorzystywane piaski z okolicznych wydmy. Obecnie istniejące pokłady piasku w wydmach są pokryte lasem, co znacznie ogranicza możliwości jego pozyskiwania na dużą skalę.

**Na terenie gminy występuje złożę surowców szklarskich (piaski) „Wołomin” w miejscowości Wołomin.**

#### Warunki inżyniersko-geologiczne

Grunty występujące na obszarze gminy Wołomin zostały podzielone na trzy kategorie opisujące warunki posadowienia obiektów:

- **Kategoria I – DOBRE WARUNKI POSADOWIENIA**  
Do gruntów tej kategorii zaliczono gliny zwałowe, piaski wodnolodowcowe, eoliczne oraz piaski i żwiry moren czołowych. Tereny o w/w warunkach zajmują 59% powierzchni gminy.
- **Kategoria II – ŚREDNIE WARUNKI POSADOWIENIA**  
Do gruntów tej kategorii zaliczono ropy zastoiskowe, piaski rzeczne, piaski humusowe i piaski pyłowate. Tereny o w/w warunkach zajmują 28% powierzchni gminy.
- **Kategoria III – SŁABE WARUNKI POSADOWIENIA**  
Do gruntów tej kategorii zaliczono torfy, namuły i mady. Tereny o w/w warunkach zajmują 13% powierzchni gminy.

Biorąc pod uwagę budowę geologiczną, układ wód podziemnych i powierzchniowych oraz elementy rzeźby terenu można stwierdzić, że na obszarze gminy Wołomin panują dobre warunki posadowienia obiektów. Grunty charakteryzują się w większości dobrymi parametrami geologiczno-inżynierskimi. Na omawianym obszarze nie stwierdzono występowania (w gruntach słabo przepuszczalnych) soczewek piasków pylastych powodujących zjawisko pływnięcia gruntu pod wpływem ciśnienia wywołanego przez fundamenty (tzw. kurzawki). W przypadku lokalizacji inwestycji na obszarach występowania osadów ilastych należy pamiętać o ich zmiennej miąższości od 0.2 do kilku metrów. W przypadku głębszego posadowienia można trafić na osady piaszczyste z lekko napiętym zwierciadłem wody podziemnej. Efektem takiej sytuacji może być częściowe zawodnienie wykopu i podniesienie zwierciadła do poziomu ustalonego. Teren gminy możemy w zasadzie uznać za płaski. Występujące na obszarze gminy wydmy osiągające wysokość do kilkunastu metrów nie stwarzają potencjalnych utrudnień i niedogodności związanych z posadowieniem obiektów.

#### Wody powierzchniowe

Teren gminy Wołomin położony jest w obrębie zlewni II rzędu rzeki Narwi. Na sieć hydrograficzną omawianej jednostki administracyjnej składają się rzeki: Długa i Czarna, oczka wodne i stawy, zagłębienia bezodpływowe, a także tereny podmokłe - torfowiska i bagna: Białe Błota, Helenówka oraz kanały i rowy melioracyjne m.in. Biały Rów łączący rzekę Rządę i Czarną oraz rzeka Czarna Struga łącząca rzeki Czarną i Długą.

Własne zasoby wodne gminy nie są duże. Ciekie wodne występujące na obszarze gminy charakteryzują się małymi przepływami, które dodatkowo ulegają silnemu obniżeniu w okresach letniej suszy. Spływ powierzchniowy jest utrudniony przez powiększające się tereny zurbanizowane.

Przez większą część roku przekrój koryt rzek i rowów jest wystarczający dla aktualnego przepływu wód, ale w czasie roztopów (luty – marzec) i nawałnych opadów letnich (czerwiec – lipiec) prawie co roku występują lokalne potopienia łąk w dolinach rzek. Dodatkowo spływ wód w rowach jest utrudniony przez przepusty mostowe o małym przekroju. Presja budowlana powoduje zawężanie dolin rzecznych (np. dolina Czarnej między Duczkami i Starymi

Lipinami), co w latach z dużymi opadami może doprowadzić do zatopienia domów położonych najbliżej rzeki. W listopadzie 2006 Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie opracował „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” dotyczące rzek Czarnej i Długiej. Zostały wyznaczone ~~obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zasięg zalewu bezpośredniego~~ obszary szczególnego zagrożenia powodzią (w gminie Wołomin brak jest obwałowań rzek, ~~więc nie wyznaczono zalewu potencjalnego~~). 22 października 2020 r. zostały opublikowane nowe mapy zagrożenia powodziowego, m.in. dla rzeki Czarnej i Długiej.

Teren gminy Wołomin jest odwadniany przez dwa naturalne cieki powierzchniowe – na północy i wschodzie przez rzekę Czarną oraz na południu rzekę Długą i jej dopływ Czarną Strugę. Rzeki te poprzez Kanał Żerański uchodzą do Narwi, a następnie do Wisły.

### Wody podziemne

Według podziału regionalnego zwykłych wód podziemnych Polski (B. Paczyński) obszar gminy Wołomin znajduje się w obrębie regionu mazowieckiego, podregionu środkowo – mazowieckiego, w rejonie międzyrzeczca Wisły i Narwi.

Na terenie gminy występują dwa użytkowe piętra wodonośne:

- czwartorzędowe – z trzema poziomami wodonośnymi;
- trzeciorzędowe – z dwoma poziomami wodonośnymi: poziomem mioceńskim i poziomem oligoceńskim.

Na obszarze gminy Wołomin znaczenie użytkowe ma **czwartorzędowe piętro wodonośne**, które jest związane ze skłonem Kotliny Warszawskiej. W obrębie utworów czwartorzędowych można stwierdzić występowanie trzech poziomów wodonośnych.

*Pierwszy poziom wodonośny* występuje w utworach piaszczystych i piaszczysto – pylastych na głębokości 0,5 - 7,0 m. Jest to poziom o zwierciadle swobodnym, zasilany bezpośrednio z opadów atmosferycznych, a okresowo, przy wylewach rzek, także przez wody powierzchniowe. Zasobność charakteryzowanego poziomu jest mała i ulega znacznym wahaniom. Również głębokość do zwierciadła wody gruntowej podlega wahaniom sezonowym i wieloletnim. Głębokość do swobodnego zwierciadła wody gruntowej uwarunkowana jest kształtowaniem powierzchni terenu. Najpłycej (często bezpośrednio na powierzchni) woda gruntowa występuje w obrębie obniżeń dolin rzecznych i zagłębień bezodpływowych, na głębokości około 0-2 m p.p.t., najgłębiej - na obszarach zajętych przez wydmy (do 20 m p.p.t.). Ze względu na hydrauliczne powiązanie tych wód z wodami powierzchniowymi oraz bezpośrednie przenikanie wód opadowych, wody tego poziomu są zanieczyszczone i nie powinny być wykorzystywane do zaopatrzenia mieszkańców w wodę pitną.

*Drugi poziom wodonośny* charakteryzuje się występowaniem zwierciadła wody na głębokości ok. 12 – 15 m. Poziom ten osiąga średnio 20 – 30 metrów miąższości, przy czym maksymalne miąższości osadów piaszczystych dochodzą do 40 - 50 m. Poziom ten ma największe znaczenie użytkowe i jest powszechnie wykorzystywany do poboru wód w obrębie miasta Wołomin. W miejscowości Leśniakowizna istnieje ujęcie wód podziemnych "Graniczna". Pełne wykorzystanie zasobów tego ujęcia mogłoby zaspokoić w przyszłości zwiększone zapotrzebowanie na wodę dla miasta Wołomina i okolicznych miejscowości.

*Trzeci poziom wodonośny* występuje na głębokości około 40 – 50 metrów i jest przykryty dobrze rozwiniętymi warstwami glin zwałowych i osadów wodnolodowcowych.

Powyższy poziom wodonośny został uznany za Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 222 „Doliny Środkowej Wisły” (A. Kleczkowski). Część zbiornika, obejmująca m.in. cały teren gminy Wołomin, stanowi Obszar Wysokiej Ochrony (OWO) wód podziemnych. Zasoby tego zbiornika mierzone są na 1000 m<sup>3</sup>/d.

Intensywna eksploatacja wód podziemnych, tak w Wołominie jak i w sąsiednich miastach, doprowadziła do rozwinięcia się lejów depresji o promieniach dochodzących do 1 km. Wody czwartorzędowe w rejonie gminy Wołomin charakteryzują się średnim i wysokim stopniem zagrożenia, co wynika z budowy geologicznej terenu (brak ciągłości warstwy izolacyjnej lub jej mała miąższość) oraz dużą ilością źródeł zanieczyszczeń.

**Trzeciorzędowe<sup>1</sup> piętro wodonośne** jest rzadko wykorzystywane

*Mioceński poziom wodonośny* znajduje się na głębokości 100-160 m p.p.t. Wydajność studni ujmujących wody z tego poziomu wynosi ok. 40 m<sup>3</sup>/h. Aktualnie nie jest prowadzona eksploatacja wód z tego poziomu.

*Poziom oligoceński* występuje na głębokości 170–216 m p.p.t. Charakteryzuje się zmienną miąższością: od 6,0 m do 25,5 m oraz wysoką jakością wód. Poziom oligoceński do niedawna był intensywnie eksploatowany w Warszawie przez przemysł, co spowodowało rozwinięcie się rozległego leja depresji, obejmującego między innymi część gminy Wołomin. Obecnie, wskutek ograniczenia poboru wód oligoceńskich, następuje zmniejszanie się leja depresji.

### Gleby

Struktura typów, rodzajów i klas gleb wynika z budowy geologicznej, pierwszego poziomu wodonośnego i lokalnego klimatu.

Dominują gleby bielcowe na podglebiu piaszczystym oraz gleby płowe, miejscami z oglejeniem i bielcowaniem na podłożu gliniastym. Wydmy i pola piaszkowe z niskim poziomem wód gruntowych zajmują gleby skrytobielcowe. W obniżeniach terenowych występują lokalnie gleby torfiaste i torfowe, a w dolinach rzecznych płytkie i mało żyzne mady i czarne ziemie bagienne. Utwory antropogeniczne obejmują liczne podłużne nasypy komunikacyjne, tereny zabudowy oraz wzgórze z odpadów komunalnych i przemysłowych w okolicy wsi Stare Lipiny.

Opisane powyżej typy gleb zaliczane są do niskich klas bonitacyjnych – są to głównie gleby klasy V i VI, a jedynie niewielkie obszary zaliczane są do klasy IV. Na terenie gminy najlepsze gleby – klasy IV – znajdują się w sołectwach: Stare Lipiny (139 ha – 60% całego terenu wsi zajmują gleby IV klasy bonitacyjnej), Nowe Lipiny (59 ha – 25% całego terenu wsi) i Czarna (19 ha – 34% terenu wsi). Mniejsze kompleksy lepszych gleb występują także w sołectwach: Stare i Nowe Grabie, Ossów, Mostówka, Turów, Zagościniec.

Gleby organiczne chronione (murszowe, torfowe i murszowo-torfowe) znajdują się głównie w dolinach rzek: Długiej i Czarnej. Lokalnie spotyka się je również w podmokłych obniżeniach terenu.

Przekształcenia gleby wynikają ze sposobu jej użytkowania. Zmiany wierzchniej warstwy gleby są związane z wykorzystaniem gruntów na cele mieszkaniowe, gospodarcze i komunikacyjne. Przekształceniu podlegają również gleby intensywnie wykorzystywane rolniczo, wskutek prac agrotechnicznych.

### Klimat

Teren gminy Wołomin położony jest w centralnej części regionu klimatycznego mazowiecko-podlaskiego.

Klimat charakteryzuje się stosunkowo wysoką liczbą dni ciepłych i pochmurnych, których jest średnio w roku około 63. Suma rocznych opadów atmosferycznych wynosi poniżej 500-550 mm jest korzystna dla rozwoju rolnictwa, pokrywa śniegowa utrzymuje się 50 do 80 dni w ciągu roku. Liczba dni z opadem wynosi 150-155. Długość okresu wegetacyjnego ok. 212 dni. Okres bezprzymrozkowy ok. 170 dni jest typowy dla regionu. Średnia temperatura powietrza wynosi ok. 7,5-7,8°C /średnia temperatura powietrza w styczniu wynosi ok. -3°C, a w lipcu ok. 19°C/. Gmina Wołomin znajduje się w rejonie o stosunkowo niskiej wilgotności powietrza średnio w ciągu roku notuje się tu około 40 dni z mgłą.

Zachmurzenie - roczna liczba dni pogodnych z zachmurzeniem >20% wynosi do 40.

Wiatry - Przeważają wiatry zachodnie, nieco rzadziej wieją północno-zachodnie i wschodnie (razem 50%). Najrzadziej natomiast występują wiatry północne i południowe.

Średnia prędkość wiatrów wynosi około 3 m/sek.

---

<sup>1</sup> W marcu 2020 została zmodyfikowana tabela stratygraficzna poprzez m.in. usunięcie wydzielenia „trzeciorzęd”. Aktualnie obowiązuje paleogen i neogen.

Powyższa charakterystyka określa warunki makroklimatyczne. Na mezoklimat gminy mają wpływ czynniki lokalne takie jak: ukształtowanie i pokrycie terenu, warunki wodne.

Znaczna część terenu opracowania, położona na wysoczyźnie moreny dennej, charakteryzuje się niewielkimi amplitudami dobowymi temperatur, brakiem zalegania zimnego powietrza.

Najbardziej wyrównane amplitudy temperatur posiadają tereny lasów i zadrzewień śródpolnych.

Na największe dobowe i roczne amplitudy temperatur narażone są wilgotne doliny rzek Czarnej i Długiej. Na terenie dolin mogą częściej niż w innych rejonach występować przyziemne przymrozki głównie w okresie wiosennym i jesiennym w godzinach nocnych oraz inwersje temperatur. Teren miasta charakteryzuje się mało korzystnymi warunkami przewietrzania, główne korytarze nawietrzające, doliny rzek, usytuowane są na obrzeżach miasta.

### Szata roślinna i świat zwierzęcy

W strukturze przestrzennej miasta i gminy Wołomin ok. ¼ powierzchni terenu stanowią tereny otwarte. Szata roślinna reprezentowana jest przez różnego typu zbiorowiska o charakterze półnaturalnym i antropogenicznym. Należą do nich: tereny lasów położone w północno-zachodniej i południowej części gminy, tereny łąk i pastwisk w dolinach rzek i obniżeniach, zbiorowiska torfowisk, pól uprawnych, zadrzewienia śródpolne i przydrożne. A także tereny zieleni urządzonej i ogrody przydomowe.

- Zbiorowiska **leśne** pokrywają około 14,0% powierzchni gminy (**stan na VIII.2019 r. 15,2%, lesistość w 2020 r.: 14,9%**). Dwa duże kompleksy leśne w północno-zachodniej i południowej części gminy otaczają miasto Wołomin.

Kompleksy te wchodzi w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który swoim zasięgiem obejmuje ponad połowę obszaru gminy Wołomin. Na terenie gminy Wołomin występują także lasy w okolicy wsi Zagoścień, które nie tworzą zwartego kompleksu oraz tereny lasów we wsi Cięciewa.

Oprócz wymienionych kompleksów występują też niewielkie powierzchniowo obszary leśne usytuowane wśród pól oraz zbiorowiska zaroślowe porastające często brzegi cieków. Występują też zadrzewienia liniowe wzdłuż dróg.

W strukturze lasów dominują drzewostany sosnowe na siedliskach boru świeżego mieszanego, świeżego, lasu mieszanego dębowo-sosnowego, kwaśnej dąbrowy i rzadziej boru wilgotnego, suchego lub bagiennego. Występują tu też w rozproszeniu łąki olchowe i wierzbowo-topolowe oraz olsy.

Lasy na terenie gminy Wołomin stanowiące własność Skarbu Państwa należą do nadleśnictwa Drewnica z siedzibą w Ząbkach.

Lasy są w niewielkim stopniu zróżnicowane pod względem siedliskowym i wiekowym, dominują zbiorowiska z przewagą sosny zwyczajnej w wieku młodym 20-40 lat i średnim 50-70 lat, mają one głównie charakter lasów gospodarczych. Znaczną część stanowią lasy prywatne.

- Tereny **łąk i pastwisk** pokrywają ok. 20 % powierzchni gminy. Występują w dolinach rzek Długiej i Czarnej Strugi oraz Czarnej zajmują również liczne obniżenia i dolinki. Są to przeważnie łąki wilgotne lub podmokłe. Ich przyrodniczą wartość podnoszą kępy zarośli wierzbowych i wierzbowo-topolowych oraz pojedyncze drzewa. Na terenach stale wilgotnych, wzdłuż rzek, przy brzegach eutroficznych zbiorników wodnych, kanałach, wśród zagłębień śródpolnych występują zbiorowiska roślinności przybrzeżnej. Można tu spotkać także zbiorowiska roślin wodnych. Wykazują one zróżnicowanie w zależności od typu zbiornika wodnego.
- Kolejną grupą zbiorowisk są zbiorowiska **torfowiskowe** (torfowisko Białe Błota i Helenówka), które różnią się w zależności od typu torfowiska. Na torfowiskach niskich darniowych występują zbiorowiska roślinne typu szuwarowego, natomiast na torfowiskach leśnych i zaroślowych występują zbiorowiska olsów.
- Największy udział pod względem zajmowanej powierzchni na terenie gminy mają **zbiorowiska roślin uprawnych** i towarzyszących im chwastów. Zbiorowiska te zajmują około 35% powierzchni gminy. Różnią się między sobą w zależności od żyzności gleb,

które porastają. Niewielkie powierzchnie zajmują związane z zabudową zagrodową uprawy roślin ogrodniczych i sadowniczych. Na terenach zabudowanych dominują ogrody przydomowe z nasadzeniami drzew owocowych oraz ozdobnych i leśnych. Występują tu też nasadzenia drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

- Tereny **zieleni urządzonej** (parki miejskie i wiejskie, skwery, tereny sportu, cmentarze i rodzinne ogrody działkowe) nie zajmują dużej powierzchni. Jeden z tych obiektów, w stosunkowo dobrym stanie, znajduje się w miejscowości Czarna na północ od miasta Wołomin (stanowi własność prywatną). W granicach miasta natomiast, na terenie zajęтым aktualnie przez garaże, na wschód od ul. Niepodległości i na południe od stacji kolejowej Wołomin Słoneczna, przy ul. Dworskiej i ul. Kolonia Gródek znajdują się resztki historycznego drzewostanu parkowego. Pozostałe parki, zlokalizowane w mieście, są obiektami stosunkowo młodymi pozbawionymi cennych drzewostanów. W południowo-zachodniej części miasta Wołomin znajduje się kompleks Rodzinych Ogrodów Działkowych o pow. ok. 24 ha. Do terenów zieleni zaliczane są również cmentarze. W granicach administracyjnych gminy znajdują się 3 (obecnie 4) cmentarze grzebalne. Są to obiekty parafialne położone w miejscowościach Leśniakowizna, Helenów, Zagościnniec i **Nowe Grapie**. Największy leżący w Leśniakowiznie ma pow. ok. 12,5 ha.

W strukturze **zieleni urządzonej** dominują zieleńce, skwery, place zabaw i pasaże pokryte roślinnością niską (trawniki) oraz nasadzeniami krzewów i drzew. Jeden z większych obiektów to skwer im. Bohdana Wodiczki znajdujący się w centralnej części miasta u zbiegu ul. Legionów i ul. Moniuszki. Główna alejka spacerowa przebiega wzdłuż dorosłego drzewostanu składającego się z drzew rodzaju lipa. Znaczna część skweru wykorzystana jest jako plac zabaw. Drugim co do wielkości skwerem jest skwer im. marsz. J. Piłsudskiego znajdujący się przy ul. Warszawskiej w Wołominie pokryty licznym drzewostanem. Pozostałe tereny zieleni (tj. skwery, zieleńce oraz place zabaw) rozproszone są w różnych częściach miasta w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz przy głównych ciągach komunikacyjnych. Na terenie miasta znajduje się 16 miejskich placów zabaw oraz 15 placów zabaw zlokalizowanych w sołectwach.

Wjeżdżając do Wołomina, od strony Kobyłki, tuż przy drodze wojewódzkiej nr 634 (ul. 1-go Maja) w obrębie działki z Muzeum im. Zofii i Wacława Nałkowskich od 2018 roku istnieje park, który wraz z Muzeum, jest wpisany do Rejestru Zabytków m. st. Warszawy pod nr 1198. Na terenie parku znajduje się starodrzew, łąki kwietne, nasadzenia bylin, traw oraz krzewów, a także liczne alejki spacerowe oraz plac zabaw. Jest tu również staw pełniący funkcje zbiornika retencyjnego. Ww. park jest jedynym parkiem miejskim o powierzchni powyżej 1 ha.

- Część drzew cennych przyrodniczo objęta jest ochroną jako **pomniki przyrody** ożywionej (lista drzew objętych ochroną została zamieszczona w dalszej części opracowania).

Występowanie **gatunków zwierząt** wiąże się ze strukturą użytkowania gruntów, w tym udziałem roślinności wysokiej. Istotne znaczenie mają powiązania terenu gminy z obszarami o dużej różnorodności biologicznej poprzez kompleksy leśne oraz doliny rzek.

Na terenie gminy stwierdzono występowanie około 150–160 gatunków zwierząt kręgowych. Udokumentowano 142 gatunki ptaków lęgowych oraz 36 zimujących. Płazy są reprezentowane przez 7 gatunków, gady przez 2, ssaki przez co najmniej 10.

#### **4.2 Zanieczyszczenia środowiska. Uciążliwości**

##### Stan czystości wód powierzchniowych

Na jakość wód ma wpływ niewystarczający stopień rozbudowania sieci kanalizacji w gminie. Na terenie miasta 76% (stan na 2018 r. 84,7 %, 2021 r. 90,9%) terenów jest skanalizowane, a na terenie wiejskim gminy wieś Nowe Lipiny, Lipinki, Czarna, Zagościnniec, Ossów, Leśniakowizna, Turów część wsi Duczki i Majdan podłączone są do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Sieć kanalizacji sanitarnej w mieście Wołomin obejmuje centralną, północną i południową część miasta.

W rejonie gminy Wołomin badaniami monitoringowymi objęte są dwie rzeki: Czarna i Długa.

Wg klasyfikacji ogólnej rzek w województwie mazowieckim do wód III klasy należy rzeka Czarna, do pozaklasowych – rzeka Długa ze względu na zanieczyszczenia bakteriologiczne oraz fizyczno-chemiczne. Wody rzeki Czarnej wskazują stosunkowo dobrą jakość, nieznaczne przekroczenia wartości dopuszczalnych dla III klasy czystości, stwierdzono jedynie w stężeniach azotu azotynowego, w przekroju powyżej Wołomina. Natomiast stan czystości wód rzeki Długiej przedstawia się znacznie gorzej. Powyżej ujścia Kanału Wołomińskiego w wodach stwierdzono nieznaczne przekroczenia stężeń fosforu ogólnego oraz przekroczenia w mianie Coli. Poniżej ujścia ww. Kanału stan czystości rzeki ulega znacznemu pogorszeniu. Główne źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych to:

- spływy z terenów rolnych,
- niesprawnie działające systemy urządzeń melioracyjnych,
- nieregulowane spływy wód deszczowych z terenów zurbanizowanych,
- prześięki z nieszczelnych szamb,
- ścieki komunalne i przemysłowe odprowadzane do wód powierzchniowych bez oczyszczenia lub niedostatecznie oczyszczone.

Na stan czystości wód powierzchniowych gminy Wołomin zasadniczy wpływ mają takie czynniki jak: niedostateczny stopień oczyszczania ścieków w istniejącej oczyszczalni „Krym”, brak oczyszczalni ścieków bytowo-gospodarczych na obszarach wiejskich, zły stan oczyszczalni przy obiektach zanieczyszczających środowisko oraz stosowanie nawozów azotowych i fosforowych do nawożenia pól i łąk.

#### Jakość i zagrożenia wód podziemnych

Wody ujmowane przez Stacje Uzdatniania Wody oraz płynące w sieci wodociągowej są kontrolowane przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Wołominie. Są to wody II klasy czystości wymagające prostego uzdatnienia w zakresie odżelazienia i odmanganienia. Na terenach wiejskich gminy nie prowadzone są analizy wód ujmowanych z płytkich wód podziemnych. Na obszarach nieskanalizowanych jakość wód jest prawdopodobnie zła.

Zagrożenia jakości wód podziemnych powodowane są głównie przez:

- nieuporządkowaną gospodarkę ściekową, zwłaszcza na terenach wiejskich,
- oddziaływanie zanieczyszczonych wód rzek Długiej i Czarnej,
- zanieczyszczenia w rejonie nieuszczelnionych składowisk odpadów,
- wypalanie traw i ściernisk.

Zagrożenia jakości wód podziemnych w gminie Wołomin wiążą się przede wszystkim z antropopresją głównie na terenie miasta ale również na obszarach wiejskich.

#### Zagrożenia powodziowe

Nieregulowane rzeki i brak zabezpieczeń przeciwpowodziowych powodują, że łąki w dolinach rzek oraz szeroki pas terenów w południowo-wschodniej części gminy w tym wieś Majdan narażony jest na zalewy powodziowe. Opracowane przez RZGW w 2006 r. „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” dotyczące rzek Czarnej i Długiej wyznaczyło ~~obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zasięg zalewu bezpośredniego~~ obszary szczególnego zagrożenia powodzią (w gminie Wołomin brak jest obwałowań rzek, ~~więc nie wyznaczono zalewu potencjalnego~~):

- wodę o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 20 lat tj. zalew 5% - **obszar szczególnego zagrożenia powodzią,**
- wodę o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 100 lat tj. zalew 1% - **obszar szczególnego zagrożenia powodzią,**
- wodę o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 200 lat tj. zalew 0,5% - **obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.**

Wobec naturalnego charakteru dolin rzecznych zasięgi tych wód sięgają granic tarasu zalewowego i w zasadzie się pokrywają.

Na zał. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oznaczono zasięg zalewu 0,5%, który wg ustawy prawo wodne ważny jest dla ochrony obszarów o szczególnym znaczeniu



społecznym, gospodarczym lub kulturowym i wyznaczono go tylko w rejonie tych obszarów w gminie Wołomin.

Wyznaczono też zasięg zalewu 1%, który wg ustawy prawo wodne uwzględnia się przy sporządzaniu planów miejscowych oraz strefy płytkiego zalewu (do 0,5 m).

Zgodnie z obecnie obowiązującym Prawem Wodnym dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, sporządza się mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. 22 października 2020 r. zostały opublikowane nowe mapy zagrożenia powodziowego, obejmujące rzeki Czarna, Długa, które wyznaczyły:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Powyższe obszary zostały przedstawione w granicach zmiany Studium, na schemacie 3 i załączniku nr 2.

### Zanieczyszczenie powietrza

Warunki aerosanitarnie - pomiary stężenia zanieczyszczeń na obszarze gminy prowadzone są przez Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Wołominie i Wojewódzką Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Warszawie.

Po przeprowadzeniu badań nie stwierdzono przekroczeń stężeń dwutlenku siarki oraz dwutlenku azotu, Natomiast stwierdzono przekroczenie tych związków w pyłe zawieszonym. Podstawowym źródłem zanieczyszczenia powietrza są zanieczyszczenia ze źródeł bytowo-komunalnych, ze źródeł związanych z transportem samochodowym, a także emisje związane z energetycznym spalaniem paliw w scentralizowanych systemach grzewczych oraz emisje technologiczne.

Niekorzystne warunki aerosanitarnie występują wokół oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, zbiorników bezodpływowych (szamb), zakładów przemysłowych, stacji benzynowych.

Korzystnymi warunkami higieny atmosfery odznaczają się kompleksy leśne oraz ich otoczenie. Generalnie jakość powietrza atmosferycznego w ostatnich latach poprawiła się (zmniejszenie emisji dwutlenku siarki i dwutlenku azotu oraz PM10), w związku z likwidacją niskich źródeł emisji oraz zamianą stałego paliwa na gaz ziemny lub olej.

Podstawą informacji o stanie głównych elementów środowiska takich jak: powietrze, wody, gleba oraz wpływie określonej działalności na środowisko i zdrowie ludzi są dane Inspekcji Ochrony Środowiska prowadzącej państwową monitoring środowiska (PMŚ). W roku 2017 przeprowadzono ~~jak dotąd ostatnią~~ roczną ocenę jakości powietrza w województwie mazowieckim, której celem jest:

- klasyfikacja stref w oparciu o obowiązujące na dany rok kryteria;
- uzyskanie informacji o przestrzennych rozkładach stężeń zanieczyszczeń;
- wskazanie wartości i obszarów przekroczeń wartości kryterialnych;
- wskazanie potrzeb w zakresie niezbędnej modernizacji systemu monitoringu powietrza.

Jak wynika z ww. opracowania, zakres oceny rocznej wykonanej na potrzeby ustalenia dotrzymywania standardów emisyjnych dla poszczególnych zanieczyszczeń jest analizą wielkości stężeń za 2017 r. Ocenę sporządzono według kryteriów dotyczących ochrony zdrowia w 4 strefach województwa:

- aglomeracja warszawska;
- miasto Radom;
- miasto Płock;
- strefa mazowiecka (obejmuje gminę Wołomin).

Uwzględniono w niej następujące pomiary stężeń:

- w przypadku kryteriów ochrony zdrowia:

- dwutlenku siarki SO<sub>2</sub>;
- dwutlenku azotu NO<sub>2</sub>;
- tlenku węgla CO;
- benzenu C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>;
- pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub>;
- pyłu zawieszonego PM<sub>2.5</sub>;
- ołowiu w pyle Pb (PM<sub>10</sub>);
- arsenu w pyle As (PM<sub>10</sub>);
- kadmu w pyle Cd (PM<sub>10</sub>);
- niklu w pyle Ni (PM<sub>10</sub>);
- benzo(a)pirenu w pyle B(a)P (PM<sub>10</sub>);
- ozonu O<sub>3</sub>;
- w przypadku kryteriów określonych w celu ochrony roślin w 1 strefie (mazowieckiej):
- dwutlenku siarki SO<sub>2</sub>;
- tlenków azotu NO<sub>x</sub>;
- ozonu O<sub>3</sub> określonego współczynnikiem AOT40.

Podstawą klasyfikacji stref w rocznej ocenie jakości powietrza są wartości poziomów: dopuszczalnego, dopuszczalnego powiększonego o margines tolerancji, docelowego i celu długoterminowego, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031). Wyniki przeprowadzonej oceny przedstawiają tabele nr 2 i 3. Każdej strefie, dla każdego zanieczyszczenia przypisano właściwy symbol klasy.

Ogólna ocena jakości powietrza w strefie mazowieckiej dla poszczególnych zanieczyszczeń z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia w roku 2017.

Oznaczenie strefy	Wyniki oceny jakości powietrza w strefie z uwzględnieniem poszczególnych zanieczyszczeń z podziałem na klasy											
	PM <sub>10</sub>	PM <sub>2,5</sub>	SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	CO	O <sub>3</sub>
Strefa mazowiecka	C	C	A	A	A	A	A	A	A	C	A	A

Tabela 2 Opracowanie własne na podstawie *Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2017*, Warszawa 2018.

Ocena jakości powietrza w strefie mazowieckiej dla poszczególnych zanieczyszczeń z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony roślin w roku 2017.

Lp.	Nazwa strefy	Kod strefy	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń w strefie		
			SO <sub>2</sub>	NO <sub>2</sub>	O <sub>3</sub>
1.	Strefa mazowiecka	PL1404	A	A	A

Tabela 3 Opracowanie własne na podstawie *Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2017*, Warszawa 2018.

Poprzez poszczególne, określone dla strefy mazowieckiej, klasy stref należy rozumieć:

- klasa A - stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych;
- klasa C - stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalny powiększony o margines tolerancji w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalny i poziomy docelowy.

Gmina Wołomin **jest** w 2017 r. znajdowała się w obszarze przekroczeń normatywnych stężeń zanieczyszczeń (poziomów dopuszczalnych i docelowych) dla PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, B(a)P

Zgodnie z Roczną Oceną Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim (raport wojewódzki za 2020 rok) Gmina Wołomin w 2020 r. znalazła się w obszarze przekroczeń normatywnych stężeń zanieczyszczeń dla BaP(PM<sub>10</sub>) oraz O<sub>3</sub>.

### Zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Gospodarka odpadami

Na terenie miasta i gminy Wołomin działa składowisko odpadów komunalnych położone we wsi Stare Lipiny. Jest ono eksploatowane od 1974 r. Składowisko nie posiada drenażu a jedynie opaski odciekowe. Bryła składowiska wyniesiona jest 21,6 m nad poziom terenu. Ze względu na lokalizację geologiczną składowiska istnieje zagrożenie przenikania zanieczyszczeń do warstw wodonośnych. Zasięg wpływu składowiska na wody podziemne określono na 500 m od bryły na głównych kierunkach spływu wód, czyli północnym i południowym. Starosta Wołomiński decyzją nr 160/2000 zobowiązał Zarząd Miasta Wołomin do przywrócenia stanu środowiska tego terenu do stanu właściwego na podstawie obowiązującej wówczas ustawy o ochronie środowiska. Gmina Wołomin opracowała projekt budowlany i raport oddziaływania na środowisko na ww. inwestycji. Wykonanie przebudowy skarpy północno – wschodniej umożliwi przedłużenie składowania odpadów do 2011 roku. Pojemność składowiska jest na wyczerpaniu, ponieważ korona w części centralnej zbliża się do dopuszczalnej rzędnej 1229 m n.p.m. Podjęto prace nad wykonaniem rekultywacji końcowej, ukształtowania i rekultywacji północno-wschodniej skarpy składowiska, co umożliwi wykonanie prac rekultywacyjnych zgodnie z nowymi, zastrzonymi przepisami chroniącymi środowisko naturalne. Wg raportu po przeprowadzeniu prac rekultywacyjnych oddziaływanie składowiska na środowisko zmniejszy się – wyznaczono strefę min. 100 m.

Składowisko odpadów w Starych Lipinach, gm. Wołomin składa się z trzech bezpośrednio przylegających do siebie kwater: A, B i C (nowa kwatera). Kwatera A została zamknięta i zrehabilitowana w 2008 r. na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2005 r. Kwatera B jest w trakcie rekultywacji na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2017 r. W przedmiotowej decyzji wyznaczono datę zaprzestania przyjmowania odpadów do składowania na 30 września 2017 r. natomiast termin zakończenia rekultywacji składowiska odpadów na dzień 31 grudnia 2020 r.<sup>2</sup>

Na terenie gminy znajduje się także duża ilość „dzikich” wysypisk odpadów, które zlokalizowane są zwłaszcza w wyrobiskach po piasku znajdujących się w lasach.

Cały teren miasta i gminy objęty jest systemem segregacji odpadów. Rozstawionych jest ok. 150 kompletów pojemników do selektywnej zbiórki odpadów.

Na podstawie uchwały nr XI-101/2015 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 17 września 2015 r. powierzono Miejskiemu Zakładowi Oczyszczania Sp. z o.o. w Wołominie wykonywanie zadań własnych Gminy Wołomin obejmujących sprawy utrzymania czystości i porządku oraz wysypisk, unieszkodliwiania i zagospodarowania odpadów komunalnych, odebranych z terenu Gminy Wołomin.

Na terenie Gminy Wołomin znajduje się Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych przy Miejskim Zakładzie Oczyszczania w Wołominie, gdzie przyjmowane są odpady na zasadach określonych w regulaminie.

W 2004 r. został opracowany „Plan gospodarki odpadami dla gminy Wołomin” na lata 2005-2011, w którym zawarto zbiorcze dane na temat aktualnego gospodarowania odpadami i określono cele krótkoterminowe (2005-2006) i długoterminowe (2007-2011). W programie tym założono konieczność opracowania gminnego programu usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest oraz prowadzenie działań edukacyjno - informacyjnych w tym zakresie /opracowanie to powstało w 2007 r./.

W 2008 r. został zaktualizowany „Plan gospodarki odpadami dla gminy Wołomin” na lata 2008 – 2011 z uwzględnieniem lat 2012-2015, który zawiera kontynuację polityki gminy w dziedzinie gospodarki odpadami.

W 2017 r. został przyjęty Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest z terenu gminy Wołomin na lata 2016 – 2032.

22 stycznia 2019 r. został uchwalony Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 (uchwała 3/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 22 stycznia 2019 r.)

---

<sup>2</sup> Analiza stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy Wołomin za 2017 r. – kwiecień 2018 r.

## Hałas

Głównym źródłem hałasu na terenie gminy jest komunikacja drogowa. Ponadnormatywny hałas emitowany z dróg na obszarach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej wynosi 75-90 dB, przy dopuszczalnych natężeniach hałasu w otoczeniu budynków mieszkalnych do 67 dB w nocy i do 75 dB w ciągu dnia. Największy ruch pojazdów notowany jest na drogach głównych i zbiorczych.

Znaczącym źródłem hałasu jest również linia kolejowa i kolejowe stacje postojowe.

Inne źródła hałasu mają charakter lokalny i powodują uciążliwości w najbliższym sąsiedztwie, są to zakłady przemysłowe i warsztaty usługowe o ograniczonym zasięgu oddziaływania a także sezonowe obiekty usługowe.

## Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące

Głównymi źródłami promieniowania niejonizującego na terenie gminy Wołomin są elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego napięcia, stacje transformatorowe (częstotliwość przemysłowa 50 Hz) oraz urządzenia radiolokacyjne i radionawigacyjne i stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej (częstotliwości radiowe).

Przez obszar gminy i miasta Wołomin przebiegają 4 linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV oraz jedna 400 kV w północno-wschodniej części gminy.

Wokół linii wysokiego napięcia występują strefy oddziaływania elektromagnetycznego (110 kV po 19 m od osi, 400 kV po 35 m od osi).

Na terenie gminy Wołomin zlokalizowanych jest 6 stacji bazowych telefonii komórkowej.

## **4.3 Zasoby przyrodnicze. Prawna ochrona przyrody**

### Zasoby przyrodnicze

Zasoby przyrodnicze gminy Wołomin są związane z lokalnymi warunkami abiotycznymi i biotycznymi. Główne zasoby przyrodnicze tworzą:

- tereny należące do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w skład którego wchodzi ok. 50% terenów gminy;
- torfowiska Białe Błota oraz torfowisko i las Helenówka stanowią ostoję wielu gatunków roślin i zwierząt, a także odznaczają się dużymi walorami krajobrazowymi;
- cenne obiekty przyrodnicze: dolina rzeki Długiej, Czarnej i Czarnej Strugi istotne dla lokalnych powiązań przyrodniczych, stanowią także ostoję wielu gatunków roślin i zwierząt;
- naturalne ukształtowanie koryta rzeki Czarnej, Czarnej Strugi i Długiej stanowi zabezpieczenie prawidłowego funkcjonowania hydrologicznego i powstawania powodzi;
- dwa duże kompleksy leśne, które otaczają miasto i mają bardzo istotny wpływ na utrzymanie równowagi biologicznej;
- w części północno-wschodniej gminy rozległe wilgotne podmokłe tereny łąkowe z licznymi zadrzewieniami, tworzą duży potencjał przyrodniczy, stanowią miejsce życia wielu gatunków ptaków, zbiorowiska roślinne występujące na tym terenie mają charakter półnaturalny, miejscowo zbliżony do naturalnego;
- obszar gminy znajduje się w strefie oddziaływania przyrodniczego doliny Bugu i Bugo-Narwi z Zalewem Zegrzyńskim (odległość ok. 12km);
- wartościowa przestrzeń produkcji rolniczej, gleby o znacznej przydatności dla rolnictwa, głównie należące do IV klasy bonitacyjnej, pochodzenia mineralnego;
- kilka poziomów wodonośnych, zasobnych w wody, wody drugiego i trzeciego poziomu wodonośnego są wysokiej klasy czystości.

### Prawna ochrona przyrody

Na terenie gminy Wołomin znajduje się obszar objęty Europejską Siecią Ekologiczną Natura 2000. Są to **Białe Błota - PLH 140038** – (Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk SOO, bez żadnych połączeń z innymi obszarami Natura 2000) – ~~będący na liście wysłanej do Komisji~~

Europejskiej objęty ochroną w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 - jako **Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Białe Błota**. Zgodnie z art. 33 ust.2 ustawy o ochronie przyrody projektowane obszary NATURA 2000 podlegają ochronie do czasu zatwierdzenia listy tych obszarów przez Komisję Europejską albo odmowy jej zatwierdzenia.

Obszar o powierzchni 31,4 ha znajduje się w całości na terenie gminy Wołomin, na północnych przedmieściach miasta Wołomin. Jego naturalną granicą w części północnej jest las, a w pozostałej części z obszarem graniczy zabudowa jednorodzinna. Wg standardowego formularza danych dotyczącego Białych Błot – PLH 140038 obszar jest stanowiskiem ryby karpowatej - strzebli błotnej. Izolowane stanowisko strzebli błotnej, bardzo ważne dla zachowania zasięgu gatunku jest jednym z zaledwie 11 stanowisk obecnie istniejących w województwie mazowieckim i około 100 odnalezionych na obszarze kraju. Obecny stan populacji ocenia się jako dobry pod względem liczebności, która może wynosić nawet kilka tysięcy osobników. Strzebli błotnej towarzyszy na omawianym obszarze, jako gatunek dominujący, karaś srebrzysty (*Carassius gibelio*). Warto podkreślić, że najtrudniej dostępna, trwale podtopiona część obszaru Białych Błot stała się ważnym miejscem rozrodu mewy śmieszki (*Larus ridibundus*), która w okresie wczesnowiosennym gnieździ się tutaj w liczbie wielu setek osobników.

Stanowisko to jest dawnym rozległym torfowiskiem, obecnie silnie przesuszonym. Obecna liczba zbiorników wodnych w Białych Błotach jest zmienna, gdyż silnie zależy od stanu wody. Wszystkie istniejące zbiorniki są płytkie i bardzo silnie zamulone.

Teren gminy Wołomin objęty jest w ponad połowie ochroną w postaci **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** utworzonego w 1997 r. Zagospodarowanie i użytkowanie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu polega m.in. na zapewnieniu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych. Z punktu widzenia planowania przestrzennego najbardziej istotne ograniczenia to: nie powinny tam mieć miejsca uciążliwe inwestycje, wielkotowarowa produkcja rolna, nadmierny rozwój turystyki, osadnictwa, komunikacji i zagęszczanie ciągów infrastruktury technicznej.

Zasady zagospodarowania i użytkowania tego obszaru określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 2007 r.

Na terenie Obszaru wyróżniono strefę ochrony urbanistycznej obejmującą wybrane tereny miast i wsi o wzmożonym naporze urbanistycznym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze. Na terenie gminy Wołomin wyznaczono 11 Stref Ochrony Urbanistycznej, opis granic tych stref określa w/w Rozporządzenie Wojewody:

- obszar nr I – os. Helenówek m. Wołomin,
- obszar nr II – wieś Leśniakowizna i wieś Majdan,
- obszar nr III – m. Wołomin, wieś Czarna i wieś Helenów,
- obszar nr IV – wieś Zagoścień,
- obszar nr V – miasto Wołomin,
- obszar nr VI – miasto Wołomin,
- obszar nr VII – miasto Wołomin, wieś Nowe Lipiny,
- obszar nr VIII – wieś Leśniakowizna,
- obszar nr IX – miasto Wołomin,
- obszar nr X - miasto Wołomin,
- obszar nr XI - miasto Wołomin.

Na obszarze gminy nie występują **rezerваты przyrody**. Jednak do terenów gminy przylega teren rezerwatu „Grabcz” położony w gminie Kobyłka.

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu wołomińskiego, na terenie gminy Wołomin znajduje się 27 pomników przyrody, większość w postaci pojedynczych drzew (dęby szypułkowe, sosny zwyczajne, lipa drobnolistna, wiąz szypułkowy oraz jeden głąz narzutowy). Wokół pomników obowiązuje strefa ochronna 15 m. Pomniki

przyrody oznaczone numerami 79, 90, 103 w ww. Rozporządzeniu znajdują się poza granicami administracyjnymi gminy i nie zostały ujęte w tabeli poniżej.

### Wykaz pomników przyrody

Lp	Numer rejestru	Miejscowość	Blizsza lokalizacja	Obiekt poddany ochronie	Nazwa obiektu	Obwód (cm)	Wysokość (m)	minieratu/Rodzaj skaty/	Inne
1.	77	Duczki	[redacted] *, ok. 50m od drogi do Grabia Nowego w pobliżu ogrodzonego placu - bazy GS SCh w Duczkach, na działce leśnej	drzewo	dąb szypułkowy	285	17		
2.	78	Duczki	[redacted] *, ok. 15 m od drogi do Grabia Nowego, w pobliżu Zlewni Mleka w Duczkach	drzewo	dąb szypułkowy	301	20		
3.	80	Leśniakowizna	[redacted] *, działka rolna, w odległości 1m od drogi polnej	drzewo	dąb szypułkowy	280	18		
4.	81	Leśniakowizna	[redacted] *, nieużytek, na granicy z polami uprawnymi	drzewo	dąb szypułkowy	350	18		
5.	82	Leśniakowizna	[redacted] * i [redacted] *, na granicy działek budowlanych, w pobliżu szosy	drzewo	dąb szypułkowy	350	20		
6.	83	Leśniakowizna	[redacted] *, pastwisko, pośród zadrzewień śródpolnych	drzewo	dąb szypułkowy	340	20		
7.	84	Leśniakowizna	[redacted] *, pole orne, ok. 8 m od drogi polnej	drzewo	dąb szypułkowy	370	18		
8.	85	Leśniakowizna	teren działki [redacted] *, około 50m od zabudowań mieszkalnych	drzewo	dąb szypułkowy	460	15		
9.	86	Leśniakowizna	teren działki [redacted] *, około 20m od zabudowań gospodarczych	drzewo	dąb szypułkowy	470	22		
10.	87	Leśniakowizna	teren działki [redacted] *	drzewo	dąb szypułkowy	420	22		
11.	88	Leśniakowizna	przy zabudowaniach [redacted] *, w odległości około 400m od szosy Wołomin - Tusze	grupa drzew	dąb szypułkowy (2 szt.)	505 300	30 25		
12.	89	Majdan	[redacted] *, przy drodze przez wieś Majdan, w odległości ok. 100 m od szosy, na gruncie prywatnym	drzewo	dąb szypułkowy	270	20		
13.	91	Turów	teren działki [redacted] *	drzewo	sosna pospolita	250	18		Nie zlokalizowany na rysunku
14.	93	Wołomin	ul. Brzozowa 20	drzewo	dąb szypułkowy	280	20		
15.	94	Wołomin	ul. Laskowa 13	drzewo	dąb szypułkowy	300	20		
16.	95	Wołomin	ul. Głowackiego 2	drzewo	dąb	350	25		

17.	96	Wołomin	[redacted]*, ok. 500 m od szosy Wołomin – Słoneczna - Radzymin	drzewo	szypułkowy dąb szypułkowy	385	19		
18.	97	Wołomin	ul. Gościniec [redacted]*, na działce rekreacyjnej, nad rz. Czarną	drzewo	sosna pospolita	240	24		
19.	98	Wołomin	Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy PSB „Stolbud”	drzewo	dąb szypułkowy	270	18		
20.	99	Wołomin	Szkoła Podstawowa Nr 5, przy narożniku budynku mieszkalnego	drzewo	dąb szypułkowy	320	18		Nie zlokalizowany na rysunku
21.	100	Wołomin	Ul. Powstańców 10	drzewo	dąb szypułkowy	460	24		Woło-miniak
22.	101	Wołomin	Ul. Powstańców 11	drzewo	dąb szypułkowy	350	22		
23.	102	Wołomin	Ul. Głowackiego 10	grupa drzew	dąb szypułkowy (3szt.)	420 305 300	28 20 18		
24.	104	Wołomin	Skarb Państwa, na terenie tzw. "Białe Błota" w pobliżu zbiornika wodnego	głaz narzuto -wy		575	1	gnejs biotytowydr obno- ziarnisty	
25.	105	Wołomin	Kolonia Gródek 2	drzewo	lipa drobnolistna	240	20		
26.	106	Wołomin	ul. Powstańców 14	drzewo	wiąz szypułkowy	320	25		
27.		Leśniakowizna	działka nr ewidencyjny 3	głaz narzuto wy		650	215/ 120	granit Graverfors ( odmiany czerwonej)	Uchwała Nr XLI-113/2014 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24.10.2014 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody
28.		Wołomin	Działka nr ew. 175 obr. 24 położonej przy ul. Sienkiewicza 49A	drzewo	dąb szypułkowy Witold	220	130		Uchwała nr XI-90/2015 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 17 września 2015 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody "Andrzej i Witold
29.		Wołomin	działka nr ew. 175 obr. 24 położonej przy ul. Sienkiewicza 49A	drzewo	dąb szypułkowy Andrzej	280	130		

\*Anonimizacja danych osobowych w tabeli została wprowadzona na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).

Lasy na mocy ustawy o lasach mogą zostać uznane za **lasy ochronne** ze względu na ich położenie w granicach administracyjnych miasta liczącego powyżej 50 tysięcy mieszkańców lub w odległości 10 km od tych granic (Wołomin położony jest 10 km od granic Warszawy). **Grunty w granicach miasta Wołomin, które w dniu 31 grudnia 1991 r. były sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako grunty leśne, stały się lasami ochronnymi z mocy prawa.** Niektóre kompleksy można również zaliczyć do lasów wodoochronnych i gleboochronnych, ze względu na ich istotne znaczenie w ochronie jakości oraz ilości wód powierzchniowych i podziemnych oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się lotnych piasków na terenach wydm. Zgodnie z decyzją Ministra Środowiska z dnia 29.08.2008 r. znak DL-lp-0233-10/1035/08 uznaje się za ochronne lasy stanowiące własność Skarbu Państwa wchodzące w skład Nadleśnictwa Drewnica – obręby 104 -108.

Leśny kompleks promocyjny „Lasy Warszawskie” (LKP) został utworzony na mocy zarządzenia Nr 22/2005 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 1 kwietnia 2005r. Kompleks ten obejmuje nadleśnictwa : Drewnica, Jabłonna, Celestynów i Chojnów. Tereny lasów należące do nadleśnictwa Drewnica położone w granicach gminy Wołomin zostały włączone do LKP.

Kompleks ten jest obszarem funkcjonalnym o znaczeniu ekologicznym, edukacyjnym i społecznym. Celem powołania kompleksu jest godzenie funkcji produkcyjnych i ochronnych lasów, przy jednoczesnym kształtowaniu postaw proekologicznych mieszkańców aglomeracji warszawskiej.

Na obszarze gminy Wołomin występują następujące **gatunki roślin objęte ochroną prawną** w stanie dzikim:

- widłak goździsty, goździk kropkowany, goździk kartuzek, grzybień biały, grązel żółty, kalina koralowa, kruszyna pospolita, konwalia majowa, storczyk szerokolistny.

W gminie Wołomin występuje także szereg **gatunków fauny, podlegających ochronie**. Spośród występujących na terenie gminy zwierząt bezkręgowych ochronie podlegają:

- niektóre gatunki ważek (Donata), wszystkie tęcniki (Calosoma spp.), biegacze (Carabus spp.) oraz trzmielce (Bambus spp.). Wśród kręgowców chronione są wszystkie gatunki żab (Rana spp.) oraz ropuch (Bufo spp.). Wszystkie stwierdzone gatunki ptaków, z wyjątkiem 8, podlegają ochronie łowieckiej, a 5 gatunków objętych jest ochroną częściową (okresową).

Występują też liczne siedliska objęte ochroną na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie. Są to następujące siedliska:

- wilgotne zagłębienia międzywydmowe (Helenówka, Mała Czarna),
- murawy szczytlichowe (Lipiny-Kąty, Ossów, Wołomin),
- starorzecza i inne naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (Dolina Czarnej),
- naturalne dystroficzne zbiorniki wodne (Białe Błota, Helenówka, Nowy Ossów),
- suche wrzosowiska (Helenówka, Mała Czarna),
- pionierskie murawy napiaskowe (Stare Lipiny, Lipiny Kąty, Nowy Ossów),
- murawy bliźniczkowe (Helenówka),
- łąki trzęślicowe (doliny rzek: Długiej i Czarnej),
- żyzne łąki dwukośne (doliny rzek: Długiej i Czarnej),
- szuwały wielkoturzycowe (Białe Błota, Helenówka),
- acidofilna dąbrowa i las dębowo-brzozowy (Białe Błota, Helenówka),
- brzezina bagienna (Białe Błota, Helenówka),
- bór bagienny (Białe Błota),
- łąg olszowo-jesionowy (dolina rzeki Długiej, Dolina rzeki Czarnej),
- łąg wiązowo-jesionowy (dolina rzeki Długiej, Dolina rzeki Czarnej),
- łąg wierzbowo-topolowy (dolina rzeki Długiej, Dolina rzeki Czarnej),
- olsy i łożowiska (Biały Rów, Helenów, Helenówka, Krym, Mostówka, Nowe i Stare Grabie, Wołomin – ul. Geodetów),
- bór chrobotkowy (Mironowe Górki).

Ochrona siedlisk ma wielorakie znaczenie przyrodnicze, edukacyjne i estetyczne. Umożliwia zachowanie szczególnych typów krajobrazu, całych zespołów gatunków roślin, współistniejących z nimi zespołów zwierząt oraz gleby i charakterystycznych dla danego siedliska stosunków wodnych.

Na mocy ustawy o ochronie przyrody ochronie podlegają także tereny zieleni, które *rada gminy jest obowiązana zakładać i utrzymywać w należytych stanie...* (Art. 78). Na obszarze gminy następujące tereny podlegają ochronie prawnej: parki, zieleńce, cmentarze, zieleń towarzysząca ulicom, placom, budynkom, składowiskom, obiektom kolejowym i przemysłowym.



#### 4.4 Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

(schemat 4 załączony na końcu cz.I - Mapa glebowo-rolnicza)

Ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995 roku nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami) podlegają grunty rolne lub leśne. Szczegółowe rozumienie tych pojęć przedstawia ww. ustawa w art. 2.1. i 2.2.

Sposób ochrony gruntów rolnych i leśnych polega, wg ustawy, na ograniczeniu zmian przeznaczenia tych gruntów na inne niż rolnicze i leśne zagospodarowanie, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów oraz przywracanie obszarów zdegradowanych do funkcji rolniczych.

Ustawa ogranicza zmiany przeznaczenia gruntów rolnych (pochodzenia mineralnego i organicznego) stanowiących użytki rolne klas I-IV (w gminie Wołomin dotyczy to gruntów klasy IV) oraz gruntów rolnych pochodzenia organicznego, a także torfowisk i oczek wodnych. Zmiana przeznaczenia powyższych gruntów wymaga uzyskania zgody Marszałka lub Ministra. Gleby organiczne chronione (murszowe, torfowe i murszowo-torfowe) znajdują się głównie w dolinach rzek: Długiej i Czarnej. Lokalnie spotyka się je również w podmokłych obniżeniach terenu (Stare Grabie, Mostowka, Helenów i Zagościnnie).

Dane UM w Wołominie wskazują, że około 30% gleb użytkowanych rolniczo jest odłogowane, a na pozostałych prowadzona jest gospodarka ekstensywna. Wynika to z faktu, że na terenie gminy rolnictwo pełni funkcję uzupełniającą.

W strukturze zasiewów dominują zboża (żyto), a wśród pozostałych roślin – ziemniaki. Przekształcenia gleby wynikają ze sposobu jej użytkowania. Zmiany wierzchniej warstwy gleby są związane z wykorzystaniem gruntów na cele mieszkaniowe, gospodarcze i komunikacyjne. Przekształceniu podlegają również gleby intensywnie wykorzystywane rolniczo, wskutek prac agrotechnicznych.

#### Struktura użytkowania rolniczego w gminie

Typ użytku rolnego	Powierzchnia zajmowana przez użytki rolne w ha	% zajmowanej powierzchni wszystkich użytków rolnych	% zajmowanej powierzchni gminy
grunty orne	2 162	63,2	35,1
sady	27	0,8	0,4
łąki	687	20,1	11,1
pastwiska	543	15,9	8,8
razem	3 419	100,0	55,4

#### Struktura użytkowania rolniczego w gminie stan na 10.07.2019

Typ użytku rolnego	Powierzchnia zajmowana przez użytki rolne w ha	% zajmowanej powierzchni wszystkich użytków rolnych	% zajmowanej powierzchni gminy
grunty orne	2 073,1	59,5	33,62
sady	16,6	0,5	0,27
łąki	686,3	19,7	11,1
pastwiska	516,9	14,8	8,38
Grunty rolne zabudowane	144,5	4,1	2,34
Grunty pod rowami	48	1,4	0,78
grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	1,2	0,03	0,02
razem	3 486,6	100,0	56,54

Reasumując jakość gleb na terenie gminy można uznać za średnią, ze względu na rozproszenie gleb o korzystniejszych warunkach glebowych i duży udział gleb o przeciętnych walorach dla rozwoju rolnictwa. Gospodarstwa rolne, z uwagi na swoje znaczne rozdrobnienie (większość gospodarstw o pow. 1 - 5 ha), w coraz większym stopniu rezygnują z uprawiania ziemi.

#### Tereny zmeliorowane

Wg danych Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie (**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie**), Inspektorat w Wołominie na terenie gminy występują zmeliorowane grunty rolne.

Wieś	Powierzchnia gruntów rolnych zmeliorowanych /w ha/			Długość rowów /w km/
	Grunty orne	Użytki zielone	W tym zdrenowane	
Mostówka	31	78	4	12,41
Majdan	93	41	22	12,59
Stare Lipiny	105	-	11	4,92
Nowe Lipiny	8	-	-	0,90
Duczki	113	72	-	14,16
Nowe Grabie	77	88	-	12,94
Stare Grabie	67	121	-	12,79
Zagościniec	119	78	144	8,80
Helenów	54	33	-	4,21
Lipinki	14	-	61	1,52
Czarna	34	-	31	2,03
Cięciwa	b.d.			

Stan na 2018 r.

Wieś	Powierzchnia gruntów rolnych zmeliorowanych /w ha/			Długość rowów /w m/
	Grunty orne	Użytki zielone	W tym zdrenowane	
Czarna	34	-	31	2026
Zagościniec	119	78	144	8800
Lipinki	14	-	-	1518
Duczki	21	-	-	700
Helenów	54	33	61	4215
Duczki	92	72	-	13462
Nowe Grabie	77	88	-	12940
Stare Grabie	67	121	-	12794
Nowe Lipiny	8	-	-	900
Stare Lipiny	105	-	-	4920
Stare Lipiny	-	18	11	2464
Mostówka	31	78	4	12414
Majdan	93	11	22	12588
Leśniakowizna	b.d.	-	-	-
Wołomin	b.d.	-	-	-
Ossów	103	-	-	8660

#### **4.5 Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Ograniczeniu zmiany przeznaczenia podlegają wszystkie grunty leśne. Grunty należące do Skarbu Państwa wymagają uzyskania zgody właściwego Ministra na zmianę ich przeznaczenia. Lasy prywatne, stanowiące istotny procent w ogólnej powierzchni lasów na

terenie miasta i gminy Wołomin, wymagają uzyskania zgody Marszałka na zmianę ich przeznaczenia.

Większość terenów lasów stanowi własność prywatną.

Lasy na terenie gminy Wołomin stanowiące własność Skarbu Państwa należą do nadleśnictwa Drewnica z siedzibą w Ząbkach. W mieście Wołomin powierzchnia tych lasów wynosi 104,44 ha, natomiast na terenie gminy 23,49 ha. Obręby 104 - 108 zgodnie z decyzją Ministra Środowiska Nr BOA-1plo-24/1543/2001 z 30.01.2001 r. zostały uznane jako lasy ochronne. **Lasy występujące na terenie miasta Wołomin oraz na części terenu wsi Czarna przed dniem 01.01.1992 zostały zaliczone do lasów ochronnych.**

Istniejące zbiorowiska leśne pośrednio nawiązują do roślinności potencjalnej. Stan zdrowotny lasów nie jest najlepszy, duży odsetek drzew ma wady techniczne i zdrowotne spowodowane żerem szkodników, niedoborem składników pokarmowych w glebie i zanieczyszczeniem powietrza. Na terenie gminy można wyróżnić następujące fizjocenozy leśne: dominują lasy sosnowe na siedliskach boru świeżego mieszanego, lasu mieszanego dębowo-sosnowego, rzadziej grądu, acidofilna dąbrowa, las dębowo-brzozowy, brzezina bagienna, bór chrobotkowy, bór bagienny, łęg olszowy rzadziej olszowo-jesionowy, olsy i łożowiska.

#### **4.6 Struktura przyrodnicza obszaru opracowania**

Struktura przestrzenna gminy Wołomin jest różnorodna, obok skupionych w środkowo-zachodniej części obszarów zurbanizowanych - intensywnie zagospodarowanych (m.in. zabudowa wielo- i jednorodzinna, usługowa i produkcyjno-magazynowa na terenie miasta Wołomin, zabudowa jednorodzinna, usługowa i zagrodowa we wsiach Duczki, Nowe Lipiny czy Zagoścień) znajdują się duże powierzchnie terenów otwartych. Są to użytki rolne na glebach średniej klasy, użytki leśne, tereny niezurbanizowane ze względu na niekorzystne warunki dla zabudowy, m.in.: doliny rzek, zagłębienia bezodpływowe, wydmy. Obszary otwarte znajdują się także w zurbanizowanej części miasta i tworzą tereny zieleni miejskiej: m.in. skwery, parki i ogrody działkowe.

Strukturę przyrodniczą terenu należy rozpatrywać w odniesieniu do funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Każdy fragment terenu pełni różne funkcje przyrodnicze, podział na funkcjonowanie hydrologiczne, klimatyczne i biologiczne pokazuje rolę procesów przewodnich na danym terenie: krążenia wody, ruchu powietrza i przemieszczania się gatunków, a także zróżnicowanie środowiska.

Na strukturę przyrodniczą gminy Wołomin wpływa przede wszystkim:

- struktura użytkowania - tereny rolnicze i leśne, dolin rzecznych oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zabudowa zajmuje około 20% powierzchni gminy;
- położenie dolin rzek Czarnej i Długiej, a przez to powiązanie z terenami cennymi przyrodniczo – m.in. dużymi kompleksami leśnymi położonymi wzdłuż rzek.

Gmina Wołomin nie posiada istotnych powiązań przyrodniczych z otaczającymi obszarami.

#### **5. Stan dziedzictwa kulturowego**

*(schemat 5 załączony na końcu cz.1 - Wartości kulturowe)*

Obiekty i obszary objęte ochroną wskazano na zał. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy istnieją obiekty o wartościach kulturowych wpisane do rejestru zabytków lub będące w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Są one zlokalizowane w mieście Wołomin i wsiach.

Obiekty w rejestrze objęte są ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a obiekty w ewidencji WKZ, w tym stanowiska archeologiczne, będą podlegać ochronie na zasadach określonych w planach miejscowych /w uzgodnieniu z WKZ/.

Obecnie opracowano gminny program opieki nad zabytkami z terenu gminy Wołomin, zgodnie z ustawą z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami-opracowanie Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków.

Zarządzeniem Nr 286/2020 Burmistrza Wołomina z dnia 02.12.2020 r. została przyjęta Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Wołomin.

W celu ochrony krajobrazu historycznego, kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów pola boju pod Ossowem, na terenie wschodniej części wsi Ossów w roku 2009 dnia 16 kwietnia Uchwałą Nr XXVIII-36/2009 Rady Miejskiej w Wołominie utworzono Park Kulturowy pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”, (uchwała zmieniona uchwałą nr XXXIII-110/2013 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20 listopada 2013 r., uchwałą Nr XIII-149/2015 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 listopada 2015 r. oraz uchwałą Nr II-183/2018 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 listopada 2018 r.). Na podstawie uchwały Nr XXIX-169/2016 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 24 listopada 2016 r. wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji o powierzchni całkowitej 58,4 ha. Obszar ten został ujęty w gminnym programie rewitalizacji Wołomin 2023 z perspektywą do 2030.

Obszar tzw. Starówki Wołomińskiej objęty zostanie strefą wyznaczoną do rewitalizacji.

### Zarys historii gminy

- pierwsze wzmianki o wsi pochodzą z XV w. –występuje pod nazwą Zacięciwa oraz jako wieś drobnoszlachecka Wolumino w parafii Kobyłka
- w XVI-XVII w. mimo akcji kolonizacyjnej słabo zaludniona, stanowiła własność Wołumińskich
- od 1795 r. po rozbiórce Polski okolice Wołomina podzielono między Prusy i Austrię, wieś przechodzi na własność Wawrzyńca następnie Ludwika Meyera
- od 1809 r. wchodzi w skład Księstwa Warszawskiego, potem Królestwa Kongresowego
- w 1825 r. wieś słabo zaludniona (11 domów i 91 mieszkańców)
- w 1862 r. powstaje kolej Warszawsko-Petersburska z przystankiem w Wołominie, w północnej części na terenie Sławka powstaje kolonia czynszowa – 5 osad, a także w latach 90-tych ośrodek letniskowy dla mieszkańców Warszawy
- dobra wołomińskie przechodzą w ręce kolejnych właścicieli, w 1896 r. kupuje je architekt Henryk Wojciechowski, który opracował plan osady fabrycznej z rynkiem, na południe od kolei
- rozwój Wołomina na pocz. XX w., powstaje huta szkła i inne zakłady przemysłowe
- w 1917 r. z połączenia wsi: Wołomin, Sławek, Ludwikówek, Wiktoryn, Lipiny, Wołominek i Helenówek powstaje osada pod nazwą Wołomin
- w 1919 r. uzyskuje ona prawa miejskie, należy do powiatu radzyńskiego
- w okresie międzywojennym wzrasta liczba ludności – w 1921 r. wynosi ona 6 248, w 1939 r. – ok. 20 000
- w 1920 r. w okolicy rozgrywa się bitwa warszawska „Cud nad Wisłą”
- w 1924 powstaje parafia z kościołem /1908-1927/, następuje rozwój szkolnictwa i infrastruktury miejskiej
- w 1935 r. opracowano plan rozbudowy Wołomina
- w czasie II wojny św. spadek ludności wskutek eksterminacji ludności żydowskiej (ok.3000)
- po II wojnie św. napływ ludności, głównie z Warszawy, w 1955 r. liczba ludności wynosi 18 000, w 1961 r. – 21 964, czynnych jest wiele zakładów przemysłowych jak: 2 huty szkła, garbarnie, odlewnia żeliwa, z-d stolarki budowlanej oraz zakłady rzemieślnicze, spółdzielcze i indywidualne, ale nadal mieszkańcy pracują głównie w Warszawie, powstają osiedla mieszkaniowe
- w latach 1952-1975 Wołomin pełni funkcję miasta powiatowego, w 1975 r. następuje likwidacja powiatów,
- w 1999 r. ponownie staje się siedzibą powiatu wołomińskiego.

**Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków, będących w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i proponowanych do objęcia ewidencją na podstawie Gminnego Programu Opieki Nad Zabytkami w Gminie Wołomin oraz będących w Gminnej Ewidencji Zabytków (aktualizacja wprowadzona w obszarach zmiany Studium).**

L.p.	Nr gminnej ewid. wg karty	Miejscowość	Ulica	Obiekt, materiał, okres powstania	Nr wpisu WKZ	Data wpisu
1	4	Wołomin	Akacyjowa 4	mieszkalny, rosyjski styl daczowy, drewn., pocz.XX w.	ewid.	
2	112	Wołomin	Chopina 1	mieszkalny, mur., pocz.XX w.		
3	4	Wołomin	Chopina 3	mieszkalny, mur., pocz.XX w.		
4	5	Wołomin	Daszyńskiego 3	d.elektrownia, ceglany, lata 20-te XX w.		
5	6	Wołomin	Długa 35	mieszkalny, mur., międzywojenny oraz kapliczka z 1903 r.		
6	14	Wołomin	Duczowska 2	mieszkalny, mur., międzywojenny		
7	8	Wołomin	Gościniec 3	spichlerz, neogotycki, ceglany, I poł.XIX w., ruina	ewid.	
8	9	Wołomin	Kiejstuta 10	mieszkalny, drewn., I ćw. XX w.		
9	10	Wołomin	Kiejstuta 11	mieszkalny, ceglany, I ćw. XX w.		
10	11	Wołomin	Kobyłkowska 12	mieszkalny, drewn., pocz.XX w.	ewid.	
11	12	Wołomin	Kobyłkowska 14	mieszkalny, drewn., XIX/XX w.	ewid.	
11a	13	Wołomin	Kolejowa 2	mieszkalny, mur.,pocz.XX w.		
12	15	Wołomin	Kościelna 21	mieszkalny z usługami, mur., I ćw.XX w.		
13	16	Wołomin	Kościelna 41	mieszkalny, ceglany, pocz. XX w.	ewid.	
14	17	Wołomin	Kościelna 43 / 45	mieszkalny, mur., nr 43 z 1926 r.,nr 45-1930 r.	ewid.	
15	19	Wołomin	Kościelna 44	mieszkalny, mur., międzywojenny		
16	20	Wołomin	Kościelna 48	mieszkalny, drewn., międzywojenny		
17	21	Wołomin	Kościelna 54	kościół, mur., 1906-1927 odbudowa w 1944 r. kaplica,ceglana,1905 r. plebania, mur., lata 20-te XX w. dzwonnica, drewn., lata 20-te XX w.	117/1107 ewid. ewid. ewid.	1975
18	22	Wołomin	Kościuszki 2	mieszkalny, mur., międzywojenny		
19	23	Wołomin	Kościuszki 6	mieszkalny, mur., międzywojenny		
20	24	Wołomin	Kościuszki 13	mieszkalny, mur., międzywojenny		
21	26	Wołomin	Laskowa 7	mieszkalny, drewn., pocz.XX w.	ewid.	
22	30	Wołomin	Legionów 2	brak karty		
23	27	Wołomin	Legionów 17/19	mieszkalny, mur., przed 1914 r.	ewid.	
24	29	Wołomin	Legionów –na odcinku nr 18-40	pierzejowa zabudowa mieszkalna z usługami, mur., przed 1914 r.		
25	31	Wołomin	Legionów 28	j.w.		
26	32	Wołomin	Legionów 30	j.w.		
27	33	Wołomin	Legionów 32	j.w.		
28	34	Wołomin	Legionów 34	j.w.		

29	28	Wołomin	Legionów 43-57	zespół budynków, mieszkalne, mur., międzywojenne		
30	35	Wołomin	Legionów 57	j.w.		
31	37	Wołomin	Lipińska 130	mieszkalny, mur., międzywojenny		
32	39	Wołomin	Lipińska 152	mieszkalny, drewn., międzywojenny		
33	40	Wołomin	Łukasiewicza 8	dwór, zabudowania folwarczne i park, ok.1900 r.	ewid.	
34	41	Wołomin	1 Maja 38	mieszkalny, mur., międzywojenny		
35	42	Wołomin	1 Maja 40	mieszkalny z usługami, mur., lata 30-te XX w.		
36	43	Wołomin	1 Maja 44	mieszkalny, mur., międzywojenny		
37	44	Wołomin	Marszałkowska 22	mieszkalny, mur., międzywojenny		
38	45	Wołomin	Mickiewicza 7	mieszkalny, mur., międzywojenny	ewid.	
39	46	Wołomin	Mickiewicza 18	mieszkalny z usługami, ceglany, 1927 r.	ewid.	
40	49	Wołomin	Miła 29	mieszkalny, mur., międzywojenny	ewid.	
41	50	Wołomin	Moniuszki – na odcinku nr 1-7	pierzejowa zabudowa mieszkalna, mur., międzywojenna		
42	51	Wołomin	Moniuszki 9	d.olejarnia, ceglana, lata 20-te XX w.		
43	53	Wołomin	Moniuszki 22	mieszkalny, ceglany, międzywojenny	ewid.	
44	55	Wołomin	Nagórna 2	willa „Laurentium” mur., z zielenią, pierwotny bud.1915 r.	1395	1989
45	56	Wołomin	Nałkowskiego 17	dom Nałkowskich, drewn., ob.muzeum, koniec XIX w.	2244	1982
46	57	Wołomin	Niepodległość i 21	d.willa „Janówek”, mur., 1905 r.	ewid.	
47	58	Wołomin	Nowa 1	mieszkalny, ceglany, przed 1914 r.		
48	59	Wołomin	Nowa 2	mieszkalny, mur., przed 1914 r.	ewid.	
49	60	Wołomin	Ogrodowa 9	mieszkalny, ceglany, przed 1919 r.		
50	62	Wołomin	Orwida 22	poprzemysłowy, d.odlewnia i fabryka maszyn rolniczych, ceglany, 1913 r.		
51	63	Wołomin	Piłsudskiego 5	mieszkalny z usługami, mur., międzywojenny	ewid.	
52	65	Wołomin	Piłsudskiego 8	mieszkalny, drewn., letniskowy, XIX/XX w.	ewid.	
53	66	Wołomin	Piłsudskiego 73	willa „Danuta”, mur., I ćw. XX w.	ewid.	
54	67	Wołomin	Polna 6	mieszkalny, ceglany, przed 1926 r.		
55	68	Wołomin	Polna 24	mieszkalny, drewn., międzywojenny		
56	70	Wołomin	Poniatowskiego 5	mieszkalny, mur., międzywojenny		
57	69	Wołomin	Poniatowskiego 6	mieszkalny, mur., międzywojenny		

58	72	Wołomin	Poniatowskiego 34	mieszkalny, drewn., międzywojenny		
59	73	Wołomin	Powstańców 3	mieszkalny, mur., arch.funkcjonalna lata 30-te XX w., ewid.	ewid.	
60	74	Wołomin	Powstańców 5	mieszkalny, mur., arch.funkcjonalna lata 30-te XX w.	ewid.	
61	75	Wołomin	Powstańców 8/10 i 12/14	zespół budynków, ob.siedziba urzędów, mur., arch.funkcjonalna lata 30-te XX w.	ewid.	
62	76	Wołomin	Różana 4	mieszkalny, mur., 1938 r.	ewid.	
63	77	Wołomin	Sienkiewicza 1	bank, mur. przed 1914 r.	ewid.	
64	80	Wołomin	Sikorskiego 31	mieszkalny, drewn., I ćw. XX w.		
65	82	Wołomin	Sikorskiego 37	mieszkalny, drewn., I ćw. XX w.		
66	83	Wołomin	Sikorskiego 68	mieszkalny, drewn., międzywojenny		
67	86	Wołomin	Warszawska 1	mieszkalny, mur., lata 20-te XX w.		
68	87	Wołomin	Warszawska 4	mieszkalny, mur., ok.1910 r.		
69	85	Wołomin	Warszawska –na odcinku nr 7-31 oraz nr 10-28	pierzejowa zabudowa mieszkalna, ceglana i otynk., I ćw. XX w. I XIX/XX w.		
70	88	Wołomin	Warszawska 13	j.w.		
71	89	Wołomin	Warszawska 17	j.w.		
72	90	Wołomin	Warszawska 21	j.w.		
73	91	Wołomin	Warszawska 23	j.w.		
74	92	Wołomin	Warszawska 24	j.w.	ewid.	
75	93	Wołomin	Warszawska 26	j.w.	ewid.	
76	94	Wołomin	Warszawska 28	j.w.	ewid.	
77	95	Wołomin	Warszawska 31	j.w.		
78	97	Wołomin	Wąska 5	mieszkalny, drewn., XIX/XX w.	ewid.	
79	98	Wołomin	Wileńska 19	mieszkalny, mur. 1912 r.		
80	99	Wołomin	Wileńska 21	mieszkalny z usługami, mur., przed 1914 r.		
81	100	Wołomin	Wileńska 32	szkoła	ewid.	
82	102	Wołomin	6 Września	mieszkalny, ceglany, przed 1914 r.		
83	103	Wołomin	Żelazna 14	mieszkalny, ceglany, przed 1914 r.		
84	104	Helenów	Boryny 19	mieszkalny, drewn., I ćw. XX w.		
85		Zagoścień	100-lecia 99	mieszkalny, drewn., pocz. XX w.		
86	106	Zagoścień	100-lecia 156	mieszkalny, letniskowy, drewn., pocz. XX w.		

87	107	Zenonów /Zagościniec/	Tramwajowa 7	mieszkalny, letniskowy, drewn., pocz. XX w.		
88	108	Zenonów	Tramwajowa 9	mieszkalny, letniskowy, drewn., pocz. XX w.		
89	109	Zenonów	Tramwajowa	kościół, drewn., 1938 r.		
90		Czarna	Czarneckiego	dawny cmentarz epidemiczny		
91		Czarna	Witosa/Radzy mińska	kapliczka		
92		Wołomin	Gościniec/ Łąkowa	park dworski	ewid.	
93		Wołomin	Gościniec	kapliczka	ewid.	
94		Helenów	Boryny	dom jednorodzinny		
95		Ossów	Matarewicza	krzyż przydrożny		
96		Ossów	Matarewicza	kapliczka		

#### Obiekty wpisane do rejestru zabytków

1. Kościół Parafialny p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej wpisany do rejestru w 1975 r., budowany w latach 1907-1927, obecny gmach odbudowany po zburzeniu kościoła w 1944 r. (arch. S. Marzyński).  
W zespole znajduje się również ceglana kaplica z 1905 r., drewniana dzwonnica oraz plebania z lat 20-tych.
2. Willa Laurentium wpisana do rejestru w 1989 r., otoczona ogrodem krajobrazowym, powstała w 1920 r.
3. Dom Nałkowskich wpisany do rejestru w 1982 r.  
Drewniany dom z końca XIX w. był siedzibą rodziny Nałkowskich. Od 1992 r. w „Domu nad Łakami” mieści się Muzeum Wacława i Zofii Nałkowskich będące własnością miasta i gminy Wołomin.
4. Park dworski z XVIII w. w Czarnej,
5. „Spichrz” z XIX w.,
6. Kapliczka z XVIII w. w Wołominie przy ul. Gościniec 2,
7. Mogiła zbiorowa żołnierzy AK powstańców oddziałów specjalnych „Jerzyki oraz Grób Nieznanego Żołnierza na cmentarzu parafialnym kościoła pw. MB Częstochowskiej,
8. Willa „Rohnówka” (tzw. Dom pod Akacjami),

#### Park kulturowy

Pole bitwy warszawskiej 1920 r. – obszar zwycięskiej bitwy z wojskami bolszewickimi, miejsce corocznych uroczystości, wyznaczono do objęcia ochroną prawną krajobrazu kulturowego – w formie parku kulturowego. Dnia 16 kwietnia 2009 r. Rada Miejska w Wołominie podjęła uchwałę Nr XXVIII-36/2009 w sprawie utworzenia Parku Kulturowego pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku” na terenie wschodniej części wsi Ossów, **zmienioną uchwałą nr XXXIII-110/2013 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20 listopada 2013 r., uchwałą Nr XIII-149/2015 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 listopada 2015 r. oraz uchwałą Nr II-183/2018 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 listopada 2018 r.**

#### Stan zachowania tzw. Starówki Wołomińskiej

Wg studium historyczno-konserwatorskiego opracowanego w 2006 r. przez KOBiDZ na terenie Starówki Wołomińskiej zachowały się charakterystyczne typy rozplanowania i zabudowy, pochodzące z początku XX w., z lat 20-tych i 30-tych XX w. Występuje tu przede wszystkim zabudowa o typie domu jednorodzinnego 1-2 kondygnacji i wielorodzinnego 2-4 kondygnacji.

Domy jednorodzinne to niewielkie budynki usytuowane zwykle w pierzei ulicy lub cofnięte, są one otoczone zielenią.

Domy wielorodzinne o małomiasteczkowym charakterze reprezentują murowane jedno i dwupiętrowe domy, zwykle w zabudowie zwartej, czasem w przyziemiu usytuowane są usługi. Innym typem zabudowy wielorodzinnej są kamienice, zwykle dwupiętrowe, kilka 3 i 4



piętrowych. Usytuowane są w linii zabudowy ulicy. Oszczędny wystrój architektoniczny urozmaicają facjaty, ścięte narożniki i balkony o metalowych ażurowych fasadach.

Odmienne cechy stylistyczne – modernistyczne, nosi zabudowa jedno i wielorodzinna z lat 30-tych. Charakterystyczne są tu dachy płaskie, zaokrąglone narożniki i okrągłe otwory okienne.

Ocalały nieliczne budynki drewniane.

Ogólny stan zachowania zabudowy mieszkaniowej jest dostateczny, często zły.

Do dziś przetrwało kilka zabudowań przemysłowych, świadczących o przemysłowych tradycjach miasta.

Przedwojenne budynki użyteczności publicznej reprezentowane są przez budynki szkolne.

Budynek przy ul. Wileńskiej powstał na pocz. XX w.

#### Inne obiekty i tereny o wartościach kulturowych i historycznych

- najstarsze elementy rozplanowania (dawne drogi leśne łączące z terenami sąsiednimi: obecne ulice: Armii Krajowej, Lipińska-Przejazd i Legionów,
- zachowany układ urbanistyczny osady fabrycznej (między ulicami: Wileńską Legionów. Lipińską i Sikorskiego – proponowane wg studium historyczno-konserwatorskiego, autor T.Zagrodzki, 1986 r. do objęcia strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej I stopnia oraz między ulicami: Przejazd, Prądyńskiego. 1-go Maja, Sikorskiego, Lipińską, Teligi, Kościelną, Hutniczą oraz linią torów kolejowych –do objęcia strefą II stopnia),
- pozostałości zespołu dworskiego w Czarnej – zieleń parkowa z I poł. XIX w. z kapliczką kolumnową z XVIII w. i ruinami neogotyckiego śpichlerza,
- zabudowa o charakterze letniska na północ od kolei,
- mogiły partyzantów AK Oddział "Jerzyki" /nr rej.1378 z 89 r. i grób nieznanego żołnierza na cmentarzu w Leśniakowiznie,
- miejsca pamięci narodowej: pomniki, tablice pamiątkowe,
- kapliczki i krzyże przydrożne.

#### Wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych

Stanowiska dokładnie zlokalizowane:

Numery ewidencyjne AZP:

- 53-69/1,2,3,4,5
- 54-68/8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,50,51
- 54-69/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27, 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,58,59,60,61
- 55-68/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,19,20,39
- 55-69/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15

stanowiska zlokalizowane w przybliżeniu:

- 54-68/48
- 54-69/47, 53.

Liczne stanowiska archeologiczne w gminie, głównie pozostałości osadnictwa i cmentarzysk, chronologicznie reprezentują epokę neolitu ok. 4000 p.n.e., brązu i inne epoki starożytne aż do średniowiecza. Stanowiska archeologiczne znajdują się pod opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i będą podlegać ochronie na zasadach określonych w planach miejscowych /w uzgodnieniu z WKZ/.

#### **5.1 Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określonych przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych**

**Dla obszaru Gminy Wołomin nie został wykonany audyt krajobrazowy jak również nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.**

## 6. Warunki i jakość życia mieszkańców

### Demografia

Wg danych GUS wzrost ilości mieszkańców gminy /wg stałego miejsca zameldowania oraz faktycznego zamieszkania/ przedstawiał się następująco:

	Miasto i obszar wiejski			Miasto	Wieś
	Razem	Mężczyźni	Kobiety		
31.12.1999 r.	47 363	22 727	24 636	36 000	10 763
31.12.2000 r.	48 326	23 044	25 282	36 501	11 825
31.12.2004 r.	49 000	23 338	25 662	36 545	12 455
31.12.2006 r.	49 688	23 648	26 040	36 716	12 972
31.12.2007 r.	49 999	23 745	26 254	36 818	13 181
31.12.2008 r.	50 247	23 840	26 407	36 856	13 391
31.12.2009 r.	50 549	23 986	26 563	36 998	13 551
31.12.2014 r.	51 669	24 603	27 066	37 389	14 280
31.12.2015 r.	51 709	24 640	27 069	37 318	14 391
31.12.2016 r.	51 774	24 648	27 126	37 254	14 520
31.12.2017 r.	51 825	24 675	27 150	37 164	14 661
31.12.2018 r.	51 909	24 736	27 173	37 138	14 771
31.12.2019 r.	51 884	24 683	27 201	37 056	14 828
31.12.2020 r.	51 726	24 527	27 199	36 848	14 878

Uwaga: w 2005 r. przyłączona została wieś Cięciewa.

Gmina Wołomin wg danych na dzień 31.12.2020 r. miała 51 726 mieszkańców (52,6% stanowią kobiety, a 47,4% mężczyźni). Liczba ludności wzrosła o 0,1% w stosunku do roku 2014, a do roku 2009 o 2,3%. Tempo wzrostu ludności jest nadal znacznie wyższe dla obszaru wiejskiego (odpowiednio wzrost o 4,2% i wzrost o 9,8%) niż dla miasta Wołomin (odpowiednio spadek o 1,4% i wzrost o 0,4%). Biorąc pod uwagę lata 2009 – 2018 liczba ludności w gminie Wołomin wykazuje tendencję wzrostową. W latach 2019 – 2020 odnotowano niewielki spadek liczby ludności gminy, przy czym spadek ten wynika ze zmniejszania się liczby mieszkańców miasta, liczba mieszkańców obszarów wiejskich systematycznie rośnie.

Tendencja taka jest przede wszystkim wynikiem deglomeracji Warszawy, wywołanym rozwojem budownictwa jednorodzinnego na terenach podmiejskich. Ostateczny poziom, na którym ustabilizuje się liczba mieszkańców gminy, zależy obecnie przede wszystkim od oferty inwestycyjnej gminy, w tym w dużym stopniu od liczby miejsc pracy.

Według danych za 2020 r. 58,4% mieszkańców gminy Wołomin jest w wieku produkcyjnym, 19,9% w wieku przedprodukcyjnym, a 21,7% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Mieszkańcy gminy Wołomin zawarli w 2020 roku 202 małżeństwa, co odpowiada 3,9 małżeństwom na 1000 mieszkańców.

W 2020 r. w gminie Wołomin odnotowano 504 urodzenia żywe i 608 zgonów. Gmina miała ujemny przyrost naturalny wynoszący -104. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -2,01 na 1000 mieszkańców gminy.

W 2020 roku zarejestrowano 491 zameldowania w ruchu wewnętrznym oraz 556 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Wołomin -65.

W tym samym roku 10 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 1 wymeldowanie za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 9.

Gęstość zaludnienia w gminie Wołomin wzrosła w 2020 r. do 839 os/km<sup>2</sup> - dla porównania kraj: 122 os/km<sup>2</sup>, województwo mazowieckie: 153 os/km<sup>2</sup>, powiat wołomiński: 265 os/km<sup>2</sup>.

Strukturę wieku w całej gminie, mieście i na obszarze wiejskim przedstawia poniższa tabela /wg GUS-2008 r./

Grupa wieku	Razem gmina		miasto		wieś	
	Osób	%	Osób	%	Osób	%
<b>Przedprodukcyjna 0-17 lat</b>	10 666	21,2	7 336	19,9	3 300	25,5
<b>Produkcyjna</b>	32 479	64,6	23 957	65	8 522	63,4
<b>Poprodukcyjna</b>	7 124	14,2	5 584	15,1	1 540	11,1
<b>Razem</b>	50 269	100	36 877	100	13 392	100

Strukturę wieku w całej gminie, mieście i na obszarze wiejskim przedstawia poniższa tabela /wg GUS-2017 r./

Grupa wieku	Razem gmina		miasto		wieś	
	Osób	%	Osób	%	Osób	%
<b>Przedprodukcyjna</b>	10 290	19,9	7 102	19,1	3 188	21,8
<b>Produkcyjna</b>	31 155	60,1	21 956	59,1	9 199	62,7
<b>Poprodukcyjna</b>	10 380	20,0	8 106	21,8	2 274	15,5
<b>Razem</b>	51 825	100	37 164	100	14 661	100

Strukturę wieku w całej gminie, mieście i na obszarze wiejskim przedstawia poniższa tabela /wg GUS-2019 r./

Grupa wieku	Razem gmina		miasto		wieś	
	Osób	%	Osób	%	Osób	%
<b>Przedprodukcyjna</b>	10 340	19,93	7 173	19,35	3 167	21,36
<b>Produkcyjna</b>	30 490	58,76	21 311	57,52	9 179	61,90
<b>Poprodukcyjna</b>	11 054	21,31	8 572	23,13	2 482	16,74
<b>Razem</b>	51 884	100,0	37 056	100,0	14 828	100,0

Strukturę wieku w całej gminie, mieście i na obszarze wiejskim przedstawia poniższa tabela /wg GUS-2020 r./

Grupa wieku	Razem gmina		miasto		wieś	
	Osób	%	Osób	%	Osób	%
<b>Przedprodukcyjna</b>	10292	19,90	7120	19,32	3172	21,32
<b>Produkcyjna</b>	30193	58,37	21011	57,02	9182	61,72
<b>Poprodukcyjna</b>	11241	21,73	8717	23,66	2524	16,96
<b>Razem</b>	51726	100,0	36848	100,0	14878	100,0

Odsetki ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym są wyższe niż w całym powiecie Wołomińskim. Dane te świadczą o napływie ludzi młodych i korzystnych warunkach do rozwoju.

Analiza danych statystycznych potwierdza tendencje procesów demograficznych sformułowane w Strategii Rozwoju woj. mazowieckiego z 2005 r.:

- województwo mazowieckie jest regionem o największym potencjale ludnościowym,
- w gminach i powiatach sąsiadujących z Warszawą będą zachodziły pożądane procesy ludnościowe: najwyższe dodatnie saldo migracji, wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym, wzrost ogólnej liczby ludności.

Szacuje się, że w najbliższych latach trend wzrostu liczby mieszkańców w Wołominie będzie się nasilał.

Z danych z 2017 r. wynika, że zmalała liczba osób w wieku przedprodukcyjnym i wzrosła liczba osób w wieku poprodukcyjnym. Zmalał również współczynnik procentowy osób w wieku produkcyjnym w obszarze całej gminy w stosunku do roku 2008 r. o 0,7 procent. Nie jest to duża różnica, jednakże przy mniejszej o prawie 4 procent liczbie osób w wieku przedprodukcyjnym, zmniejszająca się liczba osób w wieku produkcyjnym będzie się pogłębiała.

Tendencja ta utrzymała się w roku 2020, bardziej widoczna w mieście, w mniejszym stopniu na wsi.

## Mieszkalnictwo

Zasoby mieszkaniowe w całej gminie, mieście i na obszarze wiejskim /wg GUS./ wynosiły:

	2003 r.			2007 r.		
	Razem gmina	Miasto	Wsie	Razem gmina	Miasto	wsie
mieszkania	16 312	12 855	3 457	17 108	13 442	3 666
izby	61 792	47 081	14 711	65 496	49 634	15 862
m <sup>2</sup> pow. uż.	1 128 635	826 691	301 944	1 211 607	881 388	330 219
przeciętna pow. uż. mieszkania w m <sup>2</sup>	69,2	64,3	87,3	70,8	65,6	90,1
m <sup>2</sup> /osobę	23,2	22,7	24,7	24,2	23,9	25,1
<b>W tym zasoby spółdzielni mieszkaniowych</b>						
mieszkania	5 251	5 251	-	5 208	5 208	-
izby	17 245	17 245	-	17 063	17 063	-
m <sup>2</sup> pow. uż.	254 227	254 227	-	248 102	248 102	-
<b>W tym własność gminy</b>						
mieszkania	874	874	-	1 211	1 211	-
izby	2 614	2 614	-	3 612	3 612	-
m <sup>2</sup> pow. uż.	33 067	33 067	-	43 927	43 927	-

<b>2016</b>			
	Razem gmina	Miasto	wsie
mieszkania	18 195	14 063	4 132
izby	72 332	52 999	19 333
m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 377 341	958 840	418 501
przeciętna pow. użyt. mieszkania w m <sup>2</sup>	75,7	68,2	101,3
przeciętna pow. użyt. mieszkania na 1 osobę	26,6	25,7	28,8
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,85	2,65	3,51
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,72	0,70	0,75
<b>W tym własność gminy</b>			
mieszkania	870	870	-
m <sup>2</sup> pow. użytkowej	31 124	31 124	-

Źródło: Bank Danych Lokalnych

<b>2017</b>			
	Razem gmina	Miasto	wsie
mieszkania	18 295	14 125	4 170
izby	72 869	53 319	19 550
m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 391 571	967 497	424 074
przeciętna pow. użyt. mieszkania w m <sup>2</sup>	76,1	68,5	101,7
przeciętna pow. użyt. mieszkania na 1 osobę	26,9	26,0	28,9
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,83	2,63	3,52
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,71	0,70	0,75
<b>W tym własność gminy</b>			
mieszkania	870	870	-
m <sup>2</sup> pow. użytkowej	31 124	31 124	-

Źródło: Bank Danych Lokalnych

<b>2019</b>			
	Razem gmina	Miasto	wsie
mieszkania	18 611	14 376	4 235
izby	74 147	54 232	19 915
m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 425 182	991 180	434 002

przeciętna pow. użyt. mieszkania w m <sup>2</sup>	76,6	68,9	102,5
przeciętna pow. użyt. mieszkania na 1 osobę	27,5	26,7	29,3
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,79	2,58	3,50
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,70	0,68	0,74
<b>W tym własność gminy (dane z 2018 rok)</b>			
mieszkania	872	872	-
m <sup>2</sup> pow. użytkowej	31 106	31 106	-

Źródło: Bank Danych Lokalnych

W 2007 r. razem w mieście i gminie Wołomin ilość osób/izbę wynosiła 0,76, w mieście 0,74 a dla terenów wiejskich –0,83.

Zasoby mieszkaniowe własności gminy stanowią w mieście ok. 5% ogółu mieszkań i zmniejszają się poprzez sprzedaż mieszkań lokatorom, część to najstarsza zabudowa w złym stanie technicznym. W mieście dominuje zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna spółdzielcza, w gminie występuje wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Korzystna jest struktura wiekowa zasobów mieszkaniowych - tylko ok.16% stanowi zabudowa sprzed II wojny św. /w województwie – 13%, w kraju-24%/.

Dane statystyczne wskazują, że warunki mieszkaniowe w gminie są bardzo dobre.

Z danych z 2017 r. wynika że liczba mieszkań w gminie, zarówno w mieście jak i na wsi systematycznie wzrasta. Wzrasta również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, z 69,2 m<sup>2</sup> w roku 2003 do 76,1 m<sup>2</sup> w roku 2017, jak również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę z 23,2 m<sup>2</sup> do 26,9 m<sup>2</sup>.

Z danych za rok 2019 wynika, że liczba mieszkań w gminie, zarówno w mieście jak i na wsi nadal systematycznie wzrasta. Wzrasta również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, z 76,1 m<sup>2</sup> w roku 2017 do 76,6 m<sup>2</sup> w roku 2019 i do 77,4 m<sup>2</sup> w roku 2020, jak również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę odpowiednio z 26,9 m<sup>2</sup> do 27,5 m<sup>2</sup>, a w roku 2020 do 28,1 m<sup>2</sup>.

Potwierdzają to również poniższe dane dotyczące wyposażenia mieszkań w urządzenia techniczno-sanitarne / wg GUS 2008 r./

	Gmina razem	% mieszkań	Miasto	% mieszkań	Wieś	% mieszkań
Wodociąg	16 063	92,7	12 738	93,7	3 325	88,9
Ustęp spłukiwany	15 514	89,5	12 410	91,3	3 104	83
Łazienka	15 220	87,8	12 160	89,5	3 060	81,8
Co	14 427	83,3	11 488	84,5	2 939	78,6
Gaz sieciowy	11 173	64,5	9 233	67,9	1 940	51,9

/wg GUS 2016 r./

	Gmina razem	Miasto	% mieszkań	Wieś	% mieszkań
Wodociąg	17 328	13 447	95,6	3 881	93,9
Ustęp spłukiwany	17 123	13 311		3 812	
Łazienka	16 698	13 028	92,6	3 670	88,8
Co	15 557	12 156	86,4	3 401	82,3
Gaz sieciowy	13 026	10 565		2 461	

Źródło: Bank Danych Lokalnych

/wg GUS 2017 r./

	<b>Gmina razem</b>	<b>Miasto</b>	<b>% mieszkań</b>	<b>Wieś</b>	<b>% mieszkań</b>
Wodociąg	17 428	13 509	95,6	3 919	94,0
Ustęp splukiwany	17 223	13 373	94,7	3 850	92,3
Łazienka	16 798	13 090	92,7	3 708	88,9
Co	15 657	12 218	86,5	3 439	82,5
Gaz sieciowy	13 125	10 622	75,2	2 503	60,0

Źródło: Bank Danych Lokalnych

/wg GUS 2019 r./

	<b>Gmina razem</b>	<b>Miasto</b>	<b>% mieszkań</b>	<b>Wieś</b>	<b>% mieszkań</b>
Wodociąg	17 748	13 764	95,7	3 984	94,1
Ustęp splukiwany	17 543	13 628	94,8	3 915	92,4
Łazienka	17 118	13 345	92,8	3 773	89,1
Co	15 973	12 469	86,7	3 504	82,7
Gaz sieciowy	13 636	11 007	76,6	2 629	62,1

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Wolne tereny pod zabudowę i konkurencyjne ceny działek stwarzają korzystne warunki dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

O ruchu budowlanym w gminie Wołomin można wnioskować na podstawie ilości wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z analiz wynika, że najintensywniejszy ruch budowlany jest w mieście Wołominie i dotyczy w zdecydowanej większości domów jednorodzinnych, położonych na terenach nowopowstających osiedli i na obrzeżach miasta.

Poza miastem ruch budowlany dotyczy głównie wsi Duczki, Zagościnniec oraz Lipinki.

Gospodarka mieszkaniowa w mieście prowadzona będzie zgodnie z opracowaną Strategią mieszkaniową do 2015 r. oraz w oparciu o sporządzane plany zagospodarowania przestrzennego.

Potrzeby społeczne w sferze mieszkalnictwa komunalnego zapewnione będą zgodnie ze strategią mieszkaniową poprzez budowanie mieszkań komunalnych i odpowiednie gospodarowanie obecnymi zasobami.

Podsumowując, powyższe dane oraz analiza sytuacji mieszkaniowej wg strategii mieszkaniowej wskazuje na:

- dość dużą wielkość mieszkań /70,8 m<sup>2</sup> w porównaniu do średniej krajowej 69.8 m<sup>2</sup>/ – konsekwencja dużego udziału mieszkań w domach jednorodzinnych,
- dobry wskaźnik zaludnienia mieszkań /0,76 os/izbę, jednak ok. 20% lokali po1,5 os/izbę/,
- dobry standard wyposażenia mieszkań /niższy w gminie/ w urządzenia techniczno-sanitarne,
- korzystną strukturę wieku zasobów mieszkaniowych,
- wolne tereny pod budownictwo mieszkaniowe, zwłaszcza jednorodzinne, udostępniane poprzez sukcesywne sporządzanie planów miejscowych /konkurencyjne ceny działek powodują zainteresowanie firm deweloperskich budową domów wielorodzinnych np. złożony wniosek do studium na terenie Ossowa/,
- nadal niewystarczającą dostępność mieszkań powodującą wspólne zamieszkiwanie ok.25% odrębnych gospodarstw domowych w mieście i ok.35% w gminie.

**Obecnie nie została sporządzona nowa Strategia mieszkaniowa w Gminie Wołomin.**

### Administracja

Wołomin jest subregionalnym centrum administracji z siedzibą władz powiatu, siedzibą Komendy Powiatowej Policji oraz Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej /działającej w krajowym systemie Ratowniczo-Gaśniczym/, Sądem Rejonowym, Urzędem Skarbowym, ZUS i Powiatowym Urzędem Pracy. W centrum miasta usytuowany jest również Urząd Miasta i Gminy Wołomin oraz 3 urzędy pocztowe.

Na terenie gminy istnieją jednostki ochotniczej straży pożarnej w Wołominie, Starych Grabiach, Majdanie, Ossowie i Zagościńcu.

### Usługi oświaty

Wg danych GUS /2008 r./ usługi oświaty w gminie przedstawiały się następująco:

- Przedszkola:

- 10 przedszkoli /brak przedszkoli specjalnych/
- 48 oddziałów, 1 087 msc, 1 145 dzieci
- 10 przedszkoli przy szkołach podstawowych
- 15 oddziałów, 319 dzieci.

Przedszkola zlokalizowane są głównie w rejonach koncentracji zabudowy mieszkaniowej.

- Szkoły podstawowe:

- 11 szkół podstawowych gminnych
- 142 oddziały, 3 382 uczniów
- 1 szkoła podstawowa specjalna/powiatowa/
- 8 oddziały, 43 uczniów

-----  
łącznie w szkołach podstawowych 3 425 uczniów

- Gimnazja:

- 8 gimnazjów gminnych
- 70 oddziałów, 1 813 uczniów
- 1 gimnazjum specjalne /powiatowe/
- 4 oddziały, 32 uczniów

- Szkolnictwo zasadnicze zawodowe:

- 1 ponadgimnazjalna szkoła przysposabiająca do pracy, specjalna /powiatowa/
- 3 oddziały, 21 uczniów
- 1 ponadgimnazjalna zasadnicza szkoła zawodowa /powiatowa/
- 8 oddziałów, 220 uczniów
- 1 ponadgimnazjalna zasadnicza szkoła zawodowa, specjalna /powiatowa/
- 1 oddział, 19 uczniów

- Szkolnictwo średnie zawodowe i artystyczne:

- 2 licea profilowane /powiatowe/
- 10 oddziałów, 251 uczniów
- 3 ponadgimnazjalne technika /powiatowe/
- 15 oddziałów, 369 uczniów
- 1 ponadgimnazjalne technikum uzupełniające dla dorosłych /powiatowe/
- 1 oddział, 12 uczniów
- 1 szkoła artystyczna /bez uprawnień/
- 35 uczniów
- 1 szkoła artystyczna /dająca uprawnienia/
- 11 uczniów

- Szkolnictwo ogólnokształcące:

- 3 licea ogólnokształcące /2 gminne, 1 powiatowe
- 32 oddziały, 944 uczniów
- 2 licea ogólnokształcące ponadpodstawowe dla dorosłych
- 7 oddział, 292 uczniów
- 2 licea ogólnokształcące ponadgimnazjalne dla dorosłych
- 9 oddziały, 291 uczniów

- Szkolnictwo policealne:

3 policealne szkoły dla dorosłych  
17 oddziały, 532 uczniów.

-----  
łącznie w szkołach ponadpodstawowych

4 842 uczniów

Ilość placówek oświatowych jest wystarczająca i zapewnia wykształcenie na poziomie podstawowym, gimnazjalnym i średnim. Znaczny planowany przyrost terenów rozwojowych mieszkalnictwa wymagać będzie budowy nowych placówek /np. w osiedlu 1-go Maja/ i rozbudowy istniejących obiektów szkolnych /np. w Ossowie/.

Wołomin jest znaczącym ośrodkiem szkolnictwa ponadgimnazjalnego.

Młodzież z Wołomina i okolic ma możliwość wyboru nauki na poziomie średnim w zlokalizowanych w mieście liceach ogólnokształcących i zawodowych. 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.

Wg danych GUS /2017 r./ usługi oświaty w gminie przedstawiały się następująco:

- Przedszkola:

27 przedszkoli /brak przedszkoli specjalnych/

107 oddziałów, 2 489 msc, 2 144 dzieci

7 przedszkoli przy szkołach podstawowych 137 dzieci

Przedszkola zlokalizowane są głównie w rejonach koncentracji zabudowy mieszkaniowej.

- Szkoły podstawowe:

18 szkół podstawowych gminnych

225 oddziały, 4 259 uczniów

- Gimnazja:

2 gimnazjów gminnych

48 oddziałów, 1 097 uczniów

- Szkolnictwo zasadnicze zawodowe:

2 ponadgimnazjalna szkoła przysposabiająca do pracy, specjalna /powiatowa/

10 oddziały, 156 uczniów

- Szkolnictwo średnie zawodowe i artystyczne:

2 licea profilowane /powiatowe/

18 oddziałów, 392 uczniów

- Szkolnictwo ogólnokształcące:

7 licea ogólnokształcące

45 oddziałów, 1 413 uczniów

- Szkolnictwo policealne:

5 policealne szkoły dla dorosłych

31 oddziały, 940 uczniów.

Szkoły od 1 września 2019 r.

1. I Liceum Ogólnokształcące im. Wacława Nałkowskiego w Wołominie

2. Szkoła Podstawowa nr 2 im. Ignacego Łukasiewicza w Wołominie

3. Zespół Szkół nr 3 w Wołominie, w skład Zespołu wchodzi: Szkoła Podstawowa nr 1 im. Jana Pawła II oraz III Liceum Ogólnokształcące im. Jana Pawła II

4. Szkoła Podstawowa nr 4 z Oddziałami Integracyjnymi im. Marynarki Wojennej RP w Wołominie

5. Sportowa Szkoła Podstawowa nr 5 im. Polskich Olimpijczyków w Wołominie

6. Zespół Szkolno-Przedszkolny w Duczkach, w skład którego wchodzi Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Duczkach i Przedszkole im. Pszczółki Mai w Duczkach

7. Szkoła Podstawowa im. Ks. Ignacego Skorupki w Ossowie

8. Szkoła Podstawowa im. Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego w Czarnej

9. Szkoła Podstawowa nr 3 im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Wołominie



- 10. Szkoła Podstawowa nr 7 z Oddziałami Integracyjnymi im. Królowej Jadwigi w Wołominie
- 11. Szkoła Podstawowa im. Fryderyka Chopina w Starym Grabiu
- 12. Zespół Szkolno-Przedszkolny w Leśniakowiźnie, w skład Zespołu wchodzi Szkoła Podstawowa oraz Przedszkole im. Małych Odkrywców
- 13. Szkoła Podstawowa im. Ignacego Jana Paderewskiego w Zagościńcu

#### Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Wg danych GUS /2008 r./ w Wołominie funkcjonują w zakresie ochrony zdrowia:

- przychodnie, ośrodki zdrowia i poradnie:
  - 12 placówek w mieście/ w tym 8 niepubliczne/,
  - 1 placówka na obszarze wiejskim w Zagościńcu
- apteki:
  - 12 aptek w mieście
  - 1 apteka na obszarze wiejskim
- placówka pomocy społecznej
  - 1 obiekt z 71 miejscami, na obszarze wiejskim.

Ilość placówek zapewnia ochronę zdrowia mieszkańcom na dobrym poziomie, choć występuje niedobór podstawowej opieki zdrowotnej na obszarze wiejskim. Uzupełnieniem usług zdrowia jest kilka gabinetów prywatnych. W gminie zaznacza się brak żłobków.

Gmina Wołomin obsługiwana jest też przez szpital powiatowy w Wołominie /z 361 łóżkami/ pełniący specjalistyczną opieką medyczną.

W gminie działają PCK, Fundacja Pomocy Osobom Niepełnosprawnym ARKA, Ośrodek pomocy dziecku i rodzinie, Noclegownia, stacja Opieki CARITAS, Hospicjum Opatrzności Bożej itp.

Wg danych GUS /2016 r./ w Wołominie funkcjonują w zakresie ochrony zdrowia:

- przychodnie, ośrodki zdrowia i poradnie:
  - 3 placówki publiczne,
- apteki:
  - 20 aptek w mieście,
  - 1 apteka na obszarze wiejskim,
- placówka pomocy społecznej
  - 1 obiekt z 70 miejscami, na obszarze wiejskim.

#### Kultura i sztuka

Na terenie gminy znajdują się 3 obiekty:

Muzeum Zofii Nałkowskiej, Miejski Dom Kultury i Miejska Biblioteka Publiczna.

Poza tym na terenie gminy funkcjonują biblioteki i filie – 4 obiekty o księgozbiorze 76 057 szt.

W mieście funkcjonuje kino.

W gminie działają stowarzyszenia: Towarzystwo Przyjaciół Wołomina, Stowarzyszenie Przyjaciół Ossowa, Towarzystwo Społeczno-Kulturalne itp.

#### Kult religijny

Na terenie gminy działają parafie rzymsko-katolickie:

- Matki Bożej Nieustającej Pomocy,
- Matki Częstochowskiej,
- Matki Boskiej Królowej Polski,
- św. Józefa Robotnika,
- p.w. Ojca Pio,
- p.w. Św. Faustyny.



W 2008 r. ilość podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON wg sekcji PKD /Polska Klasyfikacja Działalności/ przedstawiała się następująco:

Jednostki gospodarki wg sekcji PKD	Miasto	Obszar wiejski	razem
A rolnictwo, leśnictwo			
Sektor publiczny	0	0	
Sektor prywatny	36	21	57
B rybactwo	0	0	
C górnictwo			
Sektor publiczny	0	0	
Sektor prywatny	4	0	4
D przetwórstwo przemysł.			
Sektor publiczny	0	0	
Sektor prywatny	530	140	670
E zaopatrywanie w en.el., gaz, wodę			
Sektor publiczny	2	0	2
Sektor prywatny	1	0	1
F budownictwo			
Sektor publiczny	2	0	2
Sektor prywatny	604	226	830
G handel, naprawy			
Sektor publiczny	0	0	
Sektor prywatny	1 541	387	1 928
H hotele, restauracje			
Sektor publiczny	0	0	
Sektor prywatny	100	21	121
I transport, magazyny, łączność			
Sektor publiczny	0	0	
Sektor prywatny	386	152	538
J pośrednictwo finansowe			
Sektor publiczny	0	0	
Sektor prywatny	144	25	169
K obsługa nieruchomości			
Sektor publiczny	20	0	20
Sektor prywatny	596	82	678
L administracja publ., obrona narod., obow. ubezpieczenia			
Sektor publiczny	11	0	11
Sektor prywatny	2	5	7
M edukacja			
Sektor publiczny	42	13	55
Sektor prywatny	72	15	87
N ochrona zdrowia, pomoc społeczna			
Sektor publiczny	11	0	11
Sektor prywatny	146	16	162
O usługi komunalne, dział. społeczna			
Sektor publiczny	6	0	6
Sektor prywatny	322	60	382
P gospod. domowe zatrudniające pracowników	0	0	
Q organizacje eksterytorialne	0	0	
Razem miasto	4 578		
W tym sektor publiczny	94		
Sektor prywatny	4 484		
Razem obszar wiejski		1 163	
W tym sektor publiczny		13	
Sektor prywatny		1 150	
Razem			5 741

Wśród ogółu zarejestrowanych podmiotów gospodarczych największy jest udział działalności usługowej /wielobranżowej/ i handlowej – 36%, następnie działalności budowlanej – 14%, produkcyjnej – 12% i obsługi nieruchomości – 11%. Transport stanowi 8%.

Stopa bezrobocia w Wołominie jest dość wysoka.

W 2001 r. bezrobotnych było 3.356, w 2003 r. 3.770 / w tym mężczyzn 1.842, kobiet 1.928/, w 2006 r. liczba ta spadła do poziomu 3.258 / w tym mężczyzn 1.635 i kobiet 1.623/, natomiast w 2008 r. liczba ta spadła do poziomu 1.552 / w tym mężczyzn 750 i kobiet 802/. Bezrobocie dotyczy głównie ludzi młodych oraz osoby o niskim poziomie wykształcenia.

Podsumowując, powyższe dane potwierdzają tendencje zaobserwowane w Strategii Rozwoju woj. mazowieckiego z 2005 r.:

- spadek bezrobocia,
- korzystna struktura zatrudnienia, przewaga pracujących w usługach, zwłaszcza rynkowych,
- trudna sytuacja bezrobotnych zamieszkałych na wsi, młodzieży do 25 roku życia, bezrobotnych powyżej 50 roku życia oraz niepełnosprawnych.

W przypadku danych charakteryzujących **sferę gospodarczą Wołomina** strefa ta wypada relatywnie dobrze, jednak w ostatnich latach dostrzegalne są negatywne trendy. Liczba podmiotów gospodarczych przypadających na 1000 mieszkańców jest względnie stabilna, większa w stosunku do średniej dla powiatu i kraju, natomiast mniejsza w stosunku do średniej dla województwa.

Podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. mieszkańców w wieku produkcyjnym

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Polska</b>	1 004	1 032	1 057	1 071	1 089	1 103	b.d. 1 121	1 136	1 175	1 219
<b>Województwo mazowieckie</b>	1 238	1 293	1 277	1 391	1 432	1 469	b.d. 1 503	1 511	1 576	1 636
<b>Powiat wołomiński</b>	1 090	1 149	1 154	1 217	1 227	1 227	b.d. 1 245	1 283	1 336	1 373
<b>Gmina Wołomin</b>	1 176	1 237	1 235	1 271	1 275	1 265	b.d. 1 279	1 286	1 332	1 358

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Liczba podmiotów gospodarczych w Gminie Wołomin według grup rodzajów działalności PKD 2007

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Rolnictwo, łowiectwo i rybactwo</b>	38	36	32	29	29	27	26	23	20	20
<b>Przemysł i budownictwo</b>	1 638	1 634	1 591	1 560	1 531	1 521	1 535	1 497	1 568	1 602
<b>Pozostała działalność</b>	4 669	4 872	4 956	4 980	5 034	5 002	5 070	5 157	5 324	5 400
<b>ogółem</b>	6 345	6 542	6 579	6 569	6 594	6 550	6 631	6 677	6 912	7 022

Źródło: Bank Danych Lokalnych

W latach 2019-2020, po okresie tendencji spadkowej, odnotowuje się istotny wzrost liczby podmiotów zajmujących się produkcją przemysłową i budownictwem. W roku 2020 ich liczba wyniosła 22,8% ogólnej liczby podmiotów.

Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w Gminie Wołomin wg sekcji PKD 2007

<b>2014</b>	5 220
<b>2015</b>	5 179
<b>2016</b>	5 099
<b>2017</b>	5 150
<b>2018</b>	5 229
<b>2019</b>	5 363
<b>2020</b>	5 439

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Liczba oraz struktura podmiotów gospodarczych w Gminie Wołomin wg klas wielkości (stan na 2017 rok)

<b>Wielkość (liczba zatrudnionych pracowników)</b>	<b>Liczba</b>	<b>Udział</b>
<b>Mikroprzedsiębiorstwa (0-9)</b>	6 367	96,0 %
<b>Przedsiębiorstwa małe (10-49)</b>	217	3,3 %
<b>Przedsiębiorstwa średnie (50-249)</b>	43	0,6 %
<b>Przedsiębiorstwa duże (249-999)</b>	4	0,1 %
<b>Przedsiębiorstwa bardzo duże (&gt;1000)</b>	0	0 %
<b>ogółem</b>	6 631	100 %

Źródło: Bank Danych Lokalnych

W strukturze podmiotów gospodarczych przeważający udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Według danych z GUS w 2017 r. w takiej formie prawnej funkcjonowało aż 5 150 podmiotów, co stanowi 78 % wszystkich podmiotów gospodarczych w Gminie Wołomin.

Liczba oraz struktura podmiotów gospodarczych w Gminie Wołomin wg klas wielkości (stan na 2020 rok)

<b>Wielkość (liczba zatrudnionych pracowników)</b>	<b>Liczba</b>	<b>Udział</b>
<b>Mikroprzedsiębiorstwa (0-9)</b>	6 781	96,6 %
<b>Przedsiębiorstwa małe (10-49)</b>	200	2,8 %
<b>Przedsiębiorstwa średnie (50-249)</b>	37	0,5 %
<b>Przedsiębiorstwa duże (249-999)</b>	4	0,1 %
<b>Przedsiębiorstwa bardzo duże (&gt;1000)</b>	0	0 %
<b>ogółem</b>	7 022	100 %

Źródło: Bank Danych Lokalnych

W 2019 i 2020 r. roku w strukturze podmiotów gospodarczych również zdecydowany udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W 2019 roku były to 5 363 podmioty stanowiące 77,6% wśród wszystkich podmiotów gospodarczych w Gminie Wołomin, a w 2020 roku było to 5 439 podmiotów stanowiących 77,46% wśród wszystkich podmiotów gospodarczych w Gminie Wołomin.

W 2020 r. wzrosła liczba mikroprzedsiębiorstw, liczba innych podmiotów zmalała.

### Tereny usług

Koncentracja wielofunkcyjnych usług i handlu występuje w ścisłym centrum miasta.

Tereny usług występują też wzdłuż ciągów komunikacyjnych ulic: Legionów, Wileńskiej, Armii Krajowej, w zabudowie mieszkaniowej osiedli, a także w podstawowe obiekty handlu i usług wyposażone są obszary wiejskie.

Tereny usługowe powinny podlegać stopniowemu rozwojowi stwarzając czytelny przestrzennie system ciągów usługowych na głównych kierunkach rozwoju miasta.

**W ostatnich latach powstało centrum handlowe Galeria Wołomin przy ul. Geodetów.**

### Tereny przemysłowe

Największe przedsiębiorstwa w gminie to:

- Huta szkła
- Przetwórstwo mięsa Sobsmak.

Ponadto na terenie gminy funkcjonują tereny poprzemysłowe, dla których przewiduje się zmianę sposobu użytkowania terenów – Stolarci Wołomin oraz ELTORu.

**Ww. przedsiębiorstwa już nie funkcjonują.**

Zakłady produkcyjne usytuowane są głównie w północno-wschodniej części Wołomina wzdłuż linii kolejowej, która zapewniała drogę transportu (obecnie jej znaczenie maleje na rzecz transportu kołowego).

Warunkiem lokalizacji nowych inwestycji jest prowadzenie przez gminę polityki kreowania nowych terenów aktywności gospodarczej. Potencjalne tereny pod funkcje produkcyjne to: rejon wokół oczyszczalni ścieków i wysypiska odpadów, teren we wsi Nowe i Stare Lipiny, **we wsi Helenów**, **we wsi Zagościec w sąsiedztwie istniejącej wytwórni mas bitumicznych** oraz Stare Grabie.

### Rolnictwo

Na terenie gminy występują słabe warunki dla rozwoju rolnictwa ze względu na średnie klasy gleb i wysoki poziom wód gruntowych w rozległych dolinach rzecznych.

Rolnictwo nie ma ukierunkowania, w strukturze upraw dominują zboża i ziemniaki lecz uzyskiwane plony są dalekie od średniej krajowej.

Niezbędna jest restrukturyzacja obszarów wiejskich gminy w kierunku rozwoju działalności pozarolniczej /usługi w tym turystyka, sport i rekreacja/. Wobec nieopłacalności produkcji rolnej znaczne obszary są odłogowane i stopniowo przeznaczane będą na zabudowę w kolejnych planach zagospodarowania przestrzennego.

Porównanie typów gospodarstw domowych pod względem źródeł dochodów wg spisu rolnego w 1996 r i 2002 i **2010 r.** przedstawia się następująco:

	<b>1996 r.</b>	<b>2002 r.</b>	<b>2010 r.</b>
Ogółem gospodarstw	832 /ind. 625/	1015 /ind.1014/	<b>798</b>
I. rolnicze	60	41	<b>529</b>
II. rolnicze i praca najemna	303	0	<b>b.d.</b>
III. praca najemna	b.d.	445	<b>255</b>
IV. emerytura i renta	200	328	<b>211</b>
V. pozarolnicza działalność gosp.	33	88	<b>89</b>
VI. niezarobkowe źródła utrzymania	3	48	<b>66</b>
VII. pozostałe	26	53	<b>b.d.</b>

Niemal 100% gruntów znajduje się we władaniu indywidualnych gospodarstw. Rolnictwo indywidualne na obszarze gminy charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem ziemi, ok. 30% to gospodarstwa o powierzchni do 1 ha i ok.60% - do 5 ha.

Podsumowując, rozwój gospodarczy gminy Wołomin jest podstawowym czynnikiem umożliwiającym poprawę warunków i jakości życia mieszkańców poprzez wzrost ich zamożności, zmniejszanie rozmiarów bezrobocia i wzrost dochodów budżetu gminy przeznaczanych na zaspokojenie potrzeb mieszkańców.

Powyższa analiza potwierdza charakterystykę sfery gospodarczej wg Strategii Rozwoju woj. mazowieckiego z 2005 r.:

- województwo mazowieckie posiada najwyższy potencjał gospodarczy mierzony wartością produktu krajowego brutto,
- największą dynamikę rozwoju posiada sektor usług, głównie rynkowych,
- województwo jest obszarem atrakcyjnym dla inwestorów,
- wśród podmiotów gospodarczych przeważają przedsiębiorstwa małe i średnie,
- sektor rolnictwa cechuje niska efektywność, co wskazuje na konieczność restrukturyzacji obszarów wiejskich i potrzebę tworzenia warunków do działalności pozarolniczej na tych obszarach.

## **7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

W celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców w skali lokalnej niezbędne są działania:

- z zakresu ochrony przeciwpożarowej – gmina utrzymuje jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej /OSP Grabie Stare, Majdan, Ossów, Zagoścień i Wołomin, OSP Wołomin działa w krajowym systemie ratowniczo-gaśniczym/, miasto Wołomin jest siedzibą Powiatowej Komendy Straży Pożarnej,
- z zakresu obronności i bezpieczeństwa - miasto Wołomin jest siedzibą Komendy Powiatowej Policji,
- z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego –gmina realizuje zadania we współpracy z Sekcją Ruchu Drogowego KPP, finansuje i zabezpiecza oświetlenie dróg na swoim terenie,
- z zakresu aspektów obronnych związanych z obsługą infrastrukturalną:
  - zabezpieczenie awaryjnego zasilania stacji wodociągowych i ujęć wody oraz pompowni ścieków z rezerwowych źródeł energetycznych,
  - utrzymywanie nieeksploatowanych studni jako awaryjnych, utrzymywanie istniejących systemów alarmowania,
  - utrzymywanie i budowa nowych zbiorników dla magazynowania paliw płynnych (gaz, olej opałowy) przy obiektach wrażliwych wyposażonych w awaryjne agregaty prądotwórcze,
  - przy modernizacji i budowie oświetlenia zewnętrznego obiektów oraz ulic uwzględnianie wymogów jego zaciemniania i wygaszania.

W Urzędzie Miejskim w Wołominie działa ZK – Referat (Wydział) Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego.

Przeciwdziałanie zagrożeniom w skali województwa realizowane będzie poprzez:

- budowę przy głównych drogach w pobliżu dużych miast parkingów dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne,
- ograniczenie budownictwa obiektów użyteczności publicznej i zbiorowego zamieszkania wzdłuż szlaków, którymi prowadzony jest transport materiałów niebezpiecznych (w tym terenów kolejowych),
- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie życia lub zdrowia ludzi w granicach miast i zwartej zabudowy wsi,
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko na ~~terenach potencjalnie narażonych na niebezpieczeństwo powodzi~~, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- wyznaczenie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z Planem ochrony przeciwpowodziowej - miasto Wołomin posiada sporządzone przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” określające granice obszarów **szczególnego zagrożenia powodzią**

~~bezpośredniego zagrożenia powodzią.~~ Zgodnie z obecnie obowiązującym Prawem Wodnym dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, sporządza się mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzi. 22 października 2020 r. zostały opublikowane nowe mapy zagrożenia powodziowego, obejmujące rzeki Czarną i Długą. Obszary zostały przedstawione w granicach zmiany Studium, na schemacie 3 i załączniku nr 2.

W mieście Wołomin zlokalizowany jest zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) – DJChem Chemicals Poland S.A. ul. Łukasiewicza 11a, zgłoszony jako ZZR przez prowadzącego zakład do Komendanta Powiatowego PSP w Wołominie w czerwcu 2002 r. Zakład został zakwalifikowany do kategorii zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ze względu na znajdujące się na jego terenie substancje niebezpieczne dla środowiska oraz toksyczne w ilościach wyższych od progowych zawartych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1232, 1238). Zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska, dla ww. zakładu opracowano Program Zapobiegania Poważnym Awariom (PZA), złożony do Komendanta Powiatowego PSP w Wołominie w styczniu 2005 r. i pozytywnie przez niego zaopiniowany (data ostatniego zaopiniowania PZA po zmianach: 19.10.2011 r.). Ponadto, prowadzący zakład opracował "Instrukcję o postępowaniu mieszkańców na wypadek powstania poważnej awarii przemysłowej na terenie zakładu" - instrukcja jest ogólnodostępna i publikowana w Internecie na stronie prowadzonej przez Komendę Powiatową PSP w Wołominie: [www.pspwołomin.pl](http://www.pspwołomin.pl).

Zgodnie z art. 73 Prawa ochrony środowiska, ewentualne zmiany w istniejącym zakładzie oraz zmiany zagospodarowania w otoczeniu zakładu wymagają uwzględnienia bezpiecznej odległości, jaka powinna być zachowana pomiędzy zakładami stwarzającymi ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, oraz pomiędzy takimi zakładami a niektórymi kategoriami obiektów; ograniczenia wynikające z bezpiecznej odległości uwzględnia się w planach miejscowych i w decyzjach o warunkach zabudowy.

## **8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Potrzeby i możliwości rozwoju miasta można określić poprzez ocenę uwarunkowań rozwoju miasta wynikających z analiz stanu istniejącego. Oceny takiej dokonano w Strategii zrównoważonego rozwoju gminy Wołomin do roku 2015 /oprac.2004 r./ dla następujących elementów:

- zasoby ludnościowe i poziom życia mieszkańców,
- użytkowanie i zainwestowanie terenów, poziom urbanizacji,
- środowisko przyrodnicze,
- komunikacja,
- infrastruktura techniczna.

W Strategii sformułowano strategiczne cele rozwoju w sferze gospodarczej, społecznej, ekologicznej i przestrzennej oraz infrastruktury transportowej a następnie je skonkretyzowano w programach strategicznych działań realizacyjnych oraz celach operacyjnych i zadaniach realizacyjnych.

### Generalny cel kierunkowy rozwoju gminy Wołomin to:

- Zapewnienie jak najlepszego środowiska życia mieszkańcom oraz warunków funkcjonowania podmiotów gospodarczych oraz
- Umocnienie konkurencyjności i rangi gminy w otoczeniu.

### Program strategiczny

Umacnianie wizerunku Gminy Wołomin jako ponadlokalnego centrum aktywności gospodarczej i usług publicznych.

#### I. Cel operacyjny

Organizacyjne i finansowe wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i innowacji.

#### II. Cel operacyjny



Wołomińska administracja samorządowa sprawna, przyjazna i profesjonalna

### III. Cel operacyjny

Wzmocnienie roli centrum Wołomina jako obszaru koncentracji funkcji administracyjnych, kulturalnych i handlowo-usługowych

#### Program strategiczny

Zwiększenie konkurencyjności gminy Wołomin w otoczeniu „Wołomin ku Europie”

#### I. Cel operacyjny

Poprawa powiązań komunikacyjnych gminy Wołomin z Warszawą

#### II. Cel operacyjny

Restrukturyzacja i rozwój infrastruktury służącej ochronie środowiska na obszarze gminy Wołomin z dostosowaniem do standardów Unii Europejskiej

#### III. Cel operacyjny

Partnerska współpraca w podregionie warszawskim oraz promocja gminy Wołomin w kraju i zagranicą

#### Program strategiczny

Poprawa jakości życia mieszkańców gminy Wołomin – „Wołomin-gminą bezpieczną i przyjazną do zamieszkania”

#### I. Cel operacyjny

Poprawa bezpieczeństwa i porządku publicznego

#### II. Cel operacyjny

Podniesienie poziomu i wzmocnienie materialne systemu oświaty w gminie Wołomin

#### III. Cel operacyjny

Tworzenie warunków do upowszechniania oraz rozwoju sportu i kultury fizycznej

#### IV. Cel operacyjny

Rozbudowa i modernizacja infrastruktury społecznej oraz poprawa stanu sanitarnego miasta

#### V. Cel operacyjny

Zwiększenie dostępności mieszkań komunalnych na wynajem, utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego z zabezpieczeniem lokali socjalnych

#### VI. Cel operacyjny

Rozwój osadnictwa, ochrona ładu przestrzennego i gospodarka nieruchomościami

#### Program strategiczny

Restrukturyzacja i modernizacja obszarów wiejskich gminy Wołomin „Nowoczesna Wieś”

#### I. Cel operacyjny

Tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie przy zachowaniu walorów krajobrazowych obszarów wiejskich

#### II. Cel operacyjny

Wyrównywanie szans rozwoju gminnych obszarów wiejskich.

Dla części zadań realizacyjnych określono szacunkowe koszty ich realizacji.

Od wyznaczenia strategicznych celów rozwoju gminy zależne jest sprecyzowanie polityki przestrzennej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Głównym celem zmiany Studium jest dążenie do zrównoważonego rozwoju gminy poprzez wyznaczenie kierunków rozwoju „Strefy działalności gospodarczej” w bliskim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego drogi ekspresowej S8 z DW635. Ponadto, zmiana Studium dotyczy zmiany granic parku kulturowego pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”.

W 2016 r. została podjęta uchwała nr XXII-73/2016 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przyjęcia do realizacji „Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Wołomin do 2025 roku”.

Celem nadrzędnym Gminy Wołomin jest zapewnienie harmonijnego rozwoju społecznego i gospodarczego przy wykorzystaniu miejscowych walorów przyrodniczych i kulturowych oraz dogodnego położenia komunikacyjnego.

Celami strategicznymi Gminy Wołomin są:

- Wołomin gminą wspierającą przedsiębiorców oraz charakteryzującą się wysoką dynamiką rozwoju gospodarczego;
- Wołomin gminą oferującą swoim mieszkańcom wysoki standard życia przy wykorzystaniu procesów rewitalizacji;
- Wołomin gminą zintegrowanego i aktywnego społeczeństwa, zapewniającą wysoki standard realizacji funkcji administracyjnych;
- Wołomin gminą dbającą o ład przestrzenny oraz środowisko.

Celem zmiany Studium opracowanej na podstawie uchwały intencyjnej Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIV-140/2020 z dnia 22 października 2020 r., jest zmiana dotychczasowych terenów usług sportu i rekreacji na tereny zabudowy usług publicznych.

Celem zmiany Studium opracowanej na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIV-141/2020 z dnia 22 października 2022 r. jest wyznaczenie dodatkowych terenów usługowo-produkcyjnych na terenie wsi Zagościniec, w sąsiedztwie już istniejących terenów o tym profilu (wzdłuż ulicy Asfaltowej - siedziba firmy zajmującej się budową dróg z miejscem gromadzenia maszyn budowlanych, kruszywa i wytwórnią mas bitumicznych). Istniejące tereny o tym profilu zlokalizowane są w gminie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a więc część z potrzebnych w każdej miejscowości działalności nie może być tam sytuowana. Celem zmiany Studium jest także ustalenie konieczności wykonania stref zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami produkcyjno-usługowymi o potencjalnej uciążliwości a położonymi w sąsiedztwie terenami mieszkaniowymi.

Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXIX-141/2021 z dnia 30 września 2021 r., zmieniająca uchwałę Nr XXIV-141/2020, jako dodatkowy cel zmiany studium wskazała korektę wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania części terenów.

### 8.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

#### Uwarunkowania ekonomiczne

Możliwości finansowe realizacji zamierzeń przez Gminę Wołomin określone są corocznie i przyjmowane uchwałą ustanawiającą budżet gminy na bieżący rok.

Wydatki budżetu gminy miejsko-wiejskiej Wołomin w latach 2012 - 2017

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Dochody ogółem</b>	<b>133 599 310,54</b>	<b>148 406 469,46</b>	<b>151 851 799,58</b>	<b>154 525 188,76</b>	<b>201 071 636,30</b>	<b>204 611 043,20</b>
<b>Wydatki ogółem</b>	<b>136 831 891,63</b>	<b>151 066 623,17</b>	<b>155 494 213,02</b>	<b>151 567 507,44</b>	<b>202 510 786,70</b>	<b>220 428 394,19</b>
Wynik finansowy	- 3 232 581,09	- 2 660 153,71	- 3 642 413,44	+ 2 957 681,32	- 1 439 150,40	- 15 817 350,99

Źródło: opracowanie własne na podstawie Uchwał Rady Miejskiej w Wołominie

Wydatki budżetu gminy Wołomin w latach 2018 – 2020

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
<b>Dochody ogółem</b>	<b>225 971 663,0</b>	<b>259 470 882,0</b>	<b>285 441 070</b>
<b>Wydatki ogółem</b>	<b>245 461 137,0</b>	<b>267 548 570,0</b>	<b>295 539 227</b>
Wynik finansowy	- 19 489 474,0	- 8 077 688,0	- 10 098 157

Źródło: opracowanie własne na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Wołominie

W przypadku danych charakteryzujących **sferę gospodarczą Wołomina** wypada relatywnie dobrze, jednak w ostatnich latach dostrzegalne są negatywne trendy. Liczba podmiotów gospodarczych przypadających na 1000 mieszkańców jest względnie stabilna, większa w stosunku do średniej dla powiatu i kraju, natomiast mniejsza w stosunku do średniej dla województwa.

Podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. mieszkańców **w wieku produkcyjnym**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Polska</b>	1 004	1 032	1 057	1 071	1 089	1 103	b.d. 1 121	1 136	1 175	1 219
<b>Województwo mazowieckie</b>	1 238	1 293	1 277	1 391	1 432	1 469	b.d. 1 503	1 511	1 576	1 636

<b>Powiat wołomiński</b>	1 090	1 149	1 154	1 217	1 227	1 227	<del>b.d.</del> 1 245	1 283	1 336	1 373
<b>Gmina Wołomin</b>	1 176	1 237	1 235	1 271	1 275	1 265	<del>b.d.</del> 1 279	1 286	1 332	1 358

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Liczba podmiotów gospodarczych w Gminie Wołomin według grup rodzajów działalności PKD 2007

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Rolnictwo, łowiectwo i rybactwo</b>	38	36	32	29	29	27	26	23	20	20
<b>Przemysł i budownictwo</b>	1 638	1 634	1 591	1 560	1 531	1 521	1 535	1 539	1 612	1 646
<b>Pozostała działalność</b>	4 669	4 872	4 956	4 980	5 034	5 002	5 070	5 115	5 280	5 356
<b>ogółem</b>	6 345	6 542	6 579	6 569	6 594	6 550	6 631	6 677	6 912	7 022

Źródło: Bank Danych Lokalnych

W latach 2019-2020, po okresie tendencji spadkowej, odnotowuje się istotny wzrost liczby podmiotów zajmujących się produkcją przemysłową i budownictwem. W roku 2020 ich liczba wyniosła 22,8% ogólnej liczby podmiotów.

Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w Gminie Wołomin wg sekcji PKD 2007

<b>2014</b>	5 220
<b>2015</b>	5 179
<b>2016</b>	5 099
<b>2017</b>	5 150
<b>2018</b>	5 229
<b>2019</b>	5 363
<b>2020</b>	5 439

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Liczba oraz struktura podmiotów gospodarczych w Gminie Wołomin wg klas wielkości (stan na 2017 rok)

<b>Wielkość (liczba zatrudnionych pracowników)</b>	<b>Liczba</b>	<b>Udział</b>
<b>Mikroprzedsiębiorstwa (0-9)</b>	6 367	96,0 %
<b>Przedsiębiorstwa małe (10-49)</b>	217	3,3 %
<b>Przedsiębiorstwa średnie (50-249)</b>	43	0,6 %
<b>Przedsiębiorstwa duże (249-999)</b>	4	0,1 %
<b>Przedsiębiorstwa bardzo duże (&gt;1000)</b>	0	0 %
<b>ogółem</b>	6 631	100 %

Źródło: Bank Danych Lokalnych

W strukturze podmiotów gospodarczych przeważający udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Według danych z GUS w 2017 r. w takiej formie prawnej funkcjonowało aż 5 150 podmiotów, co stanowi 78 % wszystkich podmiotów gospodarczych w Gminie Wołomin.

Liczba oraz struktura podmiotów gospodarczych w Gminie Wołomin wg klas wielkości (stan na 2020 rok)

Wielkość (liczba zatrudnionych pracowników)	Liczba	Udział
Mikroprzedsiębiorstwa (0-9)	6 781	96,6 %
Przedsiębiorstwa małe (10-49)	200	2,8 %
Przedsiębiorstwa średnie (50-249)	37	0,5 %
Przedsiębiorstwa duże (249-999)	4	0,1 %
Przedsiębiorstwa bardzo duże (>1000)	0	0 %
<b>ogółem</b>	<b>7 022</b>	<b>100 %</b>

Źródło: Bank Danych Lokalnych

W 2019 i 2020 r. roku w strukturze podmiotów gospodarczych również zdecydowany udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W 2019 roku były to 5 363 podmioty stanowiące 77,6% wśród wszystkich podmiotów gospodarczych w Gminie Wołomin, a w 2020 roku było to 5 439 podmiotów stanowiących 77,46% wśród wszystkich podmiotów gospodarczych w Gminie Wołomin.

W 2020 r. wzrosła liczba mikroprzedsiębiorstw, liczba innych podmiotów zmalała.

Pozytywnym aspektem rozwoju gospodarczego powiatu jest stopniowy wzrost liczby podmiotów gospodarczych, który swoją dynamiką nie odbiega zasadniczo od sytuacji na Mazowszu. Wśród ogółu zarejestrowanych działalności gospodarczych, w powiecie wołomińskim, dominują mikroprzedsiębiorstwa - stanowią 96% ogółu przedsiębiorstw posiadających swoją siedzibę na terenie gminy Wołomin.

Głównym celem Gminy jest dalszy rozwój – „zapewnienie harmonijnego rozwoju społecznego i gospodarczego przy wykorzystaniu miejscowych walorów przyrodniczych i kulturowych oraz dogodnego położenia komunikacyjnego”. Można założyć iż będzie występował dalszy wzrost liczby podmiotów gospodarczych, w związku z tworzeniem przez gminę dogodnych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości oraz miejsc przyjaznych dla inwestorów.

**Uwarunkowania środowiskowe** są istotnym czynnikiem wpływającym na kształt oraz przyszłe możliwości rozwoju przestrzennego gminy. 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 pro-ekologicznej, pro-przyrodniczej, atrakcyjnej rekreacyjnie i wypoczynkowo.<sup>3</sup>*

*Gmina Wołomin jest zróżnicowana pod względem typów krajobrazowych oraz fizjonomicznych. Są to głównie krajobrazy kulturowe i półnaturalne. Powierzchnia terenu jest płaska, urozmaicona niewielkimi pagórkami i obniżeniami związanymi z przejściem lodowca, występują tutaj również tereny wydmy.*

*Na terenie gminy Wołomin występuje kilka podstawowych ekosystemów:*

- \* tereny zieleni leśnej, semileśnej oraz torfowiska;*
- \* podmiejskie (pola, ugory, łąki, sady, pastwiska, ogródki działkowe);*
- \* związane z krajobrazem miejskim (parki, skwery, trawniki, cmentarze).*

*Gmina Wołomin charakteryzuje się małą spójnością przestrzenną oraz niewielkim zróżnicowaniem gatunkowym i ekosystemowym, szczególnie w centrum miasta Wołomin. Cennymi pod względem krajobrazowym są malowniczo płynące rzeki Czarna, Czarna Struga i Długa.*

*Na terenie gminy nie występują gleby wyższych klas tj. I-IIIb. Ochronie podlegają natomiast gleby murszowate i torfowe znajdujące się głównie w dolinach rzek i zagłębieniach zbiorników bezodpływowych. Pokrycie terenu to przede wszystkim łąki, pastwiska, pola uprawne, zadrzewienia towarzyszące ciekom. Ponadto ochronie podlegają tereny należące do wysoczyzny morenowej, na której wykształciły się gleby pochodzenia organicznego. Gleby pochodzenia organicznego znajdują się również w niewielkich zagłębieniach w centrum miasta.*

*Na przeważającym obszarze gminy panują korzystne warunki budowlane, z uwagi na występowanie utworów powierzchniowych o właściwościach korzystnych do posadowienia budynków (są to głównie gliny zwalowe, piaski wodnolodowcowe, piaski eoliczne, piaski i żwiry moren czołowych oraz ozów). Grunty charakteryzują się w większości dobrymi parametrami geologiczno-inżynierskimi.*

*Mniej korzystne warunki budowlane panują w południowej części gminy Wołomin (na terenach pokrytych kompleksami leśnymi), a w dolinach rzek Długiej, Czarnej oraz Czarnej Strugi przeważają grunty o zdecydowanie niekorzystnych warunkach posadowienia budynków (są to głównie torfy, namuły torfiaste oraz mady). Słabe warunki budowlane występują także w miejscowości Cięciwa, gdzie znajdują się piaszczyste wydmy paraboliczne. Tereny te powinny zostać wykluczone z planów realizacji zabudowy.*

*Utrudnienia przy planowaniu zabudowy na terenie gminy może stanowić miejscami płytko występujące wody podziemne. Głębokość do swobodnego zwierciadła wody gruntowej uwarunkowana jest ukształtowaniem powierzchni terenu. Najpłycej (często bezpośrednio na powierzchni) woda gruntowa występuje w obrębie obniżeń dolin rzecznych i zagłębień bezodpływowych, na głębokości około 0-2 m p.p.t., najgłębiej - na obszarach zajętych przez wydmy (do 20 m p.p.t.).<sup>4</sup>*

### **Uwarunkowania społeczne**

*W gminie Wołomin liczba osób bezrobotnych w latach 2011-2013 systematycznie wzrastała. Według danych GUS w 2012 r. liczba bezrobotnych wynosiła 2 961, co stanowiło ok. 9 % ludności w wieku produkcyjnym. Natomiast w kolejnych latach odnotowano spadek liczby zarejestrowanych bezrobotnych. W 2016 r. osoby bezrobotne stanowiły 8% ludności w wieku*

<sup>3</sup> Źródło: ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wołomin – Wołomin 2016

<sup>4</sup> Źródło: Prognoza oddziaływania na środowisko SUIKZP Gminy Wołomin, Warszawa 2011

produkcyjnym. W 2017 r. znacznie spadła liczba bezrobotnych i stanowi ok. 6% ludności w wieku produkcyjnym. Potwierdzeniem tego trendu są dane za rok 2019, w którym stopa bezrobocia spadła do 4,3% odsetka ludności w wieku produkcyjnym. W 2020 r. odnotowano wzrost stopy bezrobocia do poziomu 5,2%. Wpływ na to miała ogólna trudna sytuacja na rynku pracy związana z pandemią.

#### Liczba zarejestrowanych bezrobotnych wg płci

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Mężczyźni</b>	1 295	1 633	1 783	1 616	1 388	1 253	923	727	644	822
<b>Kobiety</b>	1 132	1 328	1 380	1 324	1 195	1 083	856	744	655	741
<b>ogółem</b>	2 427	2 961	3 163	2 940	2 583	2 336	1 779	1 471	1 229	1 563

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Liczba mieszkań w Gminie Wołomin stale wzrasta, osiągając wynik 18 295 w 2017 r. (18 805 w 2020 r.). Szybciej od liczby mieszkań w mieście, rośnie łączna ich powierzchnia. W przypadku przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę zauważalny jest wzrost z biegiem lat (z 23,2 do 26,9 m<sup>2</sup> w 2017 r., do 27,5 m<sup>2</sup> w 2019 r. i do 28,1 m<sup>2</sup> w 2020 r.).

#### Zasoby mieszkaniowe

Ilość	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Mieszkań</b>	17 656	17 755	17 901	17 983	18 110	18 195	18 295	18 391	18 611	18 805
<b>Izb</b>	69 395	69 935	70 651	71 165	71 869	72 332	72 869	73 261	74 147	75 204
<b>Pow. użytkowej mieszkań</b>	1 302 874	1 315 902	1 332 959	1 347 358	1 365 759	1 377 341	1 391 571	1 402 139	1 425 182	1 455 419

Źródło: Bank Danych Lokalnych

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Przeciętna pow. użyt. 1 mieszkania</b>	68,0	69,2	69,4	70,1	70,5	70,8	71,3	71,9	73,5
<b>Przeciętna pow. użyt. mieszkania na 1 osobę</b>	23,2	23,4	23,8	24,2	24,2	24,2	24,6	25,1	25,0

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Przeciętna pow. użyt. 1 mieszkania</b>	73,8	74,1	74,5	74,9	75,4	75,7	76,1	76,2	76,6	77,4
<b>Przeciętna pow. użyt. mieszkania na 1 osobę</b>	25,4	25,6	25,8	26,1	26,4	26,6	26,9	27,0	27,5	28,1

Źródło: Bank Danych Lokalnych

#### Zasoby mieszkaniowe gminy (komunalne), stan na 2017 rok.

<b>Mieszkania ogółem</b>		<b>Lokale socjalne</b>	
<b>Mieszkania</b>	<b>Pow. uż. mieszkań (m<sup>2</sup>)</b>	<b>lokale</b>	<b>Pow. uż. lokali (m<sup>2</sup>)</b>
870	31 124	26	653

Źródło: Bank Danych Lokalnych

### Zasoby mieszkaniowe gminy (komunalne), stan na 2018 rok.

Mieszkania ogółem		Lokale socjalne	
Mieszkania	Pow. uż. mieszkań (m <sup>2</sup> )	lokale	Pow. uż. lokali (m <sup>2</sup> )
872	31 106	26	653

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Według danych GUS zasób mieszkaniowy gminy określa się w ilość 870 mieszkań (w roku 2018 – 872 mieszkania), w tym 26 lokali socjalnych. Łączny metraż wynosi 31 124 m<sup>2</sup> (w roku 2018 – 31 106 m<sup>2</sup>).

W zakresie pomocy społecznej większość zadań gminnych realizowana jest przez Ośrodek Pomocy Społecznej. Statutowym zadaniem Ośrodka jest doprowadzenie, w miarę możliwości, do życiowego usamodzielnienia się osób oraz rodzin wymagających wsparcia, a także zapobiegania powstawaniu nowych problemów społecznych.

W Gminie Wołomin funkcjonują organizacje pozarządowe, fundacje i stowarzyszenia, które są przejawem społeczeństwa obywatelskiego, jego aktywności i wyczulenia na potrzeby lokalnej społeczności. Szerokie spektrum działania tych organizacji realizowane jest w kontekście działalności kulturalnej, edukacyjnej, naukowej i społecznej. Organizacje pełnią nie tylko istotną rolę w konsolidacji społeczności lokalnej, ale także stanowią istotny element wsparcia władz lokalnych w ich działaniach służących poprawie jakości życia mieszkańców. Gmina co roku opracowuje „Program Współpracy Gminy Wołomin z organizacjami pozarządowymi”, który realnie wpływa na podniesienie skuteczności działania lokalnych władz w obszarze jego kompetencji i zadań. Głównym celem programu jest „wspólne podejmowanie działań przez Gminę oraz Organizacje na rzecz lepszego zaspokojenia potrzeb społecznych i podnoszenia poziomu życia mieszkańców.

W Gminie Wołomin zadania z zakresu zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie kultury fizycznej realizuje Ośrodek Sportu i Rekreacji „Huragan”. Działalność Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan” obejmuje między innymi: udostępnianie obiektów i terenów na imprezy sportowe i rekreacyjne, zarządzanie powierzonym mieniem, rozwój bazy sportowo-rekreacyjnej oraz współpracę z klubami i stowarzyszeniami zajmującymi się szeroko pojętą kulturą fizyczną. OSiR organizuje dla mieszkańców Gminy liczne imprezy sportowo-rekreacyjne, turnieje i zawody sportowe oraz festyny szkolne. Ponadto, oferta placówki obejmuje także prowadzenie zajęć z dyscyplin sportowych: piłki nożnej, koszykówki, piłki siatkowej, strzelectwa, kolarstwa, tenisa ziemnego, boksu, lekkoatletyki oraz brydża sportowego. Gmina Wołomin charakteryzuje się rozbudowaną infrastrukturą sportowo-rekreacyjną. Pod zarządem Ośrodka Sportu i Rekreacji „Huragan” znajduje się hala sportowa, bieżnia lekkoatletyczna, boisko trawiaste oraz sztuczne, strzelnica bojowo-sportowa oraz pneumatyczna, korty tenisowe zewnętrzne, hala tenisowa oraz nowoczesny obiekt pływalni miejskiej. Ponadto na terenie Gminy Wołomin znajdują się 3 zespoły boisk sportowych ORLIK 2012, 5 boisk wielofunkcyjnych, 8 przyszkolnych sali gimnastycznych oraz 2 lodowiska (w tym Biały Orlik, zlokalizowany przy Zespole Szkół nr 3 w Wołominie).

Na terenie gminy Wołomin od 1 września 2019 r. funkcjonuje następująca liczba publicznych placówek oświatowych: 8 przedszkoli, 12 szkół podstawowych oraz 2 licea ogólnokształcące:

#### \* Szkoły Podstawowe:

- Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Wołominie,
- Szkoła Podstawowa Nr 7 z Oddziałami Integracyjnymi im. Królowej Jadwigi w Wołominie,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Ignacego Łukasiewicza w Wołominie;
- Szkoła Podstawowa nr 4 z Oddziałami Integracyjnymi im. Marynarki Wojennej RP w Wołominie;
- Sportowa Szkoła Podstawowa nr 5 im. Polskich Olimpijczyków w Wołominie;

- Szkoła Podstawowa im. Fryderyka Chopina w Starym Grabiu,
- Szkoła Podstawowa im. Ignacego Jana Paderewskiego w Zagościńcu;
- Szkoła Podstawowa im. Gen. Jana Henryka Dąbrowskiego w Czarnej;
- Szkoła Podstawowa im. Ks. Ignacego Skorupki w Ossowie;

**\* Zespoły Szkół:**

- Zespół szkolno-przedszkolny w Leśniakowiznie, w skład Zespołu wchodzi Szkoła Podstawowa oraz Przedszkole im. Małych Odkrywców (szkoła podstawowa, przedszkole);
- Zespół szkolno-przedszkolny w Duczkach, w skład którego wchodzi Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Duczkach i Przedszkole im. Pszczółki Mai w Duczkach;
- Zespół Szkół nr 3 w Wołominie, w skład Zespołu wchodzi: Szkoła Podstawowa nr 1 im. Jana Pawła II oraz III Liceum Ogólnokształcące im. Jana Pawła II;

**\* Licea:**

- I Liceum Ogólnokształcące im. Wacława Nałkowskiego w Wołominie;

**\* Przedszkola:**

- Przedszkole nr 2 im. Pyzy Wędrowniczki w Wołominie,
- Przedszkole nr 5 im. Kota w butach w Wołominie,
- Przedszkole nr 6 im. Bajka w Wołominie,
- Przedszkole nr 8 im. Czerwonego Kapturka w Wołominie,
- Przedszkole nr 9 im. Jasia i Małgosi w Wołominie,
- Przedszkole nr 10 im. Misia Uszatka w Wołominie,

*W ostatnich latach zauważalny był niewielki wzrost liczby uczniów. Ma to bezpośredni związek z 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.<sup>5</sup>*

**8.2. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego**

**Liczba ludności w Gminie Wołomin**

<b>Rok</b>	<b>Liczba ludności</b>
2020	51 726
2019	51 884
2018	51 909
2017	51 825
2016	51 774
2015	51 709

<sup>5</sup> Źródło: Ocena aktualności uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wołomin



2014	51 669
2013	51 671
2012	51 484
2011	51 385
2010	51 091
2009	50 549
2008	50 269
2007	49 999
2006	49 688
2005	49 432
2004	49 000
2003	48 713
2002	48 554
2001	48 413
2000	48 326
1999	48 185
1998	47 359
1997	47 079
1996	46 989
1995	46 784

Źródło: GUS - Bank Danych Lokalnych

Liczba mieszkańców w Gminie Wołomin systematycznie wzrasta. Od 1995 r. do 2017 r. przyrost wyniósł 5 041 osób (w latach 2018-2020 liczba ludności utrzymała się na podobnym poziomie). Spowodowane jest to korzystną lokalizacją Gminy w granicach aglomeracji warszawskiej z dogodnym dojazdem do Miasta Stołecznego Warszawy. W 2017 r. gęstość zaludnienia wyniosła 840 osób/km<sup>2</sup> (w 2019 r. 841 osób/km<sup>2</sup>, w 2020 r. 839 osób/km<sup>2</sup>).

Demografię Gminy Wołomin należy rozpatrywać także w podziale na ludność zamieszkującą Miasto Wołomin oraz obszary wiejskie. Według danych GUS udział ludności wiejskiej w ogólnej liczbie mieszkańców Gminy wynosi 28 % (stan na 2017 r.).

W 2020 roku struktura zamieszkania nie uległa zmianie i nadal udział ludności wiejskiej w ogólnej liczbie mieszkańców gminy pozostał na poziomie około 28,8%.

Strukturę wieku w całej Gminie, mieście i na obszarze wiejskim przedstawia poniższa tabela (stan na 2017 rok).

Grupa wieku	Razem Gmina Wołomin		miasto		wieś	
	Osób	%	Osób	%	Osób	%
<b>Przedprodukcyjna</b>	10 290	19,9	7 102	19,1	3 188	21,8
<b>Produkcyjna</b>	31 155	60,1	21 956	59,1	9 199	62,7
<b>Poprodukcyjna</b>	10 380	20,0	8 106	21,8	2 274	15,5
<b>Razem</b>	51 825	100	37 164	100	14 661	100

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Strukturę wieku w całej gminie, mieście i na obszarze wiejskim przedstawia poniższa tabela /wg GUS-2019 r./

Grupa wieku	Razem gmina		miasto		wieś	
	Osób	%	Osób	%	Osób	%
Przedprodukcyjna	10 340	19,93	7 173	19,35	3 167	21,36
Produkcyjna	30 490	58,76	21 311	57,52	9 179	61,90
Poprodukcyjna	11 054	21,31	8 572	23,13	2 482	16,74
<b>Razem</b>	<b>51 884</b>	<b>100,0</b>	<b>37 056</b>	<b>100,0</b>	<b>14 828</b>	<b>100,0</b>

Strukturę wieku w całej gminie, mieście i na obszarze wiejskim przedstawia poniższa tabela /wg GUS-2020 r./

Grupa wieku	Razem gmina		miasto		wieś	
	Osób	%	Osób	%	Osób	%
Przedprodukcyjna	10292	19,90	7120	19,32	3172	21,32
Produkcyjna	30193	58,37	21011	57,02	9182	61,72
Poprodukcyjna	11241	21,73	8717	23,66	2524	16,96
<b>Razem</b>	<b>51726</b>	<b>100,0</b>	<b>36848</b>	<b>100,0</b>	<b>14878</b>	<b>100,0</b>

Sytuacja demograficzna Gminy Wołomin wg kryterium produktywności w znacznej mierze odzwierciedla krajowe oraz wojewódzkie tendencje. Dla porównania wskaźniki odnoszące się do kryterium produktywności dla osób w wieku przedprodukcyjnym w 2016 r. wynosiły dla Polski 15,02%, województwa mazowieckiego 15,90%; dla osób w wieku produkcyjnym wynosiły dla Polski 64,76%, województwa mazowieckiego 63,55%, natomiast wskaźnik osób w wieku poprodukcyjnym odnotowany dla danych odnoszących się do Polski wynosił: 20,22% natomiast dla województwa mazowieckiego 20,55%.

Wspomniane negatywne trendy przekładają się na systematyczny wzrost wskaźnika obciążenia demograficznego, liczonego jako liczba osób w wieku nieprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym. W 2017 r. wskaźnik ten dla Gminy Wołomin kształtował się na poziomie 66,3 osób oraz odnotowano wzrost tego wskaźnika na przestrzeni ostatnich lat. Dla porównania wartość parametru dla Polski w tym samym okresie wyniosła 63,4 osób, dla województwa mazowieckiego 66,4 osób oraz dla powiatu wołomińskiego 63,1 osób.

Rok 2018, 2019 i 2020 to kolejne lata, w których wskaźnik obciążenia demograficznego wciąż wzrasta. Na koniec grudnia 2020 roku wynosił on 71,3 dla gminy Wołomin i przewyższał wartość parametru dla powiatu (66,8), województwa mazowieckiego (70,7) oraz Polski (68,0). Poziom wskaźnika dla Gminy Wołomin jest wyższy od poziomu wskaźników wyznaczanych dla kraju, porównywalny dla powiatu wołomińskiego. Taki poziom oraz tendencja wskaźnika są niekorzystne z punktu widzenia finansów publicznych (mała liczba osób płacących podatki przy dużej liczbie osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej, ochrony zdrowia itp.)

Wskaźnik obciążenia demograficznego (liczba osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym) dla Gminy Wołomin w odniesieniu do danych dla Polski, województwa mazowieckiego i powiatu wołomińskiego w latach 2011–2017 2011 – 2020.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Polska</b>	55,8	56,6	57,6	58,8	60,1	61,7	63,4	65,1	66,7	68,0
<b>Województwo Mazowieckie</b>	58,1	59,0	60,1	61,4	62,9	64,7	66,4	68,0	69,6	70,7
<b>Powiat wołomiński</b>	56,4	57,0	57,9	58,8	60,2	61,6	63,1	64,6	65,8	66,8
<b>Gmina Wołomin</b>	55,2	56,7	58,8	60,1	62,2	64,5	66,3	68,7	70,2	71,3

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Pozytywnym aspektem jest dodatni przyrost naturalny, osiągający w porównaniu do polskiej średniej wysokie wartości w przeliczeniu na 1000 ludności. Dodatkowo wartości utrzymuje również saldo migracji (poza latami 2003 i 2004), dostrzegalne jest jednak duże zróżnicowanie tych wyników w ostatnich dziesięciu latach.

Źródło: Bank Danych Lokalnych

### Przyrost naturalny na 1000 ludności

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Polska	-0,15	-0,37	-0,19	-0,10	0,12	0,28	0,92	0,86	0,90
Województwo Mazowieckie	-0,91	-1,16	-0,57	-0,34	0,13	0,44	1,05	1,00	1,40
Powiat wołomiński	1,34	2,04	2,21	1,71	2,96	3,14	4,21	4,43	4,43
Gmina Wołomin	2,69	4,30	4,34	3,13	3,82	3,82	5,91	4,08	4,08

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Polska	0,34	0,46	-0,46	-0,03	-0,67	-0,15	-0,02	-0,68	-0,91	-3,18
Województwo Mazowieckie	0,79	0,53	0,21	0,68	0,45	0,88	0,86	0,33	0,35	-1,99
Powiat wołomiński	4,09	3,99	4,05	3,53	3,90	5,19	4,23	4,51	4,08	2,77
Gmina Wołomin	2,62	2,59	3,53	0,6	1,62	3,21	1,33	2,62	0,06	-2,01

Źródło: Bank Danych Lokalnych

W latach 2018-2020 wskaźniki w gminie Wołomin były zróżnicowane, przyrost naturalny na 1000 ludności wyniósł w roku 2018 +2,62, w roku 2019 +0,06 i w roku 2020 -2,01. Wydaje się, że proces wzrostowy uległ wyhamowaniu, może to jednak być także efekt krótkoterminowy.

Kolejnym czynnikiem silnie oddziałującym na liczbę ludności są procesy migracyjne. Dla potrzeb analizy sytuacji demograficznej stopień nasilenia migracji określany jest za pomocą wskaźnika salda migracji, czyli różnicy między liczbą zameldowań a liczbą wymeldowań mieszkańców. W Gminie Wołomin w 2017 r. saldo migracji wykazało ujemne wartości, co oznacza, że w omawianym roku, z powodu zmiany miejsca zamieszkania zmniejszyła się liczba mieszkańców Gminy.

W 2018 roku saldo migracji wewnętrznej się pogłębiło. Natomiast w 2019 roku osiągnęło po raz pierwszy od 5 lat wskaźnik dodatni. W 2019 roku zarejestrowano 641 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 633 wymeldowania, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosiło dla gminy Wołomin 8. W tym samym roku 11 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 3 wymeldowania za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 8.

W 2020 roku zarejestrowano 491 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 556 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Wołomin -65. W tym samym roku 10 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 1 wymeldowanie za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 9.

### Saldo migracji wewnętrznej

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Gmina Wołomin	62	19	62	68	108	157	-35	109	116	158	9

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gmina Wołomin	32	-78	-14	-97	-16	-57	8	-65

## Saldo migracji zagranicznych

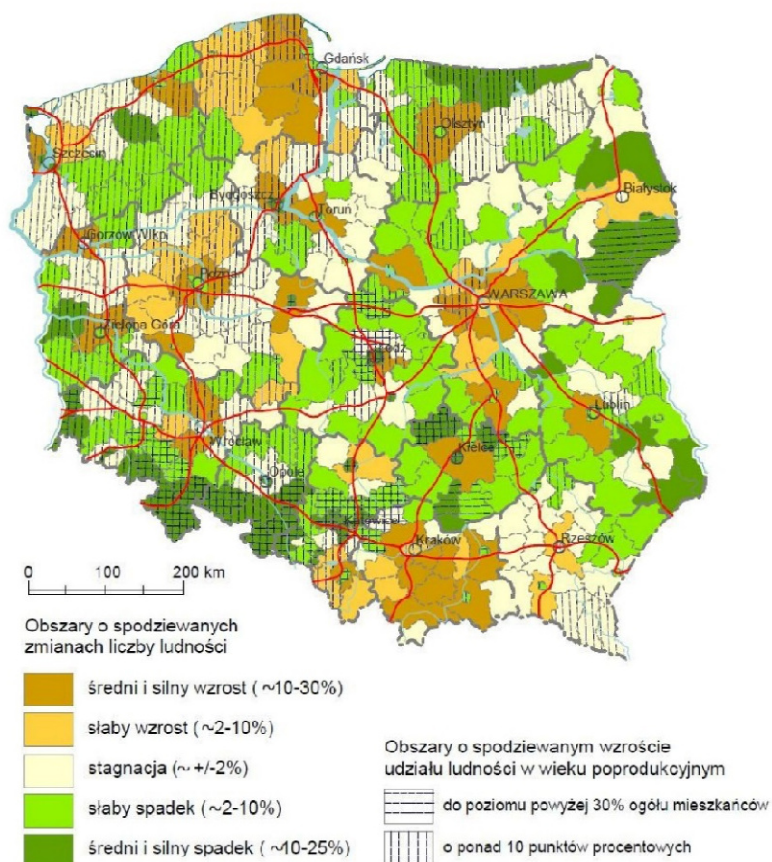
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Gmina Wołomin</b>	-3	2	20	18	-23	-11	-3	2	-4	2	4

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Gmina Wołomin</b>	-14	-5	b.d.	3	-6	7	8	9

Analiza wszystkich wyżej wymienionych danych oraz wskaźników prezentuje całościowy obraz sytuacji demograficznej Gminy Wołomin. Problemem demograficznym w gminie są nasilone procesy starzenia się społeczeństwa. Sytuacji nie poprawia także mało korzystna struktura społeczeństwa oraz wysoki wskaźnik obciążenia demograficznego. Pozytywnym aspektem jest dodatni przyrost naturalny, osiągający w porównaniu do polskiej średniej wysokie wartości w przeliczeniu na 1000 ludności.

W warstwie demograficznej gmina Wołomin stoi w obliczu kilku problemów. Miasto podlega negatywnym ogólnopolskim i ogólnoeuropejskim tendencjom – starzeniu się społeczeństwa. Niepokojący jest fakt szybkiego tempa tych przemian. Wzrost odsetki starszych osób niesie za sobą konsekwencje nie tylko społeczne, ale także gospodarcze (mniejsze dochody z podatków i wzrost świadczeń z opieki społecznej) i przestrzenne (m.in. konieczność dostosowania infrastruktury do potrzeb osób starszych).

## Przewidywane zmiany zaludnienia i struktury demograficznej do roku 2030 (na podstawie zmodyfikowanej prognozy GUS)



Gmina Wołomin leży w obszarze średnim i silnym spodziewanym wzroście ludności.

### **8.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym każda gmina wykonując zadania i kompetencje działa w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność.

Zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej dotyczą zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, składowisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, budowy dróg gminnych dróg, edukacji publicznej i innych zadań wynikających z ustawy o samorządzie gminnym. Do źródeł finansowania inwestycji infrastrukturalnych należą dochody własne, subwencje, dotacje celowe, dotacje celowe z funduszy celowych, kredyty i pożyczki, obligacje komunalne, środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne, źródła finansowania ze środków zewnętrznych. Dochody własne i subwencje to najbardziej naturalne źródło pozyskiwania przez gminy środków inwestycyjnych. Dochody własne są w granicach prawa kształtowane przez władze gminy, natomiast wysokość wpływów z tytułu subwencji zależy przede wszystkim od czynników, na które gmina nie ma wpływu.

Infrastruktura techniczna może być finansowana w dużej mierze z funduszy Unii Europejskiej, które zostały utworzone w celu zmniejszania różnic w poziomie gospodarczo-społecznym krajów i regionów.

Regulacje dotyczące udzielania dotacji celowych z budżetu państwa na realizację zadań inwestycyjnych gminy zostały zawarte w ustawie o finansach publicznych. Zgodnie z treścią tych przepisów gminy mogą otrzymać dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji jako zadania własne, z zakresu administracji rządowej, inne zlecone ustawami. Zasady i tryb udzielania dotacji celowych dla gmin określa ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

W myśl ustawy o finansach publicznych, gminy mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe m.in. na finansowanie wydatków nie znajdujących pokrycia w planowanych dochodach budżetowych.

Większość nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę posiada dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej. Dlatego błędnym byłoby założenie, że wszystkie nowo wyznaczone tereny inwestycyjne będą wymagały nakładów finansowych na wykonanie sieci komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej. W związku z wyznaczonymi terenami pod lokalizację nowej zabudowy usługowo-produkcyjnej konieczna będzie poprawa stanu technicznego dróg gminnych oraz rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej – wodociągi, kanalizacja.

Oдноśnie sieci drogowej należy zapewnić:

- dostosowanie parametrów technicznych i użytkowych dróg powiatowych i gminnych do parametrów klas zbiorczych, lokalnych i dojazdowych;
- ulepszenie nawierzchni dróg gruntowych i żwirowych;
- remont nawierzchni dróg asfaltowych;
- uregulowanie stanu prawnego dróg;
- modernizacja dróg pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa pieszym i rowerzystom;
- likwidowanie zaległości w zakresie wyposażenia dróg w urządzenia typu: oznakowanie przejść dla pieszych, oświetlenie, a także parkingi publiczne w rejonie koncentracji potrzeb parkingowych.

Wieloletni Plan Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych na lata 2013 - 2018 dla Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wołominie, ul. Graniczna 1 (uchwała nr XX-92/2012 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 października 2012 roku) wskazuje, że w roku 2018 wydatki gminy na inwestycje wodno-kanalizacyjne wyniosą **2,1 mln zł ok. 2,8 mln zł (ok. 2,1 mln zł na kanalizację i 0,7 mln zł na wodociągi)**. Dotyczą one uzupełnienia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie Miasta i Gminy Wołomin.

Uchwałą nr XL-149/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 27.10.2021 r. przyjęty został nowy

Wieloletni Plan Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych na lata 2021-2027 dla spółki p. n. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wołominie. Łącznie na lata 2021-2027 planowane są wydatki na inwestycje wodociągowe to ok. 32,7 mln zł, a na inwestycje kanalizacyjne ok. 24,9 mln zł.

Rozważając o kosztach uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych, należy podkreślić, że ustalenia studium stanowią docelową koncepcję rozwoju miasta, jej realizacja powinna postępować etapowo, poprzez stopniowe uwalnianie kolejnych terenów pod zainwestowanie.

Wyznaczanie nowych terenów pod zainwestowanie, a co za tym idzie zabudowa i zagospodarowanie tych terenów zgodnie z ustaloną polityką miasta, wiąże się nie tylko z wydatkami miasta, ale również dochodami. Są to dochody wynikające z:

- wpływu z podatku od nieruchomości,
- wpływu związanego z obrotem nieruchomościami gminy,
- wpływu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (renta planistyczna – po uchwaleniu planu miejscowego),
- wpływy z opłat adiacenckich.

Na etapie przeznaczania terenów pod zabudowę w studium można oszacować wpływ z tytułu podatków od gruntów i budynków. Podatek od nieruchomości wymierzany jest zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1445 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały nr X-115/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości, zgodnie z którą stawki podatku wynoszą m.in.:

**a) od gruntów:**

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej — **0,79 zł/m<sup>2</sup> powierzchni,**
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego — **od 1m<sup>2</sup> powierzchni — 0,29 zł.**

**a) od budynków lub ich części:**

- mieszkalnych — **0,60 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- związanych z działalnością gospodarczą oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej — **17,95 zł od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji gminnej, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami (w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych). Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określają uchwalone przez Radę Miejską w Wołominie strategie, plany i programy, w tym m.in. „Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2017 – 2026”, „Strategia zrównoważonego rozwoju gminy Wołomin do 2025 roku”.

**Zestawienie dochodów i wydatków w Gminie Wołomin**

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł
<b>Dochody ogółem</b>	<b>133 599 310,54</b>	<b>148 406 469,46</b>	<b>151 851 799,58</b>	<b>154 525 188,76</b>	<b>201 071 636,30</b>	<b>204 611 043,20</b>
<b>Wydatki ogółem</b>	<b>136 831 891,63</b>	<b>151 066 623,17</b>	<b>155 494 213,02</b>	<b>151 567 507,44</b>	<b>202 510 786,70</b>	<b>220 428 394,19</b>
Wydatki – transport i łączność	15 384 834,33	13 757 244,66	21 697 892,44	14 752 706,89	22 686 712,02	25 991 409,50
Wydatki – turystyka	72 232,67	10 000,00	3 913,50	5 000,00	5000,00	5 000,00
Wydatki – gospodarka mieszkaniowa	692 122,36	671 768,18	1 044 435,38	1 582 984,38	2 183 953,85	2 077 489,17
Wydatki – bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	1 599 356,22	1 542 530,45	1 690 604,58	2 005 719,91	2 355 115,61	2 843 498,98
Wydatki – oświata i wychowanie	60 813 242,27	63 344 963,48	61 684 178,52	64 305 440,35	71 627 791,22	73 208 302,91

Wydatki – szkolnictwo wyższe	-	12 960,00	13 900,00	-	9 990,00	9 900,00
Wydatki – ochrona zdrowia	904 426,24	930 115,27	858 618,76	841 134,97	892 531,22	1 084 023,10
Wydatki – pomoc społeczna	19 362 278,20	20 903 783,79	22 146 338,89	23 694 768,27	54 958 209,55	14 340 541,94
Wydatki – w zakresie polityki społecznej	424 712,74	583 946,01	543 674,45	323 270,26	400 904,88	372 702,07
Wydatki – edukacyjna opieka wychowawcza	1 324 118,06	1 580 804,80	1 581 528,67	1 457 793,01	1 446 357,15	1 293 889,90
Wydatki – gospodarka komunalna i ochrona środowiska	6 588 860,38	9 732 143,65	12 195 907,88	12 639 269,27	13 225 879,72	15 300 277,87
Wydatki – kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	2 636 600,48	3 510 629,97	3 723 320,00	3 489 980,01	3 641 782,63	6 079 155,40
Wydatki – kultura fizyczna	6 297 872,75	6 345 354,74	5 929 403,19	5 926 595,91	6 868 797,97	7 626 050,87

Źródło: opracowanie własne na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Wołominie

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
	w zł	w zł	w zł
<b>Dochody ogółem</b>	217 045 826,16	257 463 708,81	279 678 076,96
<b>Wydatki ogółem</b>	<b>237 960 803,15</b>	283 072 653,83	277 725 761,22
Wydatki – transport i łączność	26 606 070,00	44 992 018,20	23 431 918,35
Wydatki – turystyka	5 000,00	5 000,00	-
Wydatki – gospodarka mieszkaniowa	2 981 200,00	3 383 903,70	2 283 358,03
Wydatki – bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	2 787 952,00	2 362 542,91	3 241 172,37
Wydatki – oświata i wychowanie	78 885 055,00	87 384 754,06	91 627 938,35
Wydatki – szkolnictwo wyższe	3 600,00	-	-
Wydatki – ochrona zdrowia	1 342 212,00	1 263 840,71	993 789,00
Wydatki – pomoc społeczna	15 585 202,00	16 787 855,13	16 153 245,10
Wydatki – w zakresie polityki społecznej	406 500,00	352 097,92	643 647,25
Wydatki – edukacyjna opieka wychowawcza	1 302 561,00	1 354 309,77	1 440 339,13
Wydatki – gospodarka komunalna i ochrona środowiska	18 683 873,00	20 347 229,20	24 175 025,75
Wydatki – kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	8 143 152,00	5 527 629,46	4 389 177,61
Wydatki – kultura fizyczna	7 940 178,00	9 966 319,45	5 917 691,30

Źródło: dane GUS.

#### Zestawienie wydatków na sieć wodociągową i kanalizacyjną w Gminie Wołomin

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł
Sieć wodociągowa	1.539.625	1.690.310	1.090.400	1 065 750	904 275	844 400
Sieć kanalizacyjną	4.543.064	3.771.500	3.143.500	3 101 400	3 056 270	2 584 500

Źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2014-2020

### Zestawienie wydatków na sieć wodociągową i kanalizacyjną w Gminie Wołomin

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł	w zł
Sieć wodociągowa	2 441 563	3 337 541	2 784 000	2 620 00	5 898 844	7 033 678	8 603 400
Sieć kanalizacyjna	5 844 450	2 913 230	1 567 115	2 206 179	2 278 469	3 601 384	6 519 750

Źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletniego Planu Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych na lata 2021-2027

Wydatki w budżecie gminy zwiększają się z każdym kolejnym rokiem. Wydatki związane z infrastrukturą techniczną, społeczną stanowią 81-90 % całego budżetu.

#### **8.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

##### **8.4.a Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy**

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy powinny uwzględniać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Pierwszym etapem sporządzania bilansu jest sformułowanie, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych miasta, maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę wyrażonego w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Organ sporządzający projekt niniejszego studium, biorąc pod uwagę dynamikę zmian uwarunkowań faktycznych, jak i prawnych, a także zmieniających się potrzeb społecznych, mających wpływ na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjął perspektywę czasową wynoszącą 30 lat. Szacując stan liczebny ludności w roku 2030 wykorzystana została Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 sporządzona przez Główny Urząd Statystyczny w roku 2014. Zgodnie z prognozą sporządzoną przez GUS w roku 2050 w powiecie wołomińskim będzie zamieszkiwało 320 902 mieszkańców (w 2048 r. 316 706), czyli więcej w stosunku do roku 2017 o 79 133 osób. Przyjmując procentowy udział wzrostu dla poszczególnych gmin powiatu, wzrost liczby ludności w Gminie Wołomin jest na poziomie 3,10 %, czyli liczba mieszkańców w gminie Wołomin do 2048 r. wzrośnie o 1 158 osoby. W roku 2050 przewiduje się 54434 mieszkańców.



### Prognozowany przyrost ludności w gminach powiatu wołomińskiego

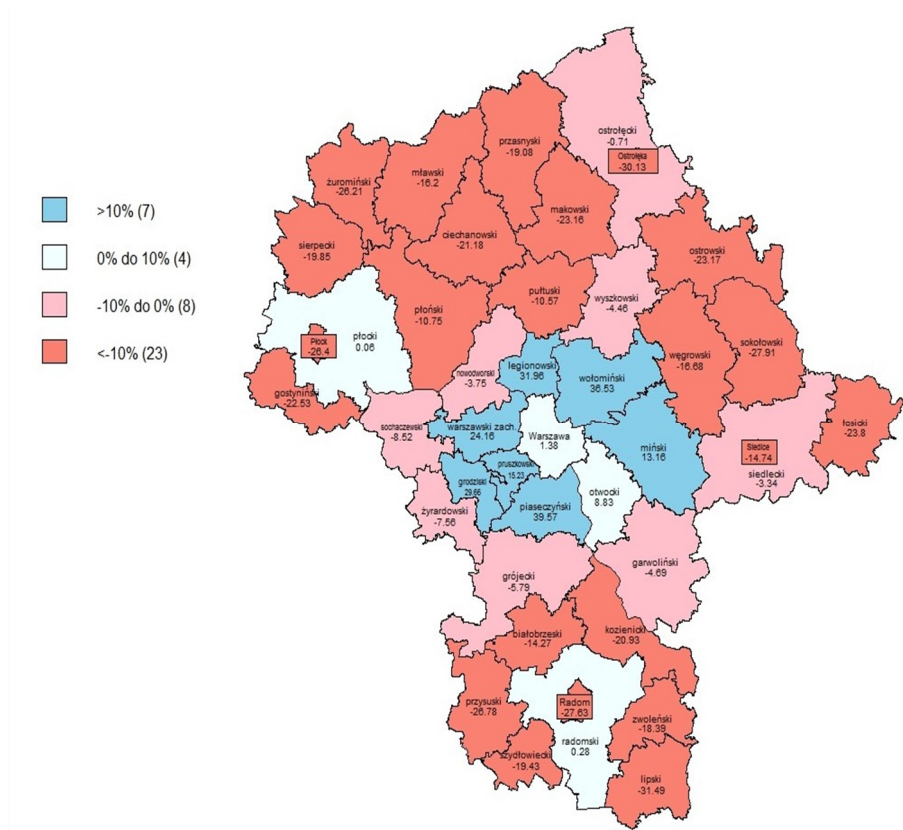
Gmina	Liczba ludności w 2017 r.	Liczba ludności w 2030 r.	Przyrost liczby ludności (od 2017 r. do 2030 r.)	Procentowy udział przyrostu	Wzrost liczby ludności od 2030 r. do 2048 r.	Liczba ludności w 2048 r.	Liczba ludności w 2050 r.
Powiat wołomiński	241 920	279 337	37 417	100	37 369	316 706	320 902
Kobyłka	22 883	27 659	4 776	12,76	4 768	32 427	32 963
Marki	32 463	41 466	9 003	24,06	8 991	50 457	51 466
Ząbki	35 768	46 467	10 699	28,59	10 684	57 151	58 350
Zielonka	17 534	17 724	190	0,51	191	17 915	17 936
Radzymin	26 759	33 920	7 161	19,14	7 152	41 072	41 875
Tłuszcz	20 014	21 589	1 575	4,21	1 573	23 162	23 339
<b>Wołomin</b>	<b>51 987</b>	<b>53 145</b>	<b>1 158</b>	<b>3,10</b>	<b>1 158</b>	<b>54 303</b>	<b>54 434</b>
Dąbrówka	8 117	9 429	1 312	3,51	1 312	10 741	10 888
Jadów	7 609	7 670	61	0,16	60	7 730	7 737
Klembów	9 816	10 979	1 163	3,11	1 162	12 141	12 272
Poświętne	6 227	6 729	502	1,34	501	7 230	7 286
Strachówka	2 743	2 560	-183	-0,49	-183	2 377	2 356

Opracowanie własne na podstawie „Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne)” i „Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050 (opracowana w 2014 r.)”

Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030 wskazuje przede wszystkim na silny rozwój głównych aglomeracji miejskich wraz z przyległymi obszarami. Będą one w dalszym ciągu przyciągać ludność z obszarów bardziej peryferyjnych. Jednocześnie należy się spodziewać kontynuacji procesu suburbanizacji, która będzie prowadziła do powiększania się obszarów poszczególnych aglomeracji i znaczącego wzrostu ludności w gminach przyległych do wielkich miast.<sup>6</sup>

Na podstawie analiz demograficznych i prognoz prognozuje się przyrost liczby ludności w powiecie wołomińskim. Potwierdza to również opracowanie „Perspektywy rozwoju demograficznego województwa mazowieckiego, wybrane konsekwencje ekonomiczne i społeczne”: „Liczba ludności zwiększy się w Warszawie i ośmiu powiatach leżących wokół stolicy, a także w powiecie płockim i radomskim. Największy wzrost nastąpi w trzech powiatach: piaseczyńskim (o 39,6%), wołomińskim (36,5%) oraz legionowskim (32%)”.

<sup>6</sup> Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030



Zmiana liczby ludności w 2050 r. w porównaniu do 2015 r. (w %)

źródło: Perspektywy rozwoju demograficznego województwa mazowieckiego, wybrane konsekwencje ekonomiczne i społeczne

Wołomin jest największą gminą powiatu wołomińskiego, jednak przyrost mieszkańców jest znacznie mniejszy niż w Kobyłce, Markach, Żąbkach czy Radzyminie. Kolejnym czynnikiem silnie oddziałującym na liczbę ludności są procesy migracyjne. Dla potrzeb analizy sytuacji demograficznej stopień nasilenia migracji określany jest za pomocą wskaźnika salda migracji, czyli różnicy między liczbą zameldowań a wymeldowań mieszkańców. W Gminie Wołomin w 2016 r. saldo migracji wykazało ujemne wartości, co oznacza, że w omawianym roku, z powodu zmiany miejsca zamieszkania zmniejszyła się liczba mieszkańców Gminy.

Szacując liczbę ludności, przeprowadzone analizy ostrożnie podchodzą do prognoz imigracyjnych. Prognoza ludności sporządzona przez GUS wskazuje, że w perspektywie 30 lat w gminie Wołomin będzie zamieszkiwało **54 303 osób**.

Prognoza ludności sporządzona przez GUS wskazuje, że w perspektywie roku 2050, w gminie Wołomin będzie zamieszkiwało **54 434 osoby**.

Zgodnie z danymi udostępnianymi przez Urząd do Spraw Cudzoziemców liczba osób które posiadają ważny dokument potwierdzający prawo pobytu w Polsce wynosiła 234 613 (stan na koniec pierwszej połowy 2016 r.), 193 747 (stan na koniec pierwszej połowy 2015 r.), 160 396 (stan na koniec pierwszej połowy 2014 r.). W ciągu ostatnich trzech lat liczba cudzoziemców, którzy posiadają ważne dokumenty uprawniające do pobytu w Polsce (m.in. zezwolenie na pobyt czasowy lub stały) wzrosła o blisko 90 tys. osób (o 61 proc.) – ze 146 tys. do ponad 234 tys. Najliczniejszą grupę stanowią obywatele Ukrainy. Wśród najpopularniejszych typów zezwoleń zdecydowanie dominują zezwolenia na pobyt czasowy – 41 proc., prawo pobytu obywatela UE – 28 proc. oraz pobyt stały – 21 proc. W przyszłości należy spodziewać się dalszego wzrostu liczby cudzoziemców w Polsce. Największy potencjał imigracyjny mają obywatele Ukrainy, którzy prawdopodobnie pod koniec 2016 r. będą posiadali ok. 100 tys. ważnych dokumentów pobytowych. Wzrost będzie dotyczył również innych grup narodowościowych i na przełomie 2016 oraz 2017 r. liczba cudzoziemców posiadających ważne dokumenty uprawniające do pobytu w Polsce osiągnie najprawdopodobniej ok. 250 tys. osób.

Na podstawie powyższych danych szacuje się ciągły wzrost liczby imigrantów przybywających do Polski. Będą to osoby preferowane do zrównoważenia sytuacji demograficznej kraju, związanej ze zjawiskiem starzejącego się społeczeństwa, wypełniające rynek pracy. Zakładając, że chociażby w przeciągu najbliższych 5 lat trend ten będzie się utrzymywał i roczny przyrost imigrantów wyniesie ok. 35.000 osób. Nie są to osoby ujmowane w danych statystycznych dotyczących liczby ludności Polski i prognozach demograficznych, mające jednak realny wpływ na zapotrzebowanie na nową zabudowę. Biorąc pod uwagę powyższe i prognozowaną liczbę ludności w kraju w założonej 30-letniej perspektywie czasowej na jednego obywatela naszego kraju będzie przypadać 0,04 imigranta, co w wartości bezwzględnej dla gminy Wołomin wyniesie ok. 2 175 osoby.

Natomiast wartość bezwzględna dla gminy Wołomin w roku 2050 wyniesie ok. 2 177 osób.

#### *Prognozowana liczba imigrantów w gminie Wołomin.*

Liczba imigrantów w Polsce (stan na VII.2016r.)	Roczny przyrost liczby migrantów	Prognozowana liczba imigrantów w Polsce w 2047r.	Prognozowana liczba ludności w Polsce w 2047 r.	Liczba imigrantów przypadająca na 1 Polaka	Prognozowana liczba ludności w gminie Wołomin w 2047r. na podstawie prognoz demograficznych	Prognozowana liczba imigrantów w gminie Wołomin w 2047r.	Prognozowana liczba ludności w gminie Wołomin w 2050 r. na podstawie prognoz demograficznych	Prognozowana liczba imigrantów w gminie Wołomin w 2050 r.
234 613	35 000	1 319 613	34471413	0,04	54 372	2 175	54 434	2 177

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu do spraw cudzoziemców

Liczba gospodarstw domowych według województw w 2002 r. i 2011 r. dla województwa mazowieckiego wynosiła 1919,0 (2002) i 1943,2 (2011), czyli w województwie mazowieckim widoczny jest wzrost liczby gospodarstw domowych o 24,2. Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym wg województw w 2002 r. i 2011 r. wynosiła 2,64 (2002) i 2,69 (2011) co jest jedną z najmniejszych liczb osób przypadającą na gospodarstwo domowe w stosunku do innych województw.

Przewiduje się, że liczba gospodarstw domowych w Polsce będzie rosła do 2030 r. (do poziomu około 15,4 mln – o 1,8 miliona więcej niż w 2011 r.), potem zmniejszać się do końca horyzontu prognozy. W 2050 ogólna liczba gospodarstw będzie kształtować się na poziomie zbliżonym do wyników spisu ludności i mieszkań z 2011 r. (tj. osiągnie wartość około 13,5 mln.). Dane te wynikają zarówno z przewidywanych zmian w procesach formowania gospodarstw domowych, jak i szybkiego spadku liczby ludności w końcu horyzontu prognozy. Średnia liczba osób przypadających na gospodarstwo również będzie się systematycznie zmniejszać do początku lat trzydziestych XXI wieku. Spadek ten będzie dość znaczny – z 2,71 w 2016 r. do 2,40 w 2030 r. Następnie będzie obserwowany wzrost tej liczby, po czym w ostatniej dekadzie średnia wielkość gospodarstwa domowego ustabilizuje się na poziomie około 2,50<sup>7</sup>.

Bezrobocie rejestrowane w gminie Wołomin wynosiło w 2017 roku 10,7 %. (5,7% w stosunku do ludności w wieku produkcyjnym wg GUS). W kolejnych latach udział bezrobotnych w stosunku do ludności w wieku produkcyjnym spadał: w 2018 r. do 4,8%, w 2019 r. – 4,3%. W roku 2020 liczba bezrobotnych wzrosła (5,2%), jednak wpływ na to miała ogólna trudna sytuacja na rynku pracy związana z pandemią.

Liczba osób wyjeżdżających do pracy do innych gmin w 2019 r. – 5 731, zaś liczba osób przyjeżdżających do pracy 4 459 (z innych gmin). Saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi (- 1 272).

<sup>7</sup> Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050

Podsumowując, w perspektywie 30-letniej szacuje się:

- prognozowany przyrost liczby ludności na podstawie analiz demograficznych – 1 158 mieszkańców
- prognozowana liczba imigrantów na podstawie analizy ruchu migracyjnego – 2 175 osoby

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie do 2048 r. wynikające ze standardów mieszkaniowych i uwzględnieniem prognozy demograficznej

	2017	2048	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie do 2048 r.
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę	26,9	35,0	
Liczba mieszkańców	51 825	54 303	
Powierzchnia użytkowa mieszkań	1.394.092	1.900.605	506.513 m <sup>2</sup>

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych*

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową funkcji mieszkalnej wynosi zatem 506.513 m<sup>2</sup>. Ponieważ ustawodawca dopuścił niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%, zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową szacuje się na ok. **658.466 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

Podsumowując w perspektywie do 2050 r. w gminie Wołomin szacuje się:

- prognozowaną liczbę ludności – 54 434 osób;
- prognozowany przyrost liczby ludności od 2020 r. do 2050 r. - 2 708 osób;
- prognozowaną liczbę imigrantów – 2 177 osób;
- prognozowany przyrost liczby imigrantów od 2020 r. do 2050 r. - 108 osób.

Zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę może wyrażać liczba ok. 2 816 osób. Według danych GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkaniowa przypadająca na jednego mieszkańca w gminie Wołomin w roku 2020 wzrosła do 28,1 m<sup>2</sup> i jest to współczynnik wzrastający. W ciągu ostatnich 14 lat nastąpił przyrost o 3,9 m<sup>2</sup> (24,2 m<sup>2</sup> w 2006 r.), zatem w roku 2050 proporcjonalnie można spodziewać się wielkości ok. 36,5 m<sup>2</sup> przypadającej na 1 mieszkańca.

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

	2020	2050	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie do 2050 r.
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę	28,1	36,5	
Liczba mieszkańców	51 726	54 434	
Powierzchnia użytkowa mieszkań	1 453 501	1 986 841	533 340 m <sup>2</sup>

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych*

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową funkcji mieszkalnej wynosi zatem 533.340 m<sup>2</sup>. Ponieważ ustawodawca dopuścił niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%, zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową szacuje się na ok. **693.342 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

Zmiana Studium nr II (przyjęta uchwałą Nr LIII-106/2022) nie wpłynęła na bilans terenów mieszkaniowych – dotyczy niewielkiego obszaru, dla którego zmieniono profil usług.

Zmiany parametrów zabudowy w tekście studium zainicjowane uchwałą Nr XXXIX-141/2021, dotyczą zmian wskaźników zabudowy dla wybranych terenów (dopuszczenie lokalizowania dominant na terenach MU-C i dla terenów U położonych pośród terenów MU-C z 14 m do 18 m oraz zmiana maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów ME, ME1 i ME/UT z 9 m na 9

m do górnej krawędzi elewacji i 12 m w kalenicy). Zmiany nie zwiększają liczby działek możliwych pod zabudowę ani liczby możliwych do realizacji budynków a jedynie pozwalają na realizowanie dachów spadzistych i dostosowanie parametrów do parametrów zabudowy istniejącej, analogicznie do wielkości ustalonych na podstawie obowiązujących na tych terenach planów miejscowych i istniejącej zabudowy. Wielkości te ustalone są ostatecznie w planach miejscowych. Studium nie określa minimalnej wielkości działek budowlanych (za wyjątkiem terenu ME1, dla którego wielkość ta nie została zmieniona), pozostawiając ich wielkość do określenia w planach miejscowych. Tak więc wskazane zmiany nie wpływają na bilans terenów.

#### **8.4.b Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy w podziale na funkcje zabudowy**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie do 2048 r. zostało wyliczone na podstawie danych demograficznych, bez podziału na formę zabudowy – jednorodziną czy wielorodziną. W związku z potrzebą obliczenia zapotrzebowania w podziale na funkcję zabudowy, konieczne jest rozbicie parametrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w tym celu zostały przeanalizowane aktualne proporcje osób zamieszkałych w gminie w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej. W kontekście całej gminy ok. 36 % mieszkańców stanowią osoby zamieszkałe w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, natomiast ok. 64 % mieszkańców, to osoby zamieszkałe w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową funkcji mieszkalnej wynosi 658.466 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, zatem opierając się na aktualnych proporcjach osób zamieszkałych w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej – zapotrzebowanie na **zabudowę mieszkaniową jednorodziną może wynieść 421.418 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**, natomiast na **zabudowę mieszkaniową wielorodziną może wynieść 237.048 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**.

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową funkcji mieszkalnej wynosi 693.342 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, zatem opierając się na aktualnych proporcjach osób zamieszkałych w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej – zapotrzebowanie na **zabudowę mieszkaniową jednorodziną może wynieść 443.739 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**, natomiast na **zabudowę mieszkaniową wielorodziną może wynieść 249.603 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**.

#### **Funkcja usługowa, produkcyjna, czyli aktywności gospodarczej**

Zapotrzebowanie na zabudowę usługową odzwierciedla liczba wydanych pozwoleń na budowę, co wyraża skonkretyzowane plany inwestycyjne.

W latach 2015-2017 na podstawie pozwoleń na budowę liczba pow. użytkowej w zabudowie usługowej i produkcyjnej wyniosła 49.391,28 m<sup>2</sup>. Średnio w jednym roku przybywa 16.463,76 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Czyli w przyjętej perspektywie 30 lat zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i produkcyjną wyniesie **493.912,80 m<sup>2</sup> p.u.** (do roku 2050 odpowiednio **526.840,32 m<sup>2</sup> p.u.**). Ponieważ ustawodawca dopuścił niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%, zatem zapotrzebowanie na nową funkcję usługową i produkcyjną szacuje się na **642.086,64 m<sup>2</sup>** (do roku 2050 odpowiednio **684.892,42 m<sup>2</sup> p.u.**).

Liczba wydawanych pozwoleń na budowę to nie jedyne kryterium – należy ją odnieść do ilości terenów przeznaczonych w planach miejscowych i w Studium pod funkcje produkcyjno-usługowe. Wpływ na atrakcyjność terenów dla inwestorów ma także możliwość obsługi komunikacyjnej terenów oraz objęcie ich infrastrukturą techniczną. Obserwuje się tendencję przenoszenia funkcji, szczególnie produkcyjnych, poza centra miast. Dotyczy to przede wszystkim funkcji generujących duży ruch samochodów ciężarowych, zarówno dostawców jak i klientów. Lokalizacja funkcji mogących generować uciążliwości w oddaleniu od funkcji

chronionych (jak zabudowa mieszkaniowa, funkcje oświatowe, itp.) powoduje ograniczenie możliwości powstawania konfliktów.

#### **8.4.c Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Kolejnym etapem sporządzanego bilansu jest oszacowanie chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

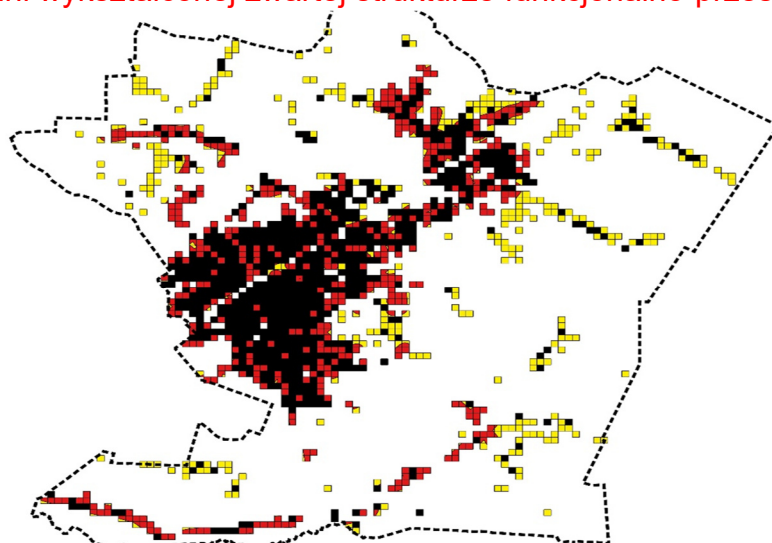
Chłonność obszarów to liczba mieszkańców jaką dany teren może „pomieścić” biorąc pod uwagę przeznaczenie terenów oraz wskaźniki zabudowy określone w planie miejscowym, bądź aktualny stan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) istotą określania chłonności terenów jest wydzielenie obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na brak podstaw prawnych definiujących to pojęcie, należało najpierw rozważyć w jaki sposób wyodrębnić taki obszar. Przy wyznaczaniu obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wzięto pod uwagę następujące elementy:

- dostępność do sieci infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
- dostępność do sieci komunikacyjnej;
- gęstość zabudowy;
- istniejące wydzielania ewidencyjne;
- możliwość uzupełniania lub kontynuacji zabudowy.

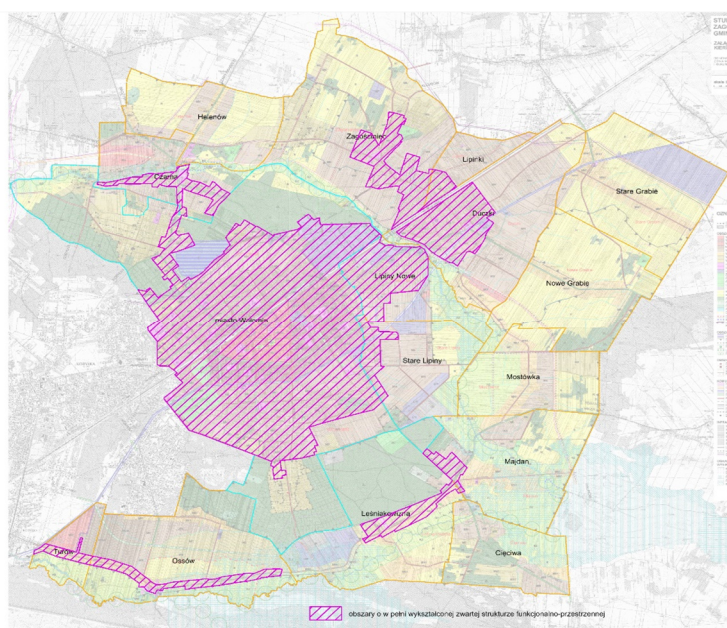
W tym celu został stworzony schemat, który przedstawia powierzchnie zabudowane i dostęp do sieci wodno-kanalizacyjnej w gminie Wołomin. Wydzielono pola (kwadraty), w obrębie których powierzchnia zabudowana wynosi co najmniej 5%. Pola czarne - obszary o powierzchni zabudowanej 10% i więcej; pola czerwone - obszary o powierzchni zabudowanej 5-9%, w zasięgu dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (do 100 m), pola żółte - obszary o powierzchni zabudowanej 5-9%, poza zasięgiem sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (powyżej 100 m). Powierzchnia 1 kwadratu = 1 ha.

Na podstawie poniższego schematu, w oparciu o istniejące wydzielania geodezyjne oraz dostępność do sieci komunikacyjnej, wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Schemat podstawowy przedstawiający założenia do wyznaczenia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.



## Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



W celu określenia chłonności przeprowadzono szczegółową analizę stanu istniejącego, w wyniku której w sposób wyczerpujący wyznaczono tereny możliwe do lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje. Funkcje zostały ustalone na podstawie obowiązujących planów miejscowych, a w przypadku ich braku, na podstawie ustaleń z obowiązującego Studium gminy.

<b>Funkcja terenu</b>	<b>Rezerwy terenowe (ha)</b>	<b>Rezerwy terenowe z uwzględnieniem terenów wyznaczonych w Studium z 2021 (ha)</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	225,5599	221,5683
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	7,1315	7,1315
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	26,2305	26,2305
Zabudowa usługowa	16,2515	18,2473
Zabudowa przemysłowa	1,3179	3,3137

### Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna

Do oszacowania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przyjęto następujące założenia:

- powierzchnię wolnych terenów (brutto) pomniejszono o 15% w związku z koniecznością wydzielenia m.in. dróg wewnętrznych, terenów infrastruktury technicznej, co da nam powierzchnię netto;
- zabudowa będzie realizowana na działkach budowlanych o powierzchni w przybliżeniu równej średniej wielkości działki (zabudowanej) na danych terenach o funkcji mieszkaniowej równej 800 m<sup>2</sup>;
- Średnia powierzchnia użytkowa jednego budynku jednorodzinnego wynosi 166,6 m<sup>2</sup>, przyjęto średnią powierzchnię użytkową jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na podstawie analiz pozwoleń na budowę z lat 2015-2017 dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w gminie Wołomin. Średnia powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie pozwoleń na budowę z 2020 roku to 168,8 m<sup>2</sup>;
- w przypadku występowania dwóch równoważnych przeznaczeń – stosunek 50% – 50%.

$$225,5599 \text{ ha} + 13,1152 \text{ ha} = 238,6751 \text{ ha brutto, co odpowiada } 202,8738 \text{ ha netto}$$

$$2.028.738 \text{ m}^2 \text{ netto} / 800 \text{ m}^2 = 2.536 \text{ działek}$$

$$2.536 \times 166,6 \text{ m}^2 = 422.498 \text{ m}^2 \text{ p.u.}$$

221,5683 ha + 13,1152 ha = 234,6835 ha brutto, co odpowiada 199,4810 ha netto  
1 994 810 m<sup>2</sup> netto / 800 m<sup>2</sup> = 2 494 działki  
2 494 x 168,8 m<sup>2</sup> = 420 987 m<sup>2</sup> p.u.

Chłonność terenów w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi ~~422.498 m<sup>2</sup>~~ **420.987 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

### Funkcja mieszkaniowa wielorodzinna

Do oszacowania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przyjęto następujące założenia:

- powierzchnię wolnych terenów (brutto) pomniejszono o 20% w związku z koniecznością wydzielenia m.in. dróg wewnętrznych, terenów infrastruktury technicznej, zieleni, co da nam powierzchnię netto;
- gęstość zaludnienia 220 osób/ha, przyjęto na podstawie analiz osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych w mieście Wołomin;
- ~~średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę – 35 m<sup>2</sup>;~~
- średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę – 36,5 m<sup>2</sup>;

7,1315 ha brutto co odpowiada 5,7052 ha netto

5,7052 ha netto x 220 osób/ha = 1255 osób

~~1255 x 35 = 43.925 m<sup>2</sup> p.u~~

1255 x 36,5 = 45.808 m<sup>2</sup> p.u

Chłonność terenów w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi ~~43.925 m<sup>2</sup>~~ **45.808 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

### Funkcja usługowa

Do oszacowania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową przyjęto następujące założenia:

- powierzchnię wolnych terenów (brutto) pomniejszono o 10% w związku z koniecznością wydzielenia m.in. dróg wewnętrznych, terenów infrastruktury technicznej, zieleni, co da nam powierzchnię netto;
- średnia intensywność zabudowy – 0,3;
- powierzchnia użytkowa stanowi 70 % powierzchni całkowitej zabudowy;
- w przypadku występowania dwóch równoważnych przeznaczeń – stosunek 50% – 50%.

~~29,3668 ha brutto co odpowiada 26,4301 ha netto~~

~~264.301 m<sup>2</sup> x 0,3 = 79.290,3 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej~~

~~70% x 79.290,3 m<sup>2</sup> = 55.503,21 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej~~

31,3626 ha brutto co odpowiada 28,2263 ha netto

282 263 m<sup>2</sup> x 0,3 = 84 678,9 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej

70% x 84 678,9 m<sup>2</sup> = 59 275,23 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

Chłonność terenów w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla terenów zabudowy usługowej wynosi ~~55.503,21 m<sup>2</sup>~~ **59 275,23 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

### Funkcja przemysłowa, produkcyjna



Do oszacowania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową i produkcyjną przyjęto następujące założenia

- powierzchnię wolnych terenów (brutto) pomniejszono o 10% w związku z koniecznością wydzielenia m.in. dróg wewnętrznych, terenów infrastruktury technicznej, zieleni, co da nam powierzchnię netto;
- średnia intensywność zabudowy – 0,3;
- powierzchnia użytkowa stanowi 70 % powierzchni całkowitej zabudowy.

$1,3179 \text{ ha brutto} = 1,1861 \text{ ha netto}$

$11.861 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.558,3 \text{ m}^2$  powierzchni całkowitej

$70\% \times 3.558,3 \text{ m}^2 = 2.490,81 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej

$3,3137 \text{ ha brutto} = 2,9823 \text{ ha netto}$

$29.823 \text{ m}^2 \times 0,3 = 8.946,9 \text{ m}^2$  powierzchni całkowitej

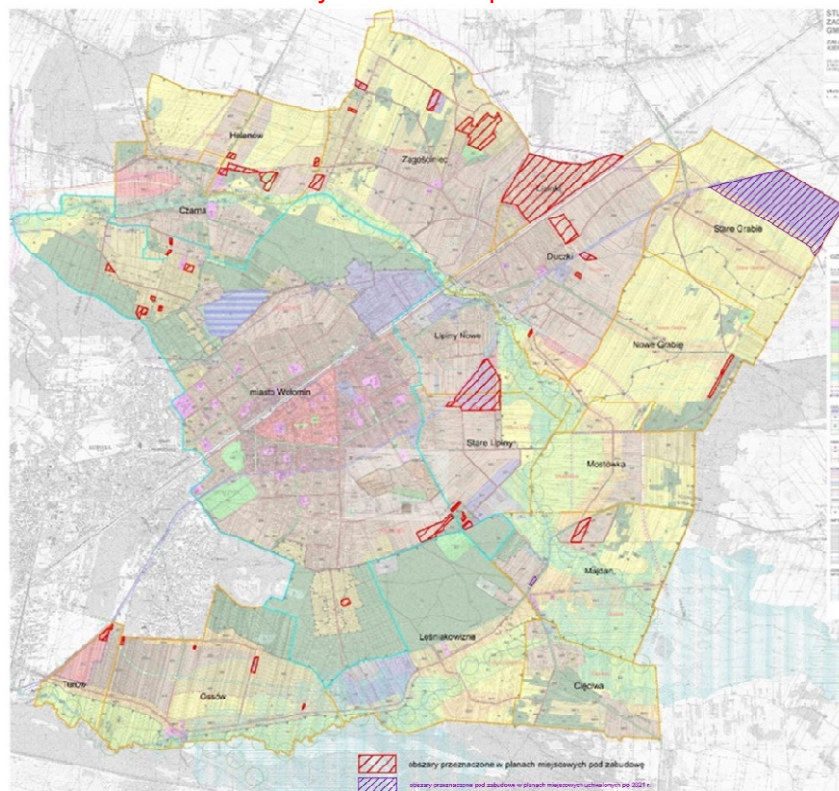
$70\% \times 8.946,9 \text{ m}^2 = 6.262,83 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej

**Chłonność terenów w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla terenów zabudowy przemysłowej, produkcyjnej wynosi  $2.490,81 \text{ m}^2$   $6.262,83 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej.**

#### 8.4.d Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Kolejnym etapem sporządzanego bilansu jest oszacowanie chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt. 8.4.c, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Obszary przewidziane w planach miejscowych pod zabudowę inne niż wymienione w pkt. 8.4.c



W celu określenia chłonności przeprowadzono szczegółową analizę stanu istniejącego, w wyniku której w sposób wyczerpujący wyznaczono tereny możliwe do lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje ustalone w obowiązujących planach miejscowych.

<b>Funkcja terenu</b>	<b>Rezerwy terenowe (ha)</b>	<b>Rezerwy terenowe z uwzględnieniem planów uchwalonych po 05.2021 r. * (ha)</b>
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	40,2206	40,2206
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	6,3672	6,3672
Zabudowa usługowa**	11,3897	45,2294
Zabudowa przemysłowa**	10,4519	44,2916

\* uwzględniając 67,68 ha terenów w miejscowości Stare Grabie, dla których uchwalono plan miejscowy w 2022 r. (Uchwała Nr LIII-108/2022 z dnia 2022-08-29).

\*\* przy założeniu lokalizacji na terenach U/P po 50% funkcji usługowych i 50% funkcji przemysłowych

### **Funkcja mieszkaniowa jednorodzinna**

Do oszacowania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przyjęto następujące założenia:

- powierzchnię wolnych terenów (brutto) pomniejszono o 15% w związku z koniecznością wydzielenia m.in. dróg wewnętrznych, terenów infrastruktury technicznej, co da nam powierzchnię netto;
- zabudowa będzie realizowana na działkach budowlanych o powierzchni w przybliżeniu równej średniej wielkości nowo projektowanych działek w obowiązujących mpzp o funkcji mieszkaniowej równej 800 m<sup>2</sup>;
- Średnia powierzchnia użytkowa jednego budynku jednorodzinnego wynosi 166,6 m<sup>2</sup> (168,8 m<sup>2</sup> w 2020 r.);
- w przypadku występowania dwóch równoważnych przeznaczeń – stosunek 50% – 50%.

40,2206 ha + 3,1836 ha = 43,4042 ha brutto co odpowiada 36,8936 ha powierzchni netto  
368.936 m<sup>2</sup> netto / 800 m<sup>2</sup> = 461 działek

461 x 166,6 m<sup>2</sup> = 76.802,60 m<sup>2</sup> p.u.

461 x 168,8 m<sup>2</sup> = 77.816,80 m<sup>2</sup> p.u.

**Chłonność terenów w obszarze przeznaczonym w planach miejscowych pod zabudowę dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 76.802,60 m<sup>2</sup> 77.816,80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

### **Funkcja usługowa**

Do oszacowania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową przyjęto następujące założenia:

- powierzchnię wolnych terenów (brutto) pomniejszono o 10% w związku z koniecznością wydzielenia m.in. dróg wewnętrznych, terenów infrastruktury technicznej, zieleni, co da nam powierzchnię netto;
- średnia maksymalna intensywność zabudowy w mpzp – 0,3;
- powierzchnia użytkowa stanowi 70 % powierzchni całkowitej zabudowy;
- w przypadku występowania dwóch równoważnych przeznaczeń – stosunek 50% – 50%.

11,3897 ha + 3,1836 ha = 14,5733 ha brutto co odpowiada 13,1160 ha netto

131.160 m<sup>2</sup> x 0,3 = 39.348 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej

70% x 39.348 m<sup>2</sup> = 27.543,6 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

45,2294 ha brutto co odpowiada 40,7065 ha netto

407.065 x 0,3 = 122.120 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej

70% x 122.120 m<sup>2</sup> = 85.484 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

Chłonność terenów w obszarze przeznaczonym w planach miejscowych pod zabudowę dla terenów zabudowy usługowej wynosi **27.543,6 85.484 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**.

### Funkcja przemysłowa, produkcyjna

Do oszacowania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową i produkcyjną przyjęto następujące założenia:

- powierzchnię wolnych terenów (brutto) pomniejszono o 10% w związku z koniecznością wydzielenia m.in. dróg wewnętrznych, terenów infrastruktury technicznej, zieleni, co da nam powierzchnię netto;
- średnia maksymalna intensywności zabudowy w mpzp – 0,3;
- powierzchnia użytkowa stanowi 70 % powierzchni całkowitej zabudowy.

10,4519 ha brutto co odpowiada 9,4067 ha netto

$94.067 \text{ m}^2 \times 0,3 = 28.220,1 \text{ m}^2$  powierzchni całkowitej

$70\% \times 28.220,1 \text{ m}^2 = 19.754,07 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej

44,2916 ha brutto co odpowiada 39,8624 ha netto

$398.624 \text{ m}^2 \times 0,3 = 119.587 \text{ m}^2$  powierzchni całkowitej

$70\% \times 119.587 \text{ m}^2 = 83.711 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej

Chłonność terenów w obszarze przeznaczonym w planach miejscowych pod zabudowę dla terenów zabudowy przemysłowej, produkcyjnej wynosi **19.754,07 83.711 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**.

### 8.4.e Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności obszarów

Funkcja	Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażoną w powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )	chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )	chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )	Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę (kolumna 2) a chłonnością obszarów (kolumna 3 i 4) w powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5
mieszkaniowa jednorodzinna	421.418	422.498	76.803	-77.883
mieszkaniowa wielorodzinna	237.048	43.925	0	193.123
usługowa		55.503	27.544	
przemysłowa, produkcyjna	642.087	2.491	19.754	536.795

Z powyższych obliczeń wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną są wystarczające już na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i objętych planami miejscowymi, występuje nadpodaż wynosząca 77.883 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Natomiast nie wystarczająca jest ilość terenów pod zabudowę:

- mieszkaniową wielorodzinną — deficyt wynosi 193.123 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- usługową, przemysłową, produkcyjną — deficyt wynosi 536.795 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności obszarów

Funkcja	Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażoną w powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )	chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )	chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )	Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę (kolumna 2) a chłonnością obszarów (kolumna 3 i 4) w powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5
mieszkaniowa jednorodzinna	443.739	420.987	77.817	-55.065
mieszkaniowa wielorodzinną	249.603	45.808	0	203.795
usługowa	684.892	59.275	27.544	572.056
przemysłowa, produkcyjna		6.263	19.754	

Z powyższych obliczeń wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną są wystarczające już na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i objętych planami miejscowymi, występuje nadpodaż wynosząca 55.065 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Natomiast nie wystarczająca jest ilość terenów pod zabudowę:

- mieszkaniową wielorodzinną — deficyt wynosi 203.795 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- usługową, przemysłową, produkcyjną — deficyt wynosi 572.056 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności obszarów

Funkcja	Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażoną w powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )	chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )	chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )	Różnica pomiędzy zapotrzebowaniem na nową zabudowę (kolumna 2) a chłonnością obszarów (kolumna 3 i 4) w powierzchni użytkowej (m <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5
mieszkaniowa jednorodzinna	443.739	420.987	77.817	- 55.065
mieszkaniowa wielorodzinną	249.603	45.808	0	203.795
usługowa	684.892	59.275	85.484	450.159
przemysłowa, produkcyjna		6.263	83.711	

Z powyższych obliczeń wynika, że tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną są wystarczające już na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze

funkcjonalno-przestrzennej i objętych planami miejscowymi, występuje nadpodaż wynosząca 55.065 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Natomiast nie wystarczająca jest ilość terenów pod zabudowę:

- mieszkaniową wielorodzinną – deficyt wynosi 203.795 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- usługową, przemysłową, produkcyjną – deficyt wynosi 450.159 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

W kolejnym etapie należy oszacować powierzchnię obszarów, jakie należy przewidzieć pod dane funkcje, wyrażone aktualnie w powierzchni użytkowej zabudowy.

#### **8.4.f** **Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy**

##### **Sieć komunikacyjna i infrastruktura techniczna**

###### **\* Obszary objęte zmianą Studium, dla których projektuje się nową zabudowę**

Część nowo wyznaczonych terenów pod zabudowę usługową będzie posiadała dostęp do istniejących dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej. Projektowana droga w obszarze przeznaczonym pod zabudowę usługową będzie drogą wojewódzką, dlatego błędnym byłoby założenie, że wszystkie projektowane tereny inwestycyjne wymagają nakładów finansowych na wykonanie sieci komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej.

Wśród najważniejszych działań w zakresie rozbudowy układu drogowego i sieci infrastruktury technicznej będzie budowa nowej drogi na terenie obrębu Helenów, od drogi obecnie wojewódzkiej w kierunku północnym wraz z uzbrojeniem – sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Jest to odcinek około 1 km.

Nowo projektowane tereny przewidziane pod zabudowę przeznaczone są pod funkcję produkcyjną i usługową, co jest adekwatne do projektowania mniejszej ilości dróg publicznych, w porównaniu do zabudowy mieszkaniowej. Zakłada się również że 20 % dróg koniecznych do wydzielenia w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę, będzie miało status dróg wewnętrznych.

Łączna powierzchnia nowo projektowanych terenów przewidzianych pod zabudowę, która będzie wymagała uzbrojenia, wynosi ok. 63,5 ha. Zakładając, że 10% przypada na drogi, ich powierzchnia wyniesie ok. 6,3 ha, z czego przy założeniu, że 20% to drogi wewnętrzne – gmina będzie musiała wybudować 5 ha powierzchni dróg publicznych, co przy przyjętej szerokości drogi 10 m – wyniesie 5 km.

W sumie do obliczenia kosztów, przyjęto budowę 6 km dróg wraz z infrastrukturą kanalizacyjną i wodociągową, z koniecznością wykupu tych gruntów, tzn. ok. 6,3 ha.

Do kosztów nie wliczono budowy sieci ciepłowniczej, gdyż nie przewiduje się znacznej rozbudowy tej sieci.

Koszty budowy infrastruktury technicznej, czyli dróg, kanalizacji i wodociągu została przyjęta na podstawie analizy zamówień publicznych w gminach podwarszawskich.

Koszt budowy nawierzchni drogi (kalkulacja) – koszt ulicy dojazdowej o szerokości 10 m (4 cm – warstwy wiążącej, 4 cm – warstwy ścieralnej, podbudowa gruzobeton) oraz nawierzchni z asfaltobetonu, jeden chodnik z kostki brukowej betonowej o grubości 6 cm szerokości 1,5 m, na podsypce piaskowej wraz z kanalizacją deszczową – przyjęto wartość 4500 zł za 1 mb.

Średni koszt budowy mb kanalizacji wynosi 500,00 zł.

Średni koszt budowy mb wodociągu wynosi 300,00 zł.

Średni koszt wykupu terenów pod drogi wynosi 110 zł/m<sup>2</sup>.

Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 635 w kierunku nowo wybudowanej trasy ekspresowej nr 8 będzie zadaniem województwa mazowieckiego i nie wlicza się do wydatków gminy Wołomin.

Prognozowane wydatki na sieć komunikacyjną i infrastrukturę techniczną związaną z realizacją nowej zabudowy:

Koszty wykupu terenów pod drogi (6,3 ha): ok. 6,9 mln zł;

Koszty budowy dróg publicznych (6 km): ok 27 mln zł;

Koszty budowy sieci kanalizacyjnej (6 km): ok. 3 mln zł

Koszty budowy sieci wodociągowej (6 km): ok. 1,8 mln zł

**\* Obszary objęte aktualnie obowiązującymi planami miejscowymi**

Do prawidłowej kalkulacji możliwości finansowych gminy, należy również obliczyć koszty sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej zaplanowanej w obowiązujących planach miejscowych dla całego obszaru gminy.

Koszty wykupu terenów pod projektowane drogi oraz tereny publiczne (ok. 22,5 ha) to ok. 25 mln zł

Koszty budowy dróg publicznych, ciągów komunikacyjnych to ok. 172,8 mln. zł

Koszty budowy parkingów to ok. 0,5 mln. zł

Urządzenie zieleni publicznej (ok. 1,9 ha): ok. 3 mln

Urządzenie terenów sportu i rekreacji: 1,6 mln

Kosztu budowy sieci kanalizacyjnej (71.469 mb): ok. 35,7 mln;

Kosztu budowy sieci wodociągowej (39.221 mb) ok. 11,7 mln.

**\* Obszary nieobjęte aktualnie obowiązującymi planami miejscowymi, przeznaczone w dotychczasowym Studium pod zabudowę, których nie dotyczy zmiana Studium**

Do analizy należy również włączyć koszty sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej terenów niezabudowanych i przeznaczonych w studium pod zabudowę (ok. 1350 ha). Zakładając, że 10% terenu przypada na drogi, z czego 20 % może stanowić drogi wewnętrzne, określono prognozowane koszty, które wynoszą:

Koszty wykupu terenów pod projektowane drogi (ok. 100 ha) to ok. 110 mln zł;

Koszty budowy dróg publicznych (100 km): ok 450 mln zł;

Kosztu budowy sieci kanalizacyjnej (100 km): ok. 50 mln zł

Kosztu budowy sieci wodociągowej (100 km): ok. 30 mln zł

Zestawienie wydatków w Gminie Wołomin z wyodrębnieniem poszczególnych działów

Wydatki	2016	2017	2018 Plan	2019 Plan
	w zł	w zł	w zł	w zł
<b>ogółem</b>	<b>202 510 786,70</b>	<b>220 428 394,19</b>	<b>245 461 137,00</b>	<b>260 358 746,00</b>
Transport i łączność (600)	22 686 712,02	25 991 409,50	31 950 700,00	44 390 628,00
Drogi publiczne gminne (60016)	19 470 043,70	16 363 942,95	24 585 148,00	32 602 387,00
Drogi wewnętrzne (60017)	479 848,57	2 537 908,77	-	-
gospodarka mieszkaniowa (700)	2 183 953,85	2 077 489,17	3 545 500,00	6 229 000,00
Gospodarka gruntami (70005)	1 792 771,26	2 077 489,17	3 545 500,00	6 229 000,00
Odszkodowania (4590, 4600)	912 680,78	1 143 024,44	2 000 000,00	2 050 000,00
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska (900)	13 225 879,72	15 300 277,87	20 168 809,00	19 849 603,00
Gospodarka ściekowa i ochrona wód (99001)	577 141,30	2 721 415,79	4 346 983,00	7 767 290,00
Utrzymanie zieleni (90004)	463 155,68	364 862,89	915 800,00	1 326 170,00
Pozostała działalność (90095)	2 257 079,50	1 752 908,54	3 192 590,00	2 963 629,00
Kultura fizyczna (926)	6 868 797,97	7 626 050,87	11 029 805,00	10 900 544,00
Obiekty sportowe (92601)	3 641 399,84	4 131 849,36	3 974 831,00	4 082 810,00

Instytucje kultury fizycznej (92604)	2 610 153,13	2 807 002,33	6 129 528,00	6 190 634,00
--------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Źródło: opracowanie własne na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Wołominie

#### Zestawienie wydatków na sieć wodociągową i kanalizacyjną w Gminie Wołomin

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019
	w zł	w zł	w zł	w zł
Sieć wodociągowa	1.690.310	1.090.400	829.050	904.275
Sieć kanalizacyjną	3.771.500	3.143.500	6.137.170	3.056.270

Źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2014-2020

Do możliwości finansowych Gminy Wołomin wzięto pod uwagę wydatki Gminy Wołomin z lat 2016-2019 (wykonane i zaplanowane).

Działy	Możliwości finansowe gminy na 30 lat	Koszty wynikające ze studium w perspektywie 30 lat	Stosunek procentowy kosztów do możliwości finansowych
Drogi publiczne gminne (60016) Drogi wewnętrzne (60017)	698 mln	649,8 mln	93 %
Odszkodowania	46 mln	142 mln	309 %
Utrzymanie zieleni (90004) Urządzenie zieleni publicznej	23 mln	3 mln	13 %
Obiekty sportowe (92601)	119 mln	1,6 mln	1,3 %
Sieć wodociągowa	34 mln	43,5 mln	128 %
Sieć kanalizacyjną	121 mln	88,7 mln	73 %
<b>Suma</b>	<b>1.041 mln</b>	<b>928,6 mln</b>	<b>89 %</b>

#### \* Podsumowanie możliwości finansowania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej

Jak pokazuje powyższe zestawienie możliwości finansowych gminy w ostatnich latach wskazuje na prawdopodobieństwo realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i publicznej. Koszty wynikające z zapisów studium w tym z inwestycji zapisanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w większości wpisują się w coroczne dotychczasowe oraz prognozowane wydatki na tego rodzaju inwestycje. Ponadto istnieje możliwość pozyskiwania na ten cel różnego rodzaju dotacji pochodzących z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych, czy negocjacji częściowego uczestnictwa zainteresowanych inwestorów. Problemem mogą być wykupy terenów pod inwestycje oraz budowa sieci wodociągowej. Jednakże wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę wiąże się nie tylko z wydatkami, ale także z dochodami, które mogą równoważyć koszty. Są to dochody wynikające z wpływu z podatku od nieruchomości, z podatku dochodowego, z podatku od czynności cywilnoprawnych, wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu, z opłaty adiacenckiej. Sumując wszystkie koszty wynikające ze studium w perspektywie 30 lat i porównując do możliwości finansowych gminy na 30 lat, stosunek procentowy kosztów do możliwości finansowych oscyluje w granicy 89%.

#### Infrastruktura społeczna

Planowana nowa zabudowa ma głównie funkcję usługową i produkcyjną, w związku z tym nie będzie istniała konieczność realizacji nowej infrastruktury społecznej w najbliższym prognozowanym okresie. Istniejąca baza oświatowa i rekreacyjna jest wystarczająca do zapewnienia miejsc w szkołach i przedszkolach dla nowych mieszkańców. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną nie będą stanowiły dużego obciążenia dla obecnego zaplecza oświatowego. Przewidywane są modernizacja i

rozbudowa istniejących placówek, dlatego w prognozowanym okresie nie przewiduje się realizacji nowej infrastruktury społecznej.

Pozostałe obiekty składające się na infrastrukturę społeczną, w tym: zakład opieki zdrowotnej, obiekty kultury, sportu i rekreacji są w stanie zaspokoić potrzeby w związku z lokalizowaniem nowej zabudowy, a wszelkie inwestycje w tym zakresie będą służyły wyłącznie poprawie jakości życia mieszkańców.

Biorąc pod uwagę powyższe, potrzeby inwestycyjne nie przekraczają możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, dlatego nie dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowych gminy.

Zmiana studium opracowana na podstawie uchwały intencyjnej Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIV-140/2020 z dnia 22 października 2020 r., obejmująca teren o powierzchni 1,3272 ha, położony w mieście Wołomin, obręb 06, nie generuje dodatkowych kosztów dla budżetu gminy.

Zmiana studium opracowana na podstawie uchwały intencyjnej Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIV-141/2020 z dnia 22 października 2020 r., obejmująca teren o powierzchni ok. 116,8 ha (faktyczne zmiany w stosunku do istniejącego stanu planistycznego dotyczą powierzchni ok. 62,60 ha) położony przy ul. Asfaltowej we wsi Zagoścień, dotyczy wprowadzenia nowej funkcji usługowej i produkcyjnej, w związku z tym nie będzie istniała konieczność realizacji nowej infrastruktury społecznej. Zmiana ta nie generuje również konieczności wyznaczania nowych dróg w stosunku do Studium istniejącego, generuje natomiast konieczność realizacji infrastruktury technicznej dla obsługi nowoprojektowanych terenów.

Do obliczenia kosztów, przyjęto budowę 1,4 km infrastruktury kanalizacyjnej i wodociągowej, bez konieczności wykupu gruntów.

Koszty budowy infrastruktury technicznej - kanalizacji i wodociągu zostały przyjęte na podstawie wcześniejszych analiz, przy zwiększeniu szacowanych kosztów o 1/3, ze względu na rosnące koszty budowy.

Średni koszt budowy mb kanalizacji wynosi 1 500,00 zł.

Średni koszt budowy mb wodociągu wynosi 600,00 zł.

Prognozowane wydatki na infrastrukturę techniczną związaną z realizacją nowej zabudowy:

Koszty budowy sieci kanalizacyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tzn. pompowniami ścieków i przewodami tłocznymi (1,8 km, wraz z połączeniem z siecią w ul. Szkolnej): ok. 2,70 mln zł. Koszty budowy sieci wodociągowej (1,1 km – na części długości ul. Asfaltowej jest istniejąca sieć wodociągowa Ø160 PE): ok. 0,66 mln zł.

Równocześnie, ze względu na przeznaczenie projektowanych terenów pod obiekty produkcyjno-usługowe, wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę wiąże się nie tylko z wydatkami, ale także z dochodami, które mogą równoważyć koszty, przede wszystkim z tytułu wzrostu wpływów z podatków od nieruchomości.

Należy uznać, że potrzeby inwestycyjne nie przekraczają możliwości finansowania przez gminę, dlatego nie dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowych gminy. Ponadto istnieje możliwość pozyskiwania na powyższe cele różnego rodzaju dotacji pochodzących z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych, czy negocjacji częściowego uczestnictwa zainteresowanych inwestorów.

## **9. Stan prawny gruntów**

*(schemat 6 załączony na końcu cz. I - Własności terenu)*

Struktura własności gruntów publicznych (w tym komunalnych) i prywatnych stanowi uwarunkowania dla prowadzenia przez gminę polityki w zakresie gospodarki gruntami.

Obecny stan własności i władania, z przewagą właścicieli prywatnych, utrudnia zorganizowane i kontrolowane inwestowanie na tych terenach. Konieczne jest zatem



pozyskanie przez gminę nowych gruntów przede wszystkim dla inwestycji celu publicznego, w tym usprawnienia i rozbudowy układu drogowego oraz infrastruktury technicznej.

Oprócz własności Skarbu Państwa i mienia komunalnego przedstawionych na schemacie w mieście i gminie Wołomin występują grunty spółdzielni mieszkaniowych, grunty kościelne i inne. Przeważają grunty własności prywatnej.

Występują tereny zamknięte /kolejowe/ oraz drogi wojewódzkie i powiatowe własności Skarbu Państwa.

W strukturze użytkowania terenów niezurbanizowanych:

- większość terenów leśnych stanowi własność prywatną, niewielka część to lasy Skarbu Państwa,
- tereny rolne prawie w 100% są własnością prywatną i stanowią znaczne rezerwy terenu do przekształceń na cele budowlane.

Większe powierzchnie gruntów gminnych to:

- tereny usług publicznych
- tereny urzędzeń komunalnych
- tereny w wieczystym użytkowaniu
- tereny dróg gminnych.

Na początku roku (stan na 01.01.2020 r.), grunty gminne stanowiły 423,0 ha, z czego 26,0 ha stanowiły grunty przekazane w użytkowanie wieczyste.

## **10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych**

Są to obiekty i tereny przyrodnicze:

1. Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Białe Błota, nr kodu PLH 140038, ~~proponowany do wyznaczenia na podstawie Dyrektywy Siedliskowej objęty ochroną w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 - jako Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Białe Błota,~~
2. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
3. Pomniki przyrody,
4. Lasy ochronne.

Wymienione obiekty i tereny przyrodnicze w aktach prawnych dotyczących ich utworzenia mają określone warunki i zasady ochrony.

W zakresie ochrony dóbr dziedzictwa kulturowego:

prawną ochroną objęte są obiekty i tereny wymienione w cz. I rozdz. 5. Obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich działań dotyczących tych obiektów i terenów z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **11. Udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych**

~~Na terenie gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin.~~

Na terenie gminy występuje złożo surowców szklarskich (piaski) „Wołomin” w miejscowości Wołomin, zgodnie z decyzją nr GP4/KZK/M/2398/61 z dnia 21.12.1961.

Źródłem wody o zatwierdzonej wydajności są ujęcia w gminie Wołomin, główne ujęcie wody „Graniczna” zlokalizowane jest we wsi Leśniakowizna.

Na terenie gminy dopuszcza się wydobycie wód termalnych na warunkach przepisów odrębnych.

## **12. Stan systemu komunikacji**

(schemat 7 załączony na końcu cz. I - Komunikacja - uwarunkowania)

Uwarunkowania komunikacyjne przedstawiono na zał. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

### **12.1. Układ drogowo-uliczny**

Powiązania komunikacyjne miasta i gminy Wołomin z otoczeniem odbywają się w stanie istniejącym w oparciu o układ dróg wojewódzkich i powiatowych, na który składają się następujące elementy sieci drogowej:

#### Dla powiązań zewnętrznych:

##### - Drogi wojewódzkie:

- droga wojewódzka nr 634 Warszawa – Zielonka – Wołomin – Tłuszcz /o jezdni szerokości 6,0-7,0 m, nawierzchnia asfaltowa, długość 9,8 km/ – ul.1-go Maja, Al. Niepodległości, Szosa Jadowska, klasa drogi – główna,
- droga wojewódzka nr 635 Wołomin – Radzymin /o jezdni szerokości 6,0-7,0 m, nawierzchnia asfaltowa, długość 4,4 km/ – Al. Niepodległości, ul. Geodetów, łączy Wołomin z drogą krajową nr 8 Via Baltica (Warszawa – Białystok) oraz rejon miasta rozdzielone linią kolejową, klasa drogi - główna,
- ~~droga wojewódzka nr 628 /o jezdni szerokości 6,0 m, nawierzchnia asfaltowa, długość 0,9 km/ – ul. Legionów, odcinek ul.1-go Maja-stacja kolejowa Wołomin, klasa drogi – lokalna. Zgodnie z uchwałą nr XXIII-130/2020 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 września 2020 r. ul. Legionów zaliczona została do kategorii dróg gminnych.~~

#### Dla powiązań z gminami sąsiednimi i w skali gminy:

##### - Drogi powiatowe w mieście:

- ul. Sasina /długość 0,3 km/ - odcinek Al. Armii Krajowej - ul. Wilsona, zbiorcza,
- ul. Przejazd /długość 0,4 km/ - odcinek ul. Wilsona - ul. Lipińska, zbiorcza,
- ul. Fieldorfa /długość 0,6 km/ - odcinek ul. Przejazd - ul.1-go Maja, zbiorcza,
- Al. Armii Krajowej /długość 2,9 km/ - odcinek granica z Kobyłką - ul. Geodetów, zbiorcza,
- ul. Piłsudskiego /długość 1,4 km/ - odcinek ul. Radzymińska - Al. Armii Krajowej, zbiorcza,
- ul. Radzymińska /długość 0,9 km/ - odcinek ul. Piłsudskiego – ul. Kochanowskiego, zbiorcza,
- ul. Lipińska /długość 0,9 km/ - odcinek ul. Przejazd – ul. Sikorskiego, zbiorcza,
- ul. Wileńska /długość 1,3 km/ - odcinek ul. Przejazd – ul. Sikorskiego, lokalna,
- nr 1137 Al. Niepodległości /długość 1,6 km/ - odcinek 1-go Maja – ul. Graniczna, zbiorcza.

Powyższe drogi mają nawierzchnię bitumiczną.

##### - Drogi powiatowe w gminie:

- nr 1131 ul. Boryny /długość 1,5 km/ odcinek droga nr 635 w Czarne j- Helenów-Rżyska, zbiorcza,
- nr 1132 ul. Willowa, Graniczna i 100-lecia /długość 4,9 km/ - odcinek droga nr 634 – wieś Duczki, Zagościnniec i Helenów – droga nr 1131, zbiorcza,
- nr 1134 ul. Hallera, Matarewicza, Kasprzykiewicza i Mińska /długość 10,0 km/ - odcinek droga nr 634 – wieś Turów, Ossów, Leśniakowizna, Majdan i Mostówka - wsch. granica gminy /Ręczaje gm. Poświętne/, zbiorcza,
- nr 1135 ul. Dworcowa /długość 0,5 km/ - odcinek ptn. granica gminy /Dobczyn gm. Klembów/ -wieś Grabie Stare - droga nr 634, zbiorcza,
- nr 1137 ul. Watykańska, Wyszyńskiego i Wołomińska /długość 4,0 km/ - odcinek granica miasta – wieś Leśniakowizna i Cięciwa – pld.-wsch. granica gminy /Zabraniec gm. Poświętne/, zbiorcza.

Powyższe drogi mają nawierzchnię bitumiczną.

Numerację dróg powiatowych przyjęto zgodnie z uchwałą nr 1351/289/06 Zarządu woj. mazowieckiego z 27.06.2006 r.

Doprowadzenie ruchu do dróg wojewódzkich i powiatowych odbywa się poprzez drogi/ulice gminne.

- Drogi / ulice gminne

Pozostałe drogi publiczne są drogami gminnymi - lokalnymi i dojazdowymi.

Dla dróg gminnych opracowano wykaz uchwalony uchwałą nr XXVIII-58/2001 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie zaliczenia do kategorii dróg gminnych oraz nadania im numerów ewidencyjnych ulic na terenie gminy Wołomin.

Wyposażenie dróg gminnych w nawierzchnie twarde /asfalt, kostka, bruk/ w mieście wynosi ok. 38%, a w gminie ok. 6%.

Przy klasyfikacji dróg wzięto pod uwagę ustalenia planu ogólnego gminy Wołomin z 94 r., który stracił ważność z końcem 2003 r. oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych uchwalonych wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

Nieobowiązujący już plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy przewidywał m.in.:

- modernizację większości odcinków istniejących dróg wojewódzkich (ul.1 Maja, Al. Niepodległości, Szosa Jadowska na odcinku na wschód od Duczek, ul. Geodetów) do klasy dróg (ulic) głównych ruchu przyspieszonego,
- przedłużenie ul. 1 Maja, jako drogi głównej ruchu przyspieszonego przez Nowe i Stare Lipiny do połączenia z istniejącą drogą wojewódzką w Duczkach,
- modernizację Al. Niepodległości na odcinku na południe od ul. 1 Maja i jej połączenie z układem dróg wojewódzkich w rejonie Okuniewa i Sulejówka, w celu stworzenia ciągu obwodnicowego we wschodniej części aglomeracji warszawskiej,
- wytworzenie połączenia w klasie ulicy zbiorczej w centralnej części miasta, rozdzielonej linią kolejową, poprzez połączenie ulic Legionów i Laskowej,
- budowę nowej drogi zbiorczej, omijającej zabudowę wsi Turów, Ossów i Leśniakowizny, łączącej się w Majdanie z droga powiatową w kierunku Ręczajów i Stanisławowa,
- budowę obwodnicy wschodniej Wołomina -nowej drogi wojewódzkiej po południowej stronie Nowych Grabi, Duczek i Zagościńca, łączących tereny we wschodniej części gminy i omijającej tereny istniejącej zabudowy.

## 12.2. Obciążenie ruchem samochodowym

Największe natężenie ruchu występuje na drogach wojewódzkich, szczególnie na zachodnim odcinku drogi nr 634 - ulice Nadarzyńska w Kobyłce i 1-go Maja w Wołominie. Dla dróg powiatowych i gminnych brak jest danych o ruchu. Duże natężenie występuje na odcinkach dróg powiatowych, przebiegających w centralnej części miasta – Aleja Armii Krajowej, ulice Sasina /przejazd przez tory PKP/, Przejazd, Fieldorfa.

Wielkości ruchu na drogach wojewódzkich, na podstawie Generalnych Pomiarów Ruchu przeprowadzonych w 1995 r. i 2000 r. oraz w 2005 r. przedstawiono w tabelach.

Średni dobowy ruch (SDR) w 1995 r. i 2000 r. oraz prognoza dla roku 2015 na drogach wojewódzkich.

L . p .	Nu mer dro gi	Odcinek	Nazwa ulicy	SDR 1995 r. pojazdy na dobę w obu kie-runkach	SDR 2000 r. pojazdy na dobę w obu kie-runkach	Miarodaj ny ruch godzino wy w 50–tej godzinie w roku w obu kierunka ch 2000r.	Prognoza dla 2015 r. pojazdy na dobę w obu kierunka ch	Prognoza dla 2015 r. pojazdy na godzinę w obu kierunka ch
1	634	Zielonka – Wołomin	Nadarzyńska 1 Maja	12 263	15 756	1 500	29 700	2 800
2	634	Wołomin (przejście)	1 Maja	6 905	8 259	800	15 900	1 600

L. p.	Numer drogi	Odcinek	Nazwa ulicy	SDR 1995 r. pojazdy na dobę w obu kierunkach	SDR 2000 r. pojazdy na dobę w obu kierunkach	Miarodajny ruch godzinowy w 50-tej godzinie w roku w obu kierunkach 2000r.	Prognoza dla 2015 r. pojazdy na dobę w obu kierunkach	Prognoza dla 2015 r. pojazdy na godzinę w obu kierunkach
3	634	Wołomin – Wólka Kozłowska	Szosa Jadowska	2 128	3 044	300	4 900	500
4	635	Wołomin – Radzymin	Geodetów, Witosy	3 502	5 510	500	8 000	800

Źródło: „Ruch drogowy 1995” Transprojekt Warszawa, Warszawa 1996, „Ruch drogowy 2000” Transprojekt Warszawa, Warszawa 2001, „Prognoza ruchu na zamiejskiej sieci dróg krajowych do roku 2015” Transprojekt Warszawa, Tablo, Warszawa 1997r.

Średniodobowy ruch (SDR) w 2005 r. (na dobę w obu kierunkach)

Numer drogi	Motocykle	Samochody osobowe i mikrobusy	Samochody ciężarowe	Samochody ciężarowe bez przyczepy	Samochody ciężarowe z przyczepą	Autobusy	Ciągniki rolnicze	Suma
634 Zielonka-Wołomin	33	141 24	1 262	459	104	217	0	16 199
635 Wołomin-Radzymin	23	5 067	340	173	104	58	6	5 771

Źródło: Pomiary ruchu na drogach wojewódzkich przeprowadzone w 2005 r. /średniodobowy ruch w wyznaczonych punktach pomiarowych/ w ramach opr. GPR 2005 /generalny pomiar ruchu/.

Głównymi źródłami i celami ruchu ciężarowego są tereny przemysłowo-usługowe zlokalizowane w północno-wschodniej części miasta w rejonie ulic Geodetów, Łukasiewicza i Armii Krajowej. Taka lokalizacja ułatwia dojazd do tych zakładów z układu dróg podstawowych.

Pozostałe zakłady, bazy sprzętowo-transportowe i duże obiekty handlowe są rozproszone na terenie miasta i gminy, co powoduje, że ruch pojazdów ciężkich odbywa się także na ulicach układu obsługującego.

Część ruchu ciężarowego na terenie miasta i gminy to ruch tranzytowy, który odbywa się drogami wojewódzkimi.

### 12.3. Komunikacja publiczna - kolejowa

Komunikacja kolejowa ma duże znaczenie dla obsługi komunikacji zbiorowej miasta i gminy. Przez Wołomin przebiega dwutorowa zelektryfikowana linia znaczenia państwowego: Warszawa Rembertów – Zielonka – Białystok – Sokółka – Kuźnica Białostocka. Linia ta prowadzi wszystkie rodzaje ruchu – osobowy dalekobieżny i regionalny (podmiejski) oraz towarowy. Na stacji Zielonka linia ta łączy się z linią Warszawa Wileńska – Zielonka, prowadzącą wyłącznie ruch regionalny (podmiejski). Obsługę pasażerską na terenie miasta i gminy zapewniają: stacja Wołomin oraz przystanki Wołomin Słoneczna i Zagościec. Część obszaru gminy znajduje się także w zasięgu obsługi przystanków w Kobyłce - Ossowie, Kobyłce i Dobrzynie - gm. Klembów.

Oferta przewozowa wynosi: połączenia w ciągu doby: do Tłuszcza: 58, do W-wy Wileńskiej: 50, do W-wy Zachodniej: 7, do W-wy Wschodniej: 1. Pomimo dużej liczby pociągów i znacznego zmniejszenia się liczby podróży koleją, problemami są: okresowe nadmierne zatłoczenie oraz ogólny niski standard obsługi.

W opracowanym w 2000 r. przez BPRW S.A., CBPBBK Kolprojekt i GIBB Polska Programie działań na rzecz integracji systemu komunikacji kolejowej z systemem transportu publicznego

w Warszawie i aglomeracji warszawskiej, liczbę pasażerów wsiadających na stacji Wołomin w 2015r. prognozuje się na 1200, a w Zagościńcu na 400 osób w godzinie szczytu.

Rola kolei w obsłudze transportu ładunków stale maleje. Obsługa odbywa się przy pomocy torów ładunkowych i bocznic włączonych do układu stacji Wołomin.

Obecnie przystąpiono do prac projektowych modernizacji linii kolejowej (magistrali E75) do prędkości ruchu 160 i 200 km/godz., obecnie zakończono **prace związane z modernizacją linii kolejowej (magistrali E75) do prędkości ruchu 160 i 200 km/godz.**

#### **12.4. Komunikacja autobusowa**

~~Komunikację autobusową zapewniają głównie linie obsługiwane przez przewoźników prywatnych, obsługujących głównie powiązania z Warszawą, w niewielkim stopniu autobusy PKS.~~

~~Przebieg linii prywatnych dobrze udostępnia obszar intensywnej zabudowy w centralnej i wschodniej części miasta oraz terenów położonych bezpośrednio po północnej stronie linii kolejowej. Przystanki końcowe autobusów prywatnych znajdują się przy szpitalu, na osiedlu Sławek i przy przystanku Wołomin Słoneczna.~~

~~Powiązania z terenami na wschód od miasta oraz z rejonem Majdana i Mostówki zapewniają głównie autobusy PKS, obsługujące linie w kierunku Międzyzlesia, Stanisławowa i Mińska Mazowieckiego. Przystanek końcowy autobusów PKS znajduje się przy stacji kolejowej w Wołominie. Z przystanku tego w dniu powszednim odjeżdża 20 autobusów.~~

~~Od kilku lat na terenie gminy Wołomin funkcjonuje linia strefowa uzupełniająca ZTM. Kilka linii zapewnia bezpośrednie połączenia miejscowości w gminie ze stacjami kolejowymi (PKP Wołomin lub PKP Zagościńiec ), na których zatrzymują się pociągi SKM lub KM.~~

~~Komunikacja autobusowa pełni rolę uzupełniającą na kierunkach obsługiwanych przez kolej oraz dowozi pasażerów z dalszych miejscowości do Wołomina i stacji kolejowej.~~

~~Komunikacja autobusowa jest szczególnie istotna dla powiązań z centrum Warszawy, obsługiwanych przez niewielką liczbę pociągów.~~

~~Oferta przewozowa dostosowana jest do istniejącego zapotrzebowania.~~

~~Poza zasięgiem komunikacji autobusowej znajduje się północno-wschodnia część gminy oraz południowa część miasta.~~

~~Komunikację autobusową zapewniają głównie linie obsługiwane na podstawie umowy o świadczenie usługi przewozu regularnego wykonywanej w ramach lokalnego transportu zbiorowego na liniach autobusowych funkcjonujących w ramach systemu komunikacji miejskiej pomiędzy gminą Wołomin, przewoźnikiem a Zarządem Transportu Miejskiego w Warszawie.~~

~~Na terenie gminy funkcjonuje sześć linii autobusowych:~~

- ~~- L35 - trasa Stare Grabie - Szpital Powiatowy w Wołominie~~
- ~~- L36 - trasa Sokola - PKP Zagościńiec~~
- ~~- L37 - trasa Ossów Szkoła - Szpital Powiatowy w Wołominie~~
- ~~- L38 - trasa Majdan - Szpital Powiatowy w Wołominie~~
- ~~- L40 - trasa PKP Wołomin - Marki cmentarz~~
- ~~- N62 - trasa Warszawa Dworzec Centralny - Wołomin os. Niepodległości~~

~~Linia N62 funkcjonuje w godzinach nocnych. Każda linia ma niemal bezpośrednią styczność ze stacją PKP w odległości, która umożliwi przemieszczenie się pieszo nawet przy niesprzyjających warunkach pogodowych.~~

~~Istnieją też linie prywatne, obsługujące powiązania z Warszawą, dobrze udostępniające obszar intensywnej zabudowy w centralnej i wschodniej części miasta oraz terenów położonych bezpośrednio po północnej stronie linii kolejowej. Przystanki końcowe linii prywatnych znajdują się przy stacji kolejowej Wołomin. Jedna z nich łączy gminę Wołomin z gminą Radzymin, a druga daje możliwość dojazdu do centrum Warszawy. Istnieje również linia autobusowa przebiegająca przez Wołomin, łącząca Strachówkę i przystanek Metro Wilanowska w Warszawie.~~

~~Komunikacja autobusowa pełni rolę uzupełniającą na kierunkach obsługiwanych przez kolej oraz dowozi pasażerów z dalszych miejscowości do Wołomina i stacji kolejowej. Komunikacja~~

autobusowa jest szczególnie istotna dla powiązań z Warszawą, a zwłaszcza z jej centrum, która obsługiwana jest przez niewielką liczbę pociągów w kierunku gminy Wołomin. Oferta przewozowa dostosowana jest do istniejącego zapotrzebowania.

## **12.5. Ruch pieszy i rowerowy**

Ruch pieszy na ulicach w centrum miasta i na terenach zabudowy wielorodzinnej odbywa się na wydzielonych chodnikach.

Większość odcinków dróg układu podstawowego (głównych i zbiorczych) poza terenami zabudowanymi oraz większość dróg lokalnych w gminie nie posiada chodników, co stwarza duże zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych.

Wzdłuż Szosy Jadowskiej na odcinku Al.Niepodległości - Duczki oraz drogi Wołomin - Radzymin i drogi Czarna – Helenów – Rżyska na odcinku od szkoły we wsi Czarna do drogi Zaogósciniec – Helenów, znajdują się wydzielone ciągi pieszo-rowerowe. Poza tymi ciągami brak jest wydzielonych ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych.

Przez południową część gminy przebiega szlak rowerowy Zielonka - Ossów – rezerwat „Grabicz” – Kobyłka, który prowadzony jest jezdniami istniejących dróg z nawierzchnią twardą lub drogami leśnymi i posiada w zasadzie wyłącznie znaczenie krajoznawcze.

Na terenie gminy zostały zrealizowane sieci tras rowerowych w związku z realizacją zadania „Koncepcja rozwoju sieci tras rowerowych na obszarze Gminy Wołomin na lata 2007 – 2013”. System ścieżek rowerowych jest ciągle rozbudowywany.

W 2019 roku na terenie gminy istniało 30,0 km ścieżek rowerowych.

## **12.6. Parkowanie pojazdów**

Problemy z parkowaniem pojazdów - niedostateczna liczba miejsc postojowych oraz nieprawidłowe parkowanie, występują w centrum miasta w dojazdach do handlu i usług oraz na terenach osiedli zrealizowanych w latach 50-70, t.j. nie uwzględniających obecnego poziomu motoryzacji.

W 2019 roku na terenie gminy istniały 3 parkingi typu Park&Ride.

## **12.7. Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu komunikacji miasta i gminy**

Do podstawowych problemów funkcjonowania systemu komunikacji miasta i gminy należą:

- niezhierarchizowany układ drogowy - drogi prowadzące intensywny ruch, w tym tranzytowy, obsługują bezpośrednio przyległą zabudowę, problem ten dotyczy głównie dróg wojewódzkich - poprawa stanu możliwa poprzez budowę obwodnicy wschodniej (realizacja tego połączenia pozwoliłaby na zmniejszenie obciążenia ciągu Al. Niepodległości – ul. Geodetów poprzez przeniesienie części ruchu regionalnego na tę drogę) oraz budowę przedłużenia drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej,
- zagrożenie bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów z uwagi na duże natężenie ruchu i braki w wyposażeniu w chodniki i ścieżki rowerowe - niezbędna budowa chodników i ścieżek rowerowych w ramach modernizacji dróg i nowych inwestycji drogowych,
- niedostosowanie parametrów technicznych dróg do pełnionych przez nie funkcji (wojewódzkie i powiatowe) - konieczna modernizacja, usprawnienie przebiegu oraz budowa nowych dróg (w/w dróg wojewódzkich oraz projektowanej drogi zbiorczej w południowej części gminy),
- niedostateczne wyposażenie dróg gminnych w nawierzchnie twarde - sukcesywne urządzenie nawierzchni po zrealizowaniu infrastruktury technicznej,
- brak obsługi komunikacją zbiorową znacznej części obszarów gminy - niezbędne podjęcie działań w celu sukcesywnego objęcia komunikacją publiczną i prywatną terenów mieszkaniowych,
- niewystarczająca ilość parkingów w centrum miasta i starych osiedlach wielorodzinnych - konieczność modernizacji, uzupełnienia i zbilansowania w poszczególnych osiedlach,

- niezadawalający standard podróżowania w komunikacji publicznej - konieczna sukcesywna modernizacja taboru.

#### Uwarunkowania wynikające z planowanych inwestycji znaczenia ponadlokalnego

1. droga krajowa S8 – projektowana droga o parametrach drogi ekspresowej Warszawa – Białystok - granica państwa, fragment podstawowego układu dróg krajowych, obecnie trwają prace projektowe, przewidują one 3 warianty włączenia do istniejącej drogi w Radzyminie, dwa z nich przebiegają przy zachodniej granicy miasta Wołomin. **W wyniku przeprowadzonej analizy wielokryterialnej, uwzględniającej ocenę: techniczno-ruchową, przestrzenną, społeczną, środowiskową, ekonomiczną został zrealizowany Wariant III trasy S8**
2. droga wojewódzka nr 635 – projektowana wschodnia obwodnica Wołomin relacji: projektowany węzeł z drogą S8 – Wiązowna /Duchnow/ , zaproponowane nowe rozwiązanie z włączeniem drogi do trasy S8 będzie podstawą do określenia kierunków rozwoju systemu transportowego miasta i gminy Wołomin,
3. przedłużenie drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej,
4. modernizacja linii kolejowej (magistrala E75) Warszawa – Białystok - granica państwa.

### **13. Stan systemów infrastruktury technicznej**

#### **13.1. Gospodarka wodno – ściekowa**

Uwarunkowania inżynierskie przedstawiono na zał. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie miasta i gminy Wołomin w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zarządza Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wołominie.

#### Zaopatrzenie w wodę.

Gmina Wołomin i Kobyłka zaopatrują się w wodę z czwartorzędowych ujęć wody. Wodociągi komunalne obydwu gmin zaopatrywane są głównie z ujęcia „Graniczna”. W przyszłości planowana jest reaktywacja ujęć wody na terenie Kobyłki.

Na terenie Wołomina pracują obecnie 3 stacje wodociągowe, komunalne:

- SUW „Graniczna” w Leśniakowiznie stanowiąca główne źródło dla miasta o zatwierdzonych zasobach wodnych Qd max-530m<sup>3</sup>/h,
- SUW „Lipińska” o zatwierdzonych zasobach wodnych Qd max-60m<sup>3</sup>/h,
- SUW „Ogrodowa” j. w.

Na terenie gminy pozostaje w eksploatacji SUW „Nowa Wieś” o zatwierdzonych zasobach wodnych Qd max-70m<sup>3</sup>/h oraz SUW „Grabie Stare” o zatwierdzonych zasobach wodnych Qd max 60m<sup>3</sup>/h.

Ponadto przy własnym ujęciu pozostaje Huta Szkła „Wołomin” o zatwierdzonych zasobach wodnych 100m<sup>3</sup>/h.

Poza wodociągiem miejskim woda pobierana jest:

- z własnych ujęć wód podziemnych czwartorzędowych miejscowych zakładów przemysłowych,
- z własnych ujęć wód podziemnych w zespołach budownictwa mieszkaniowego,
- z przydomowych studni wierconych i kopanych.

**Długość czynnej sieci wodociągowej według GUS na 2016 r. wynosi 200 km (113,8 km w mieście, 86,2 km na obszarze wiejskim). Liczba ludności korzystającej z sieci **kanalizacyjnej wodociągowej** wynosi 44 538 (31 688 w mieście, 12 850 na obszarze wiejskim).**

**Długość czynnej sieci wodociągowej w 2020 r. wzrosła i według GUS wynosi 222,8 km. Liczba ludności korzystającej z sieci wodociągowej wynosi 45 140 ( w tym 31 829 osób w mieście).**

#### Kanalizacja

Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej w mieście i gminie Wołomin obejmuje zabudowę w centrum miasta po obu stronach linii PKP (w tym osiedla mieszkaniowe „Niepodległości”,

„Lipińska”, i „Kobyłkowska”. Ścieki są odprowadzane do oczyszczalni ścieków „Krym” (we wsi Leśniakowizna).

Oczyszczalnia ta obsługuje ok. 31 000 mieszkańców (dane z grudnia 2004). Oczyszczalnia nie przyjmuje ścieków dowożonych.

Wsie na terenie gminy nie są wyposażone w sieci kanalizacji sanitarnej. Jedynie we wsi Duczki została wybudowana przepompownia, która w przyszłości ma obsługiwać teren wsi Duczki, Zagościńiec, Lipinki i Grabie.

Zakłady Stolarki Budowlanej mają lokalną oczyszczalnię ścieków, która obsługuje też Przedsiębiorstwo Poszukiwań Ropy Naftowej i fragment zabudowy przy ul. Armii Krajowej.

Podstawowymi elementami istniejącego systemu kanalizacji są:

- kolektor „A” w ul. Legionów,
- kolektor „B” w ul. Gryczanej doprowadzający ścieki do głównej pompowni PS-1 przy ul. Gryczanej z przewodem tłocznym do oczyszczalni,
- kolektor „K” w Szosie Jadowskiej, obsługujący osiedle „Niepodległości”,
- pompownia ścieków na osiedlu „Niepodległości” PS-2,
- kanał „K” w ul. Moniuszki- przejmujący ścieki z pompowni PS-2, podłączony do kolektora „A”,
- pompownia PS-3 przy ul. Kobyłkowskiej, przejmująca ścieki z zabudowy ptn. cz. miasta z rurociągiem tłocznym, przechodzącym pod torami PKP,
- kanał „K” w ul. Przejazd, odprowadzający ścieki z pompowni PS-3 do kolektora „A”.

Część kanałów, szczególnie w starej części miasta jest w złym stanie technicznym i wymaga przebudowy.

Długość czynnej sieci kanalizacyjnej według GUS na 2016 r. wynosi 144,8 km (101 km w mieście, 43,8 km na obszarze wiejskim). Liczba ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej wynosi 35 640 (30 289 w mieście, 5 351 na obszarze wiejskim).

Długość czynnej sieci kanalizacyjnej według GUS na 2020 r. wynosi 155,8 km. Liczba ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej wynosi 36 742 ( w tym 30 601 osób w mieście).

### Kanalizacja deszczowa

Powierzchniowa kanalizacja deszczowa została wybudowana odcinkami w ostatnich 30 latach. Odwodnienie obejmuje głównie ciągi komunikacyjne na terenie miasta w starej części miasta po południowej stronie torów PKP i w osiedlach mieszkaniowych „Niepodległości” i „Lipińska”. Zakłady przemysłowe : Stolbud, ZPNiG, Elektrociepłownia posiadają własne lokalne układy sieci kanalizacji deszczowej.

Odbiornikiem ścieków deszczowych jest rzeka Długa za pośrednictwem rowu „D” oraz rzeka Czarna.

Głównymi obiektami istniejącej sieci są:

- kolektor „A” w ul. Kościelnej z przepompownią wód deszczowych przy ul. Rolnej (do rowu melioracyjnego w zlewni rzeki Czarnej),
- rów „Wołomiński” – odprowadza wody deszczowe do rzeki Długiej,
- przepompownia wód deszczowych w ul. Kościelnej oraz 6 pomp przetłaczających wody deszczowe do rowu melioracyjnego.

Istniejące kanały w starej części miasta są w złym stanie technicznym.

## **13.2. Systemy energetyczne**

### Elektroenergetyka

Większość odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych na terenie gminy obsługiwana jest przez **ZEW Dystrybucja Sp. z o.o.**, **PGE Dystrybucja S.A.** Rejon Energetyczny **w Wołominie Legionowo**, Posterunek Energetyczny w Wołominie przy ul. Piłsudskiego 61. Odbiorcy energii elektrycznej zlokalizowani na terenie gminy Wołomin w znacznej większości zasilani są za pomocą napowietrznej sieci zasilająco-rozdziałowej średniego napięcia 15 kV, / kablowe w centrum miasta/ wyprowadzonej z RPZ 1- stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Wołomin i RPZ 2 we wsi Nowe Lipiny.

Stan techniczny w/w urządzeń jest zadawalający. Ich układ i parametry techniczne dostosowane są do aktualnych potrzeb. Przyrost zapotrzebowania mocy wywołany rozwojem



urbanistycznym oraz wzrostem standardu wykorzystania energii elektrycznej spowoduje konieczność rozbudowy istniejącej sieci.

Stacje transformatorowe na terenie miasta są w wykonaniu prefabrykowanym, wolnostojące i wbudowane w obiekty kubaturowe lub napowietrzne, słupowe na obrzeżach miasta i na terenie gminy. Łącznie na terenie miasta i gminy ustawiono 217 stacje transformatorowe.

Stacja RPZ 1 posiada powiązanie liniowe wysokiego napięcia 110 kV relacji Zielonka – Kobyłka – Tłuszcz, biegnącej w północnej części miasta i gminy Wołomin.

Po północnych i północno-wschodnich obrzeżach gminy przebiega tranzytem napowietrzna linia wysokiego napięcia 400 kV relacji Miłosna-Mościska / Miłosna-~~Płock~~ Ołtarzew. Jest ona fragmentem krajowego systemu energetycznego i jest własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.

Przez teren miasta i gminy przechodzą też linie napowietrzne 110 kV relacji:

- RPZ Radzymin – RPZ 1 Wołomin
- RPZ Pustelnik - RPZ 1 Wołomin
- RPZ1 - RPZ2
- RPZ2 – RPZ Tłuszcz.

Linie wysokiego napięcia wprowadzają w swoim sąsiedztwie ograniczenia zagospodarowania w pasach terenu o szerokości:

- 19 m od osi w obie strony dla linii 110kV
- ~~35~~ 30 m od osi w obie strony dla linii 400kV.

W planach Przedsiębiorstwa Energetycznego projektowana jest linia elektroenergetyczna 110 kV Ząbki - Wołomin z powiązaniem do istniejącej linii 110 kV. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną planowanej zabudowy w południowej części gminy przewiduje się budowę RPZ 3. Na zał. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pokazano dotychczas planowany przebieg projektowanej linii i lokalizację projektowanej stacji EE 110kV/15 kV.

W zakresie systemu rozdzielczego:

Sieć linii średniego napięcia jest spięta, jej odcinki wyprowadzane są poza gminę i zasilają sąsiednie miejscowości. W razie awarii możliwe jest podawanie prądu w kierunku Wołomina liniami średniego napięcia z poza terenu gminy.

Do największych odbiorców energii elektrycznej (zakłady przemysłowe, SUW, ZEC, oczyszczalnia ścieków i inne) w mieście i na terenie gminy zasilanie doprowadzane jest bezpośrednio liniami średniego napięcia, wyprowadzanymi z RPZ-u, a następnie rozprowadzane wewnętrzną siecią.

### Zaopatrzenie w gaz

Miasto i gmina Wołomin są zasilane gazociągiem wysokiego ciśnienia  $\square 700$  o znaczeniu ponadlokalnym relacji Rembelszczyzna – granica państwa, przebiegającym w północnej części gminy Wołomin (w gestii Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System). Wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczono strefę ograniczeń dla poszczególnych rodzajów zagospodarowania.

Miasto i gmina są zaopatrywane w gaz przez Mazowiecką Spółkę Gazownictwa sp. z o.o Oddział Zakład Gazowniczy Warszawa.

Miasto i gmina zasilane są w gaz ziemny ze stacji redukcyjno - pomiarowych I  $\square$  znajdujących się w:

- wsi Stare Grabie – 25000m<sup>3</sup>/h,
- Ząbkach – 25000m<sup>3</sup>/h (poza terenem gminy),
- Markach – 6000m<sup>3</sup>/h (poza terenem gminy),
- Wólce Radzywińskiej – 6000m<sup>3</sup>/h (poza terenem gminy),

oraz ze stacji redukcyjno - pomiarowych II znajdujących się w Wołominie na osiedlu Niepodległości oraz na terenie huty (stacja Reja).

Miasto i gmina Wołomin posiadają gęstą sieć gazociągów rozdzielczych, średnio i niskoprężnych. Większa część budownictwa zasilana jest w gaz ziemny z sieci gazociągów średnioprężnych o średnicach  $\text{C} 40\text{-}150$  mm. Gazociąg niskoprężny obsługuje osiedle Niepodległości oraz hutę. W 2008 r. zużycie gazu wyniosło 11 038 tys. m<sup>3</sup>.

Długość sieci w 2008 r. wynosiła ok. 180 km w tym miasto -100 km i gmina - 80 km.

Do największych odbiorców gazu należą zakłady przemysłowe, SUW, oczyszczalnia ścieków, szpital, spółdzielnie mieszkaniowe, szkoły, urzędy, parafie i inne.

Długość czynnej sieci gazowej wynosi 206 km (108,5 km w mieście, 97,5 km na obszarze wiejskim) – dane z 2018 r. Liczba ludności korzystającej z sieci gazowej wynosi 37 762 (27 997 w mieście, 9 765 na obszarze wiejskim) – dane z 2016 r. – GUS..

Długość czynnej sieci gazowej wynosi 221,8 km – dane z 2020 r. Liczba ludności korzystającej z sieci gazowej w 2020 roku wynosiła 39 009 osób.

### Ciepłownictwo

Miejska sieć ciepłownicza zasilana jest z ciepłowni ZEC, zlokalizowanej przy Szosie Jadowskiej, we wsi Lipiny Nowe. Moc zainstalowana ciepłowni wynosi 64,15 57,7 MW. Ciepło wytwarzane jest w ~~dwóch~~ trzech kotłach węglowych o ~~mocy 29,075 MW każdy~~ mocach 19,5 MW, 22,2 MW, 10,0 MW oraz jednym kotłem olejowo-gazowym o mocy 6 MW.

Całkowita długość przesyłowej sieci ciepłowniczej wynosi ~~23,8~~ 50,072 50,134 km, z czego sieć preizolowana stanowi ~~17,4~~ 43,982 44,045 km, a nieizolowana ~~6,7~~ 4,952 km /stan na koniec ~~2004~~ 2024 2022 . r./ Sieć jest sukcesywnie rozbudowywana.

~~Stan na koniec roku 2016 długości sieci ciepłowniczej wynosi 46,817 km.~~

~~Stan na koniec roku 2020 długości sieci ciepłowniczej wynosi 49,607 km.~~

Głównymi odbiorcami ciepła są budynki wielorodzinne na osiedlach „Niepodległości”, „Nafta”, „Kobyłkowska”, „Polna”, „Lipińska” i „Słoneczna” oraz obiekty użyteczności publicznej (szkoły, szpital, Urząd Miejski, sąd i inne). Łącznie z miejskiej sieci ciepłej ogrzewane jest ~~448.877~~ 683.256 697.060 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i użytkowej.

Zakłady przemysłowe znajdujące się na terenie miasta posiadają lokalne kotłownie i własną sieć ciepłowniczą.

Na terenie gminy nie istnieją inne zbiorcze systemy ogrzewania. Budownictwo jednorodzinne, zakłady usługowe i szkoły posiadają indywidualne systemy grzewcze oparte na paliwach stałych, oleju opałowym lub gazie.

### **13.3. Gospodarka odpadami**

Według Wojewódzkiego planu gospodarowania odpadami dla woj. mazowieckiego gmina Wołomin powinna zakładać docelowo współdziałanie z Zakładem Unieszkodliwiania Stałych Odpadów Komunalnych i Przemysłowych na terenie Gminy Zielonka w pobliżu miejscowości Krubki, który jest planowany na terenach poligonowych przekazanych przez Skarb Państwa, ale również z innymi zakładami z Regionalnego Obszaru Gospodarki Odpadami Komunalnymi. W wojewódzkim planie założono, że po roku 2011 powinny funkcjonować jedynie składowiska posiadające rozwiązania na skalę regionalną.

W związku z powyższą zaproponowaną strategią, przewidziano również system zamykania składowisk odpadów - w tym składowisko w Wołominie.

W 2004 r. został opracowany „Plan gospodarki odpadami dla gminy Wołomin” na lata 2005-2011, w którym zawarto zbiorcze dane na temat aktualnego gospodarowania odpadami i określono cele krótkoterminowe (2005-2006) i długoterminowe (2007-2011).

Miasto objęte jest zorganizowanym systemem selektywnej zbiórki odpadów.

Zaleca się, aby odpady organiczne powstające na terenach wiejskich oraz miejskich poddawane były, w miarę możliwości - kompostowaniu we własnym zakresie.

Realizacja Planu umożliwi następujące zmiany w środowisku:

- ograniczenia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych odciekami ze składowiska,
- zmniejszenie strumienia odpadów komunalnych poprzez selektywną zbiórkę „u źródła”,
- zbiórkę i utylizację odpadów niebezpiecznych,
- likwidację dzikich wysypisk,
- zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy Wołomin,
- podniesienie standardów środowiskowych.

Z dniem 22 stycznia 2019 r. został uchwalony Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 (uchwała 3/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 22 stycznia

2019 r.). Wykazane jest, iż na terenie Gminy Wołomin planowana jest rozbudowa PSZOK w Wołominie oraz w Starych Lipinach, instalacja do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów w Starych Lipinach. Planowane są również nowe instalacje: do doczyszczania selektywnie zbieranych frakcji odpadów komunalnych (w celu osiągnięcia wysokiego poziomu odzysku odpadów surowcowych), do recyklingu odpadów budowlanych i rozbiórkowych, do przetwarzania odpadów wielkogabarytowych, do recyklingu odpadów – wytwarzania polepszaczy gleby z odpadów organicznych i mineralnych w Starych Lipinach. Składowisko odpadów komunalnych w Starych Lipinach planowane jest do rekultywacji (kwatery A i B).

#### **13.4. Telekomunikacja i łączność publiczna**

W ostatnich latach została uruchomiona nowa automatyczna centrala telefoniczna w Wołominie, która zabezpiecza obecne potrzeby użytkowników.

Przewiduje się rozbudowę centrali. Urządzenia telekomunikacyjne nie są uciążliwe, nie wymagają stosowania stref ochronnych i nie warunkują rozwoju przestrzennego gminy.

Od 1992 roku istnieje w Polsce system telefonii komórkowej.

Usługi w jej zakresie świadczą, m. in.: firmy Era, Centertel, Polkomtel S.A., Play, Sferia S.A. System telefonii komórkowej tworzony jest przez sieć nadawczo – odbiorczych stacji bazowych małej mocy o zasięgu do 30 km, automatyczną centralę radiotelefoniczną oraz stacje ruchome czyli abonenckie aparaty radiotelefoniczne.

Na budowę stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie miasta i gminy Wołomin w latach 2000-2010 wydano decyzje lokalizacyjne w następujących miejscowościach: Wołomin – 12 szt., Duczki – 3 szt., Nowe Lipniny – 2 szt., Majdan – 1 szt.

Z dniem 17 lipca 2010 roku weszła w życie ustawa z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustawa określa:

1. formy i zasady wspierania inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi;
2. zasady działalności w zakresie telekomunikacji jednostek samorządu terytorialnego oraz podmiotów wykonujących zadania z zakresu użyteczności publicznej;
3. zasady dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej i innej infrastruktury technicznej, finansowanych ze środków publicznych;
4. prawa i obowiązki inwestorów, właścicieli, użytkowników wieczystych nieruchomości, osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zarządców nieruchomości oraz lokatorów, w szczególności w zakresie dostępu do nieruchomości, w celu zapewnienia warunków świadczenia usług telekomunikacyjnych;
5. zasady lokalizowania regionalnych sieci szerokopasmowych oraz innej infrastruktury telekomunikacyjnej.

#### **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego z 2004 r. określono szereg ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, które dotyczą gminy Wołomin. Są to:

1. proj. droga ekspresowa S8 /Krajowa/ – Via Baltica,
2. proj. droga wojewódzka Wołomin-Duchnow (gm. Wiązowna),
3. drogi wojewódzkie nr 628, 634 i 635,
4. linia kolejowa magistralna E75,
5. układy przesyłowe energetyki:
  - linia 400 kV, linia 110 kV istn. i proj.
  - gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 700.

Do ponadlokalnych celów publicznych należy też ochrona dziedzictwa kultury.

Funkcje obronności i ochrony bezpieczeństwa państwa pełni Komenda Powiatowa Policji

w Wołominie. Funkcje ponadlokalne pełnią też drogi powiatowe.

## **15. Pozostałe ustalenia**

Na obszarze gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych i tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie gminy występują tereny zamknięte - zgodnie z ~~Decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych.~~ Decyzją ~~Nr 3~~ Ministra Infrastruktury i ~~Rozwoju z dnia 24.03.2014 r.~~ w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych (~~Dz. Urz. MiR poz. 25 ze zm.~~) oraz decyzją nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony Narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2019 r. poz. 46 z późn. zm.).

## **16. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy**

W części I dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego kolejno określono:

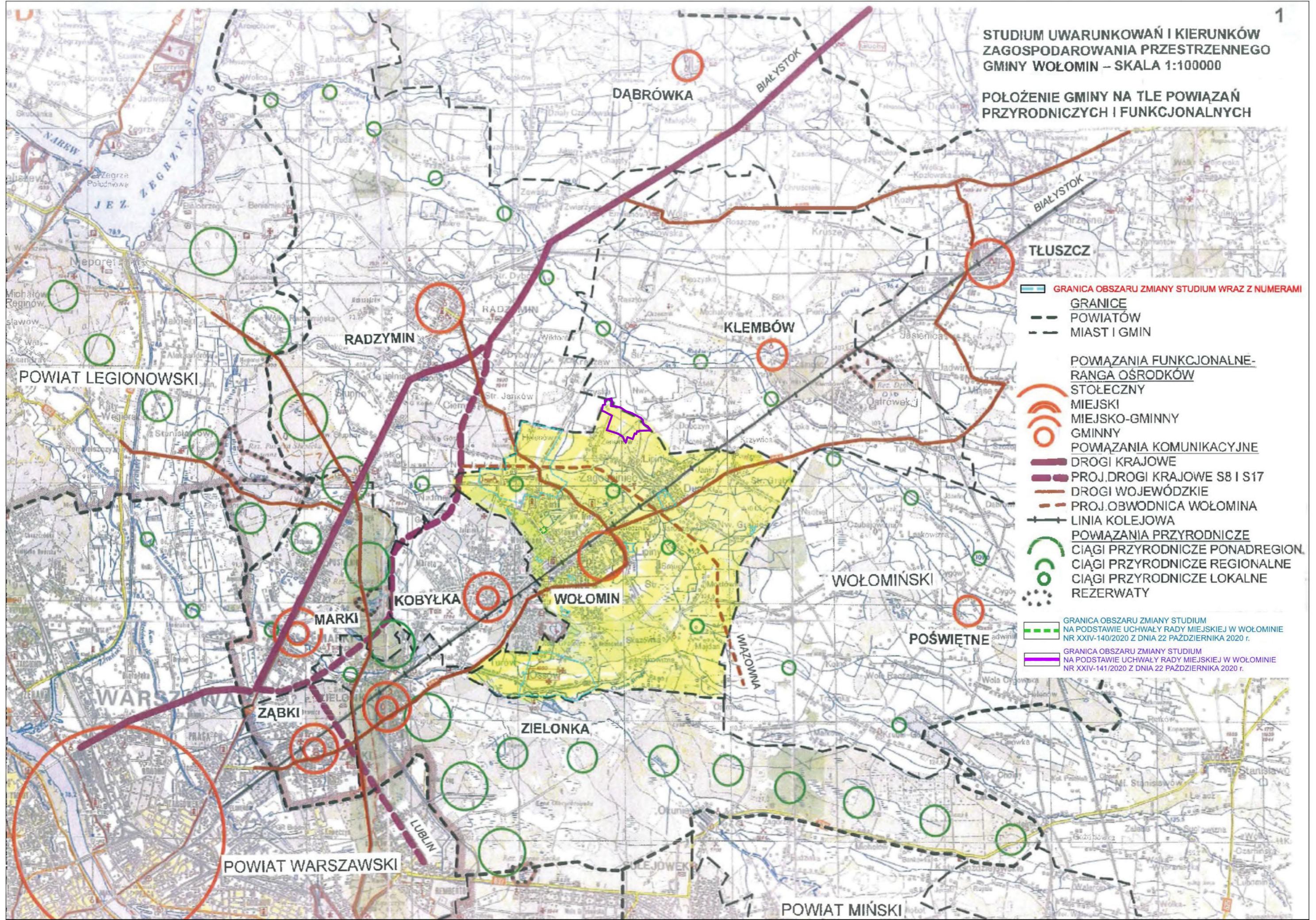
- odniesienia do gminy Wołomin w Strategii rozwoju Województwa Mazowieckiego i w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego /rozd. 1/,
- wnioski z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w tym zobowiązań wynikających z obowiązujących planów miejscowych oraz stan ładu przestrzennego /rozd. 2 i 3/,
- stan środowiska przyrodniczego /rozd. 4/,
- stan dziedzictwa kulturowego /rozd. 5/,
- warunki życia mieszkańców /rozd. 6 i 7/,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy /rozd. 8/,
- wnioski ze stanu prawnego gruntów /rozd. 9/,
- obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych /rozd. 10/,
- stan systemu komunikacji /rozd. 12/,
- stan systemów infrastruktury technicznej /rozd. 13/,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych /rozd. 14/.

Wpływ na możliwości realizacji celów rozwoju gminy oraz ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego mają następujące uwarunkowania:

- położenie gminy Wołomin w paśmie płn.-wschodnim rozwoju aglomeracji warszawskiej w tzw. paśmie wołomińskim/ (presja urbanizacyjna stwarzająca szansę rozwoju),
- zagospodarowanie terenów gminy następujące wg planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących sukcesywnie kolejne obszary gminy,
- korzystne dla mieszkalnictwa i funkcji rekreacyjno-sportowej warunki przyrodniczo-krajobrazowe,
- możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na słabych glebach,
- utrzymanie powiązań przyrodniczych wzdłuż dolin rzek,
- wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów urbanizowanych /intensywność, rodzaj usług i zakładów produkcyjnych, rozmieszczenie programu itp. /, aby nie dopuścić do degradacji wartości przyrodniczych obszaru gminy,
- dynamicznie rozwijający się rynek pracy /głównie szeroko pojęte usługi/,
- usługi celu publicznego i inne skupione głównie centrum miasta, rozwój gminy wywoła konieczność rozbudowy ośrodków lokalnych, bliskość Warszawy zapewnia dostępność do usług ponadlokalnych,
- występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych tj. obiektów i obszarów przyrodniczych oraz dóbr dziedzictwa kulturowego,
- dobre powiązania komunikacyjne z Warszawą i rozwój powiązań międzynarodowych poprzez realizację drogi ekspresowej S8,
- usprawnienie ruchu poprzez planowane rozwiązania komunikacyjne ponadlokalne, w tym modernizacja linii kolejowej,
- rozwinięta istniejąca i planowana sieć dróg lokalnych,
- znaczne zaawansowanie rozwoju lokalnej sieci infrastruktury technicznej.

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN – SKALA 1:100000

## POŁOŻENIE GMINY NA TLE POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH I FUNKCJONALNYCH



- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM WRAZ Z NUMERAMI
- GRANICE POWIATÓW
- GRANICE MIAST I GMIN
- POWIĄZANIA FUNKCJONALNE- RANGA OŚRODKÓW**
- STOLECZNY MIEJSKI
- MIEJSKO-GMINNY
- GMINNY
- POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE**
- DROGI KRAJOWE
- PROJ.DROGI KRAJOWE S8 I S17
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- PROJ.OBWODNICA WOŁOMINA
- LINIA KOLEJOWA
- POWIĄZANIA PRZYRODNICZE**
- CIĄGI PRZYRODNICZE PONADREGION.
- CIĄGI PRZYRODNICZE REGIONALNE
- CIĄGI PRZYRODNICZE LOKALNE
- REZERWATY

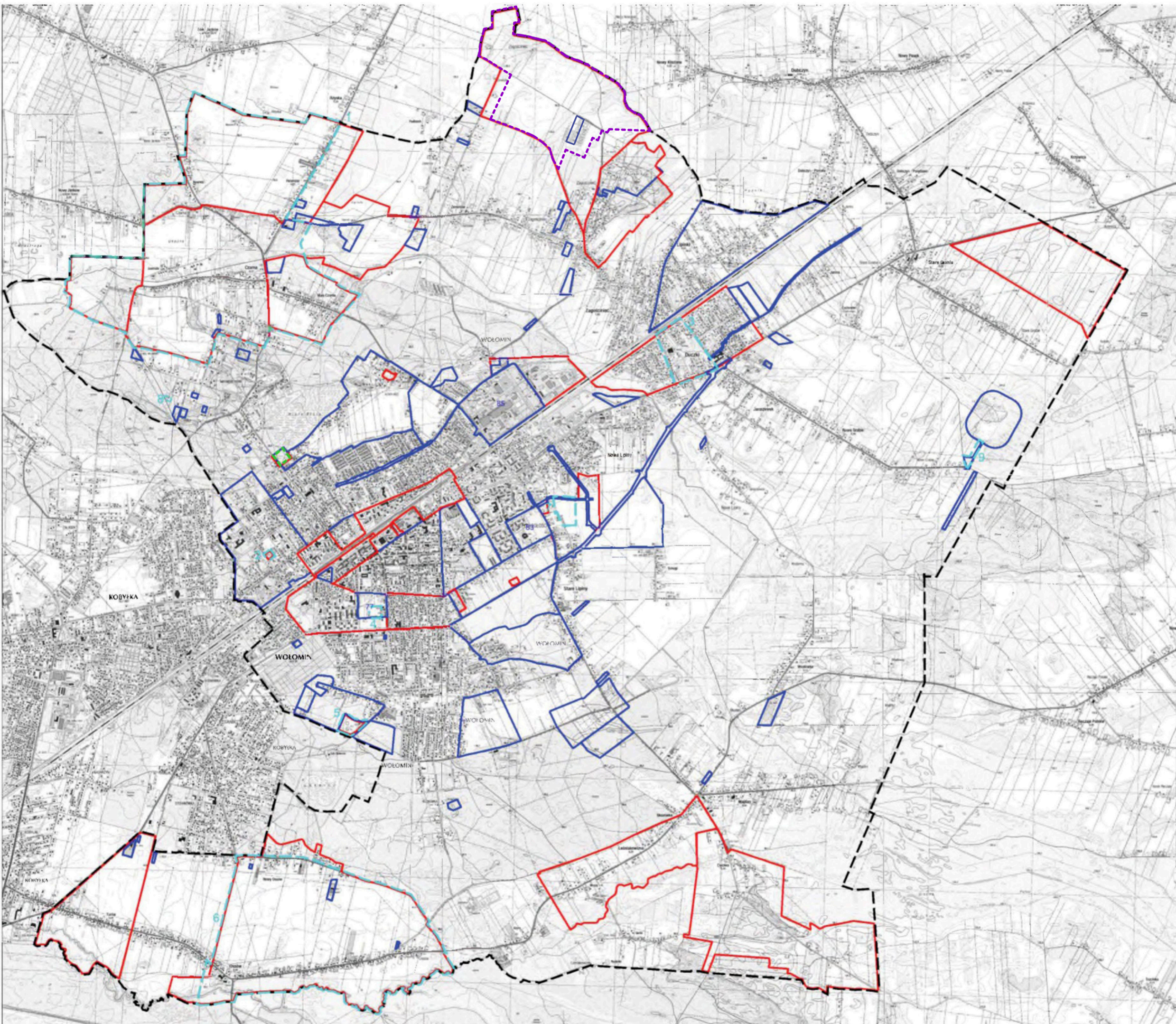
GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE NR XXIV-140/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.

GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE NR XXIV-141/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.



STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN  
SKALA 1:35000

OPRACOWANIA PLANISTYCZNE

- 
- The map displays the town of Wołomin and its surrounding areas, including Kobylka and Nowy Dwór. It features several planning boundaries and zones: a purple dashed line for the study area change (Uchwała XXIV-141/2020), a green dashed line for another study area change (Uchwała XXIV-140/2020), a cyan dashed line for the study area change with numbers, blue solid lines for existing spatial planning plans, and red solid lines for areas designated for spatial planning plan preparation. The map also shows a network of roads, green spaces, and urban structures.
- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-141/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.
  - GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-140/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.
  - GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM WRAZ Z NUMERAMI
  - OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO
  - OBSZARY OBJĘTE UCHWAŁAMI O PRZYSĄPIENIU  
DO SPORZĄDZENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO

**ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**



GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-141/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.

GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-140/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.

GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM WRAZ Z NUMERAMI

OBZAR UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN

OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIA, NA  
KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI  
JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT

OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIA, NA  
KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI  
JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT

OBZAR NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA  
POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT LUB NA  
KTÓRYM ISTNIEJE PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA  
ZDARZENIA EKSTREMALNEGO

GRANICA GMINY /OBSZAR OBJĘTY STUDIUM/

GRANICE MIASTA I WSI

**OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE**

GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU  
CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ WOCHK

LASY OCHRONNE

POMNIKI PRZYRODY

WYDMY

GLEBY ORGANICZNE

OBZARU NATURA 2000 - BIAŁE BŁOTA

**INNE OBSZARY**

RZEKI

ROWY MELIORACYJNE

LASY

OBZARY TORFOWE

**OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO**

ZASIĘG ZALEWU- PRAWDOPOD.1%

ZASIĘG ZALEWU-PRAWDOPOD.0,5%

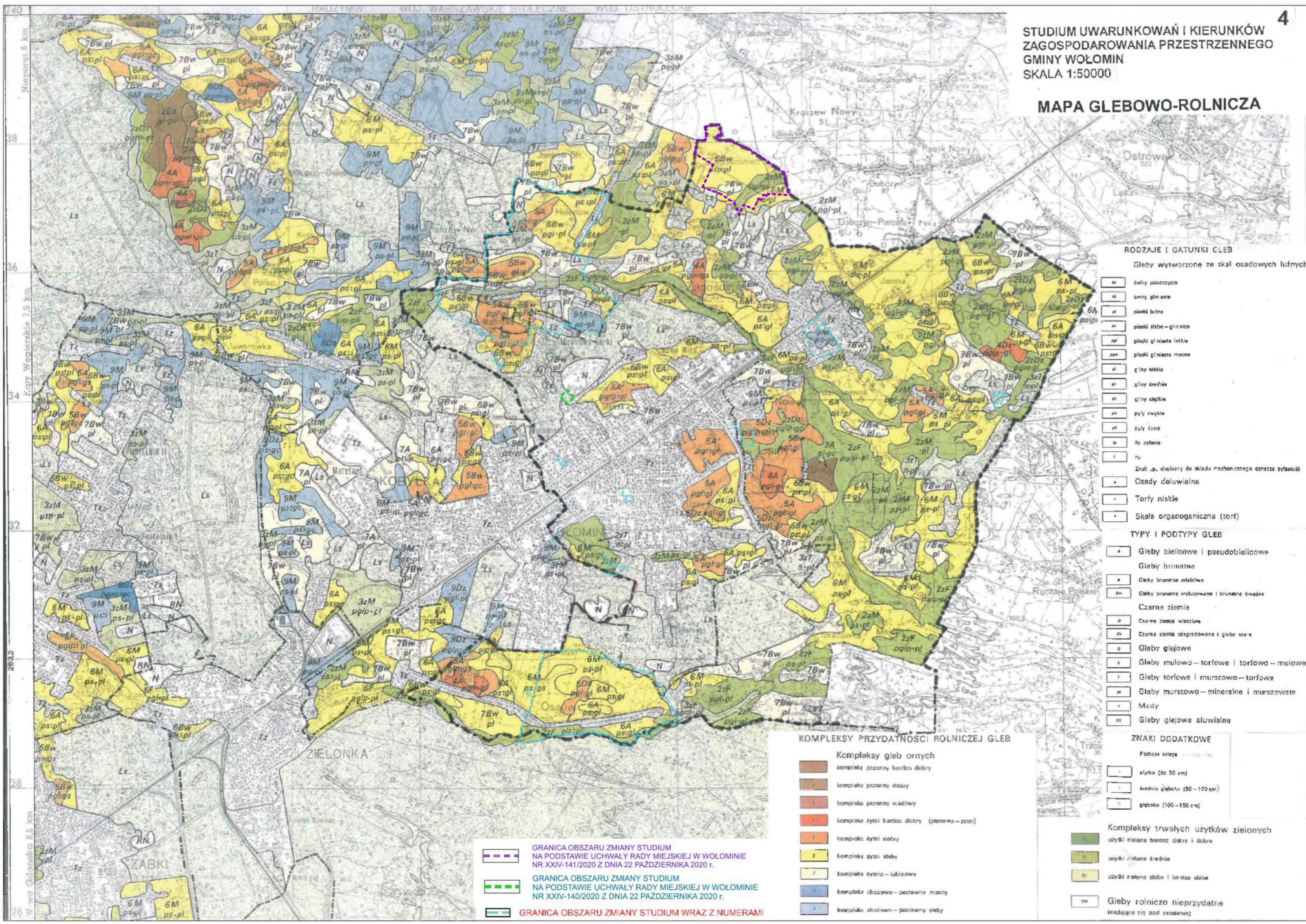
STREFA PŁYTKIEGO ZALEWU

POWIĄZANIA PRZYRODNICZE



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN SKALA 1:50000

MAPA GLEBOWO-ROLNICZA



RODZAJE I GATUNKI GLEB

- Gleby wytworzone ze skał osadowych luźnych
- zwirny piaszczyste
- zwirny glinaste
- piaski luźne
- piaski słabo-glinaste
- piaski glinasto-łebkie
- piaski glinasto-maone
- gliny lekkie
- gliny średnie
- gliny ciężkie
- pyły zwęzłe
- pyły ilaste
- ilły pylisto
- ilły
- Znak „p” dopisany do składu mechanicznego oznacza pylistość
- Osady deluwialne
- Torfy niskie
- Skała organogeniczna (torf)

TYPY I PODTYPY GLEB

- Gleby bielcowe i pseudobielcowe
- Gleby brunatne
- Gleby brunatne właściwe
- Gleby brunatne wylugowane i brunatne kwadratowe
- Czarne ziemie
- Czarne ziemie właściwe
- Czarne ziemie zdegradowane i gleby szare
- Gleby glejowe
- Gleby mulowo-torfowe i torfowo-mulowe
- Gleby torfowe i murszowo-torfowe
- Gleby murszowo-mineralne i murszowate
- Mady
- Gleby glejowe słuwialne

ZNANKI DODATKOWE

- Podłoże skalne
- plytka (do 50 cm)
- średnia głębokość (50-100 cm)
- głębokość (100-150 cm)

KOMPLEKSY PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ GLEB

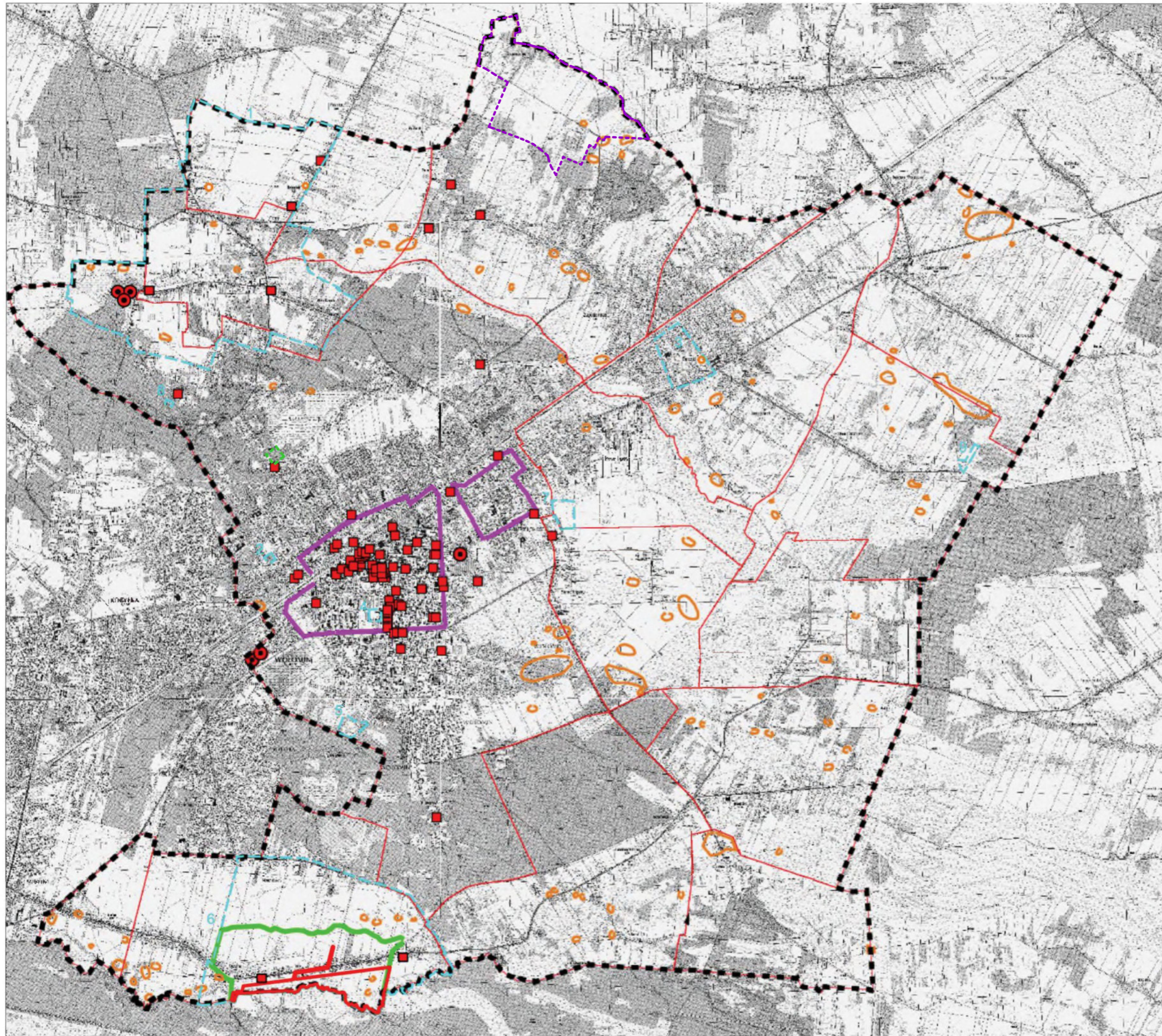
- Kompleksy gleb ornych
- kompleks pszeniczny bardzo dobry
- kompleks pszeniczny dobry
- kompleks pszeniczny wadliwy
- kompleks żytni bardzo dobry (pszenno-żytni)
- kompleks żytni dobry
- kompleks żytni słaby
- kompleks żytni i ubinowy
- kompleks zbożowo-pastewny maony
- kompleks zhrzawni-pastewny słaby

- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE NR XXIV-141/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.
- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE NR XXIV-140/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.
- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM WRAZ Z NUMERAMI

- Kompleksy trwałych użytków zielonych
- użytki zielone bardzo dobre i dobre
- użytki zielone średnie
- użytki zielone słabe i bardzo słabe
- Gleby rolniczo nieprzydatne (nadające się pod zalesienie)

**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW 5  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY WOŁOMIN  
SKALA 1:35000**

**WARTOŚCI KULTUROWE**



--- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-141/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.

--- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-140/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.

--- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM WRAZ Z NUMERAMI

--- OBECNA GRANICA PARKU KULTUROWEGO

--- GRANICA GMINY /OBSZAR OBJĘTY STUDIUM/

--- GRANICE MIASTA I WSI

**OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE**

● OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

■ OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW

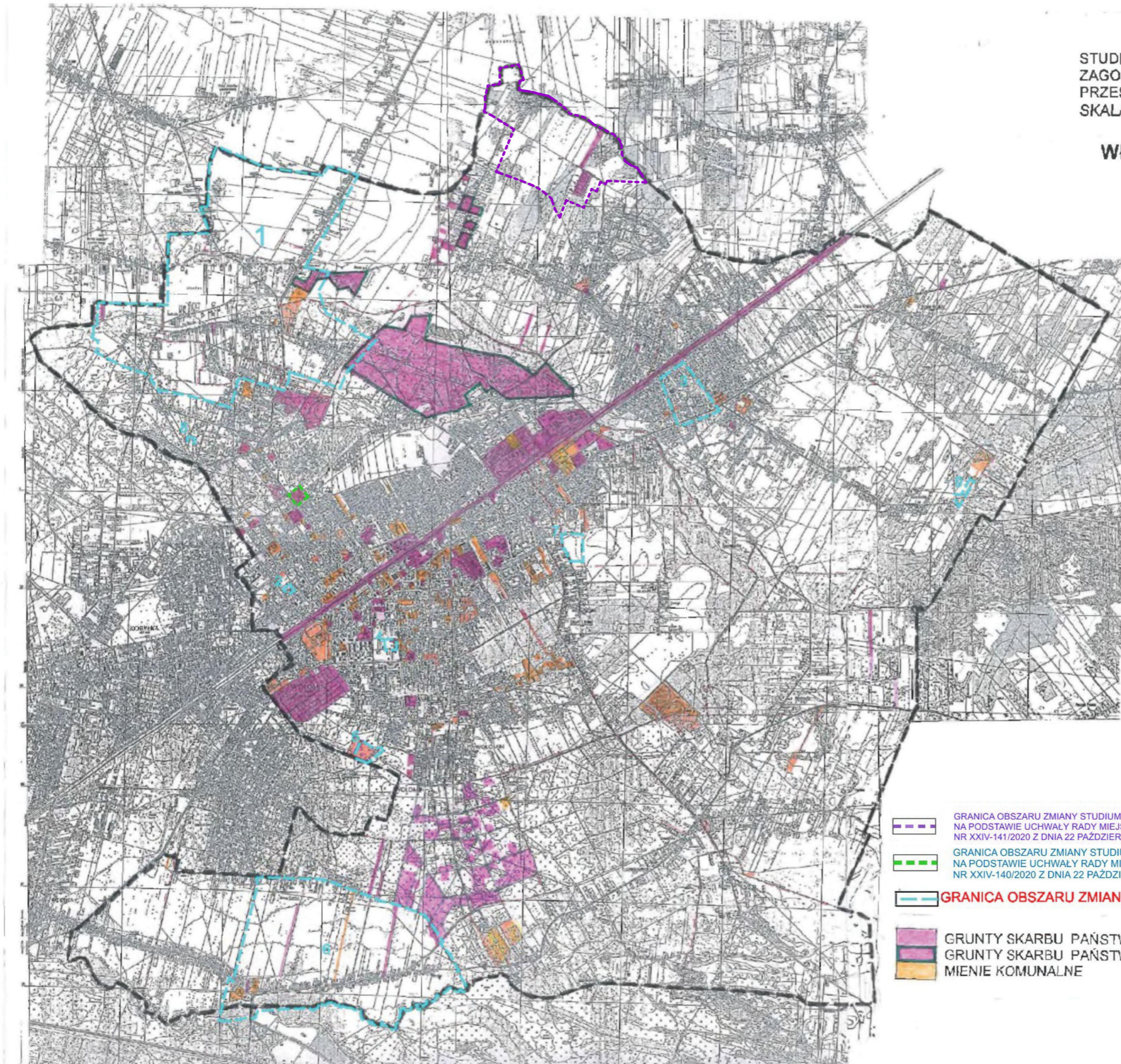
■ STREFA REWITALIZACJI


○ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

■ PARK KULTUROWY "OSSÓW WROTA BITWY  
WARSZAWSKIEJ 1920 R."

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN  
SKALA OK. 1:40000

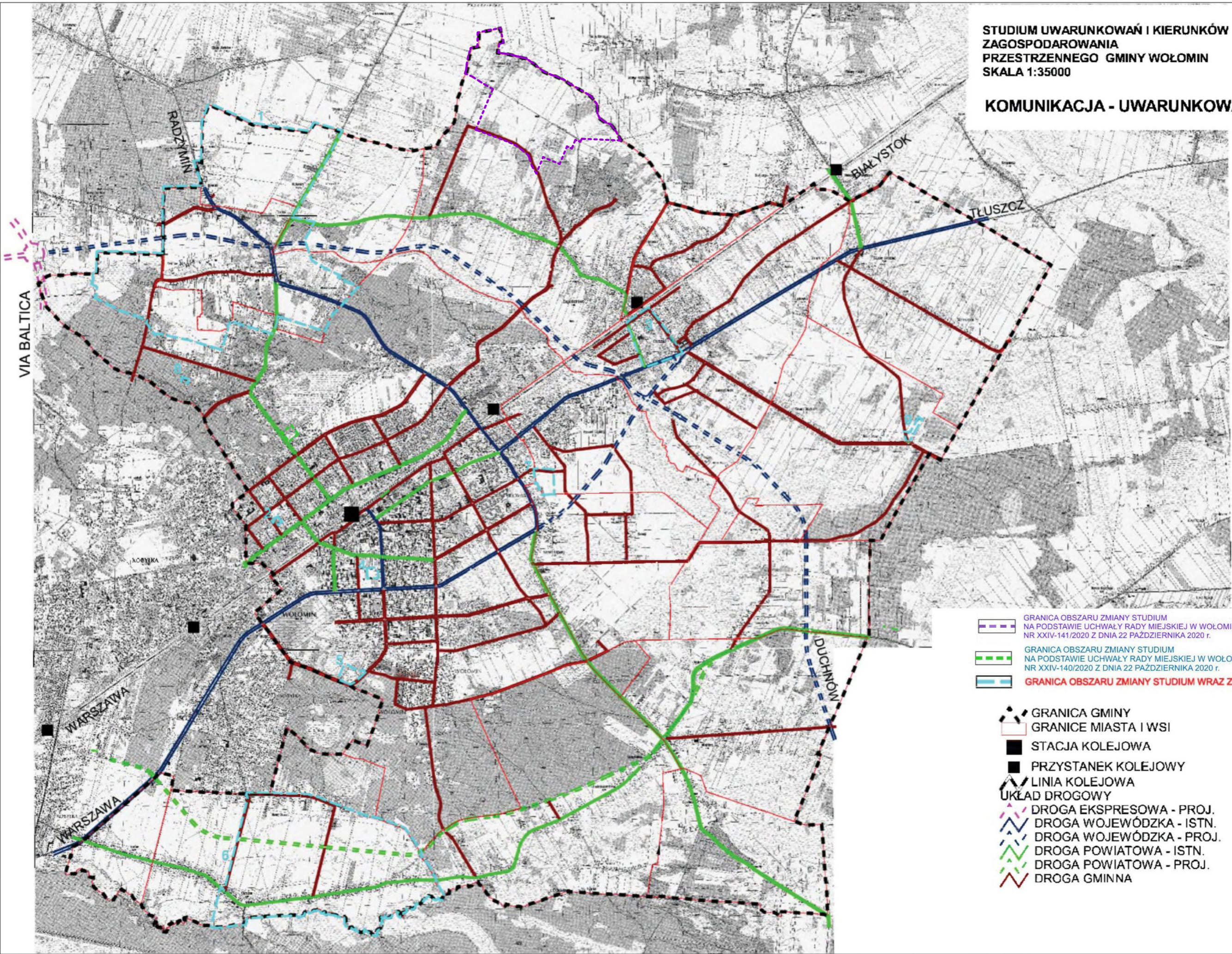
WŁASNOŚCI TERENU



-  GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-141/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.
-  GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-140/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.
-  **GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM WRAZ Z NUMERAMI**
-  GRUNTY SKARBU PAŃSTWA
-  GRUNTY SKARBU PAŃSTWA W ZARZĄDZIE NADLEŚNICTWA DREWNICĄ
-  MIENIE KOMUNALNE

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN  
SKALA 1:35000

KOMUNIKACJA - UWARUNKOWANIA



- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-141/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.
- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-140/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.
- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM WRAZ Z NUMERAMI

- GRANICA GMINY
- GRANICE MIASTA I WSI
- STACJA KOLEJOWA
- PRZYSTANEK KOLEJOWY
- LINIA KOLEJOWA
- UKŁAD DROGOWY
- DROGA EKSPRESOWA - PROJ.
- DROGA WOJEWÓDZKA - ISTN.
- DROGA WOJEWÓDZKA - PROJ.
- DROGA POWIATOWA - ISTN.
- DROGA POWIATOWA - PROJ.
- DROGA GMINNA

## Część II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów

Zmiany struktury przestrzennej gminy Wołomin – struktury rozumianej jako rozmieszczenie i wzajemne relacje podstawowych elementów składowych gminy - wynikają w znacznym stopniu z uwarunkowań zewnętrznych, związanych z:

- A. usytuowaniem w I Transeuropejskim Korytarzu Transportowym W-wa – Kowno – Ryga – Tallin – Helsinki /wypełnieniem tego korytarza jest trasa ekspresowa S8 połączona węzłem z proj. tzw. wschodnią obwodnicą Wołomina oraz modernizacją magistralnej linii kolejowej E75/,
- B. rolą w aglomeracji warszawskiej:
  - usytuowaniem w pierścieniu gmin podwarszawskich, tworzących zaplecze mieszkaniowe stolicy,
  - usytuowaniem w rozbudowywanym układzie drogowym aglomeracji - projektowaną drogą wojewódzką tzw. obwodnica Wołomina relacji Wołomin - Duchnow w gm. Wiązowna,
  - usytuowaniem w systemie obszarów chronionych /Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu/.

Z drugiej strony zmiany te wynikają z uwarunkowań wewnętrznych, jak: dotychczasowe zagospodarowanie terenów, zobowiązania wynikające z obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy, stopień realizacji ustaleń dotychczasowego studium, stan środowiska i dziedzictwa kulturowego, warunki i jakość życia mieszkańców, tendencje demograficzne, możliwości rozwoju gminy, własności terenu, potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego w tym rozwoju infrastruktury technicznej i układu drogowego.

Zmiany struktury przestrzennej gminy Wołomin przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wiążą się z wiodącymi kierunkami rozwojowymi:

- m i e s z k a n i o w y m: wielorodzinnym i jednorodzinym,
- u s ł u g o w y m: z rozwojem centrum miejskiego i lokalnych centrów usługowych w poszczególnych jednostkach osadnictwa a także koncentracją zabudowy mieszkaniowo-usługowej na kierunku połączenia gminy z trasą Via Baltica oraz w Turowie wzdłuż drogi nr 634,
- p r o d u k c y j n y m: z rozwojem tej funkcji na nowych terenach we wsi Stare i Nowe Lipiny i Stare Grabie przy drodze nr 634, [we wsiach Helenów oraz Zagościec](#) oraz wokół składowiska odpadów,
- r e k r e a c y j n o – t u r y s t y c z n y m: w skali lokalnej i ponadlokalnej, z utworzeniem Parku Kulturowego w Ossowie oraz ośrodków rekreacyjno – sportowych, nadwodnych w rejonie proj. zbiornika rekreacyjnego i innych zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3 oraz organizacją szlaków turystyki pieszej i rowerowej.

Podział na część miejską i wiejską gminy Wołomin będzie ulegał zatarciu, dotyczyć to będzie terenów wiejskich w południowej i północnej części gminy oraz wschodniej przy granicy miasta gdzie planuje się rozwój zabudowy o miejskim charakterze:

- 1) we wsi Ossów – jako zespół zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej na terenie położonym najbliżej Warszawy, na kierunku dojazdu drogą nr 634,
- 2) we wsiach Nowe i Stare Lipiny – jako zabudowa mieszkaniowa i usługowo-produkcyjna – uruchomienie nowych terenów w oparciu o przedłużenie drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej w Duczkach,
- 3) we wsi Czarna – jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa na kierunku połączenia gminy z trasą Via Baltica.

Polityka przestrzenna powinna polegać na wspieraniu dotychczasowych i w/w nowych kierunków rozwoju oraz na kształtowaniu stref funkcjonalno-przestrzennych.

Planowane przeznaczenie terenów tworzy strukturę przestrzenną:

- strefę centrum,
- strefę śródmiejską /otaczającą centrum/,
- strefę miejską i podmiejską /otaczającą śródmieście/,
- strefy zabudowy wiejskiej,
- strefy zabudowy ekstensywnej,
- strefy usługowo-produkcyjno-techniczne,
- strefy terenów otwartych: tereny rolne, łąki w dolinach rzek, lasy, obszary torfowe.

#### Strefa centrum

- wielofunkcyjnego rozwoju administracji i usług o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym oraz mieszkalnictwa,  
Obejmuje tereny ścisłego centrum miasta między ulicami: Sikorskiego, Lipińską, przejazd i torami kolejowymi, o pow. ok.15 ha. Tereny położone w najstarszej części miasta, które wymagają ochrony historycznego układu urbanistycznego i przeprowadzenia pilnych zabiegów rehabilitacyjnych zabudowy, głównie mieszkaniowej, przewiduje się do objęcia obszarem rewitalizacji wg Lokalnego Programu Rewitalizacji. W centrum wyodrębnia się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowo – usługowa usytuowana z reguły pierzejowo wzdłuż ulic, przeważnie w formie zabudowy zwartej, z usługami w parterach /w tym tzw. Starówka Wołomińska/,
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie zabudowy osiedlowej z towarzyszącymi usługami,
  - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa /max. 5 lokali mieszkalnych/,
  - 4) administracja, służby publiczne i usługi celu publicznego,
  - 5) usługi różne,
  - 6) place publiczne z zielenią i zieleń urządzona.

#### Strefa śródmiejska

- wielofunkcyjnego rozwoju usług i mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego.  
Obejmuje fragmenty miasta zawierające się między ulicami Armii Krajowej, Aleją Niepodległości, 1-go Maja, Rejtana i Wspólną, otaczające tereny centrum. Powierzchnia obszaru wynosi około 280 ha. Występują tu rezerwy terenowe, które mogą być uzupełnione nową zabudową jednorodziną i wielorodzinną. Osiedla wielorodzinne z lat 50-80-tych wymagają podniesienia standardu i rewitalizacji poprzez modernizację budynków i wzbogacenie przestrzeni osiedlowej w sposób charakterystyczny dla tkanki miejskiej: z placami, skwerami, ciągami pieszymi, usługami w parterach, z uzupełnieniem miejsc parkingowych, terenów zieleni osiedlowej i zadrzewień wzdłuż ulic. Tereny osiedli przewiduje się do objęcia obszarem rewitalizacji wg Lokalnego Programu Rewitalizacji.

#### Strefa miejska i podmiejska

- rozwoju funkcji mieszkaniowej, w przewadze o charakterze jednorodzinym z towarzyszącymi usługami, w tym usług infrastruktury społecznej.  
Obejmuje tereny położone w granicach miasta Wołomina - na południu: między ulicami 1-go Maja i Graniczną - na północy: między ulicami Armii Krajowej i Nowa Wieś oraz teren Mironowskich Gór.  
Na obszarze wiejskim obejmuje zabudowę wsi Czarna, Zagoścień, Turów, Lipinki, Duczki, Nowe i Stare Lipiny, zach. część wsi Majdan i Ossów , które wskutek przeznaczenia dużych powierzchni pod zabudowę jednorodziną zmieniają swój charakter na typowo podmiejski. W Ossowie planowana jest zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności. W zespołach zabudowy mieszkaniowej należy kształtować przestrzenie publiczne /place, ciągi piesze i rowerowe oraz tereny zieleni i sportu/.  
We wsi Czarna zabudowa mieszkaniowo-usługowa na kierunku połączenia drogowego z trasą Via Baltica będzie nowym elementem tworzącym „bramę do miasta”.

### Strefy zabudowy wiejskiej

- zabudowa jednorodzinna i zagrodowa ciągów wsi wzdłuż dróg z towarzyszącymi usługami. Są to wsie: Helenów, Stare i Nowe Grabie, Mostówka, Majdan, Leśniakowizna, Cięciwa i Ossów.  
We wsiach należy zapewnić przestrzenie publiczne /ulice, place, ciągi piesze i rowerowe oraz tereny zieleni i sportu/.  
We wsi Ossów niezbędne jest objęcie ochroną krajobrazu kulturowego - terenu Bitwy Warszawskiej 1920 r.

### Strefy zabudowy ekstensywnej

- zabudowa mieszkaniowa na atrakcyjnych krajobrazowo terenach, głównie leśnych i przyleśnych oraz położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Są to tereny uzupełniające zabudowę wsi: Helenów, Zagoścień, Cięciwa, Leśniakowizna, Ossów oraz na terenie miasta – na północy: Mironowskie Góry i na południu: Helenówka. Na terenach leśnych wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia. Należy ograniczyć wycinkę drzew do niezbędnego minimum koniecznego do posadowienia budynków.

### Strefy usługowo-produkcyjno-techniczne

- zorganizowane przestrzennie zespoły: istniejące w północno-wschodniej części miasta wzdłuż linii kolejowej oraz projektowane wokół oczyszczalni ścieków oraz wysypiska śmieci, we wsi Czarna, Helenów, Zagoścień, Stare i Nowe Lipiny w oparciu o przedłużenie drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej w Duczkach oraz w północno-wschodniej części gminy we wsi Stare Grabie w oparciu o drogę wojewódzką 634.
- tereny obsługi technicznej miasta.

### Strefy terenów otwartych

- o funkcji przyrodniczo-klimatyczno-rekreacyjnej.  
Przyrodniczo czynne obszary stanowią tereny lasów, pól, łąk i pastwisk z grupami zadrzewień w dolinach rzek Długiej, Czarnej Strugi i Czarnej oraz torfowisko Białe Błota i Helenówka i obszar bagienny Helenów. Strefy te charakteryzują się wysokimi walorami krajobrazowymi.

Tak znaczny rozwój gminy wymagać będzie rozbudowy systemu ośrodków obsługi mieszkańców, będą to:

- wielofunkcyjny ośrodek - centrum miasta z funkcjami administracyjnymi i usługowymi o zasięgu gminnym i ponadlokalnym - powiatowym,
- ośrodki usługowe w poszczególnych jednostkach mieszkaniowych,
- ośrodki podstawowe zlokalizowane we wsiach.

Organizacja przestrzenna tych ośrodków powinna uzyskać formę centrum usługowego o atrakcyjnym wyglądzie i programie z przestrzeniami publicznymi /place, skwery, parki itp./.

Usługi wyższego stopnia są i pozostaną w Warszawie.

Niezbędny też stanie się rozwój terenów dla funkcji zieleni, sportu i rekreacji w zespołach mieszkaniowych i na terenach otwartych. Docelowy system terenów zieleni, sportu i rekreacji obejmie:

- ośrodek sportu i rekreacji „Huragan” z boiskiem, halą sportową i pływalnią,
- sale i boiska sportowe przy szkołach,
- tereny boisk oraz placów do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży w osiedlach mieszkaniowych i poszczególnych wsiach,
- tworzenie nowych i utrzymanie istniejących parków,
- utworzenie terenów sportu i rekreacji nadrzecznej,
- budowę ciągów pieszych o charakterze rekreacyjnym /głównie wzdłuż rzek, rowów i cieków a także na terenach leśnych/,
- budowę ścieżek rowerowych, pieszych, konnych, edukacyjnych i rehabilitacyjnych.

Dominująca w układzie gminy jest i pozostanie oś komunikacyjna drogi wojewódzkiej Warszawa - Tłuszcz i linia kolejowa W-wa - Białystok.

Gmina zobligowana jest do uwzględnienia zadań w zakresie komunikacji o charakterze ponadlokalnym :

1. droga krajowa S8-proj.droga o parametrach drogi ekspresowej Warszawa-Białystok,
2. droga wojewódzka nr 635 – projektowana wschodnia obwodnica Wołomina relacji: projektowany węzeł z drogą S8 – Wiązowna /Duchnow/, zaproponowane nowe rozwiązanie z włączeniem drogi do trasy S8 poprzez węzeł Wołomin,
3. droga wojewódzka nr 634 relacji: Warszawa – Tłuszcz,
4. droga wojewódzka nr 628 odcinek droga wojewódzka nr 634 – stacja kolejowa.

Obszary i obiekty środowiska przyrodniczego już objęte ochroną pozostaną w strukturze przestrzennej gminy bez zmian. Są to obszary leśne, pomniki przyrody i Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Białe Błota, nr kodu PLH 140038, proponowany do wyznaczenia na podstawie Dyrektywy Siedliskowej. Na kształtowanie terenów urbanizowanych wpływ będzie miało położenie znacznego obszaru gminy na obszarze chronionego krajobrazu.

Ważnym elementem na obszarze gminy będą ciągi powiązań przyrodniczych wzdłuż rzek i kształtowanie lokalnego układu przyrodniczego /zieleń towarzysząca rowom, ciekom i zbiornikom wodnym/, a także ochrona wartości kulturowych.

Obowiązuje ochrona przed zainwestowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej /zwłaszcza łąk w dolinach rzek/.

Wytyczanie kierunków rozwoju gminy uwzględniać będzie powiązania z Warszawą i sąsiednimi gminami.

Tereny rozwojowe wskazane w studium są kierunkową ofertą rozwoju, który nie naruszy zrównoważonego rozwoju gminy, będzie wymagać jednak dla jej harmonijnego rozwoju znacznych nakładów na infrastrukturę techniczną, społeczną i komunikację. Ostatecznie zależeć to będzie od przyjętych w planach miejscowych rozwiązań i rzeczywistej skali migracji.

Wg obliczeń chłonności terenów przewidzianych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy zakłada się docelowy wzrost liczba mieszkańców z ok. 49.700 do ok.75.000.

Nazwa sołectwa	Liczba mieszkańców 2006 r.	Przyrost liczby mieszkańców wg studium	Razem wg studium
Cięciwa	160	940	1 100
Czarna	900	300	1 200
Duczki	3 000	1 960	4 960
Helenów	220	750	970
Leśniakowizna	400	500	900
Lipinki	1 080	300	1 380
Majdan	560	500	1 160
Mostówka	180	500	680
Nowe Grabie	260	300	560
Nowe Lipiny	1 400	400	1 800
Ossów	950	4 150	5 100
Stare Grabie	650	300	950
Stare Lipiny	590	900	1 490
Turów	250	600	850
Zagościnniec	2 100	2 400	4 500
<b>RAZEM WIEŚ</b>	<b>12 700</b>	<b>14 900</b>	<b>27 600</b>
miasto Wołomin	37 000	10 000	47 000
<b>RAZEM MIASTO I WIEŚ</b>	<b>49 700</b>	<b>24 900</b>	<b>74 600</b>



## Liczba ludności w Gminie Wołomin

Rok	Liczba ludności w gminie	Liczba ludności miasto	Liczba ludności wieś
2020	51 726	36 848	14 878
2019	51 884	37 056	14 828
2018	51 909	37 138	14 771
2017	51 825	37 164	14 661
2016	51 774	37 254	14 520
2015	51 709	37 318	14 391
2014	51 669	37 389	14 280
2013	51 671	37 505	14 166
2012	51 484	37 459	14 025
2011	51 385	37 533	13 852
2010	51 091	37 378	13 713
2009	50 549	36 998	13 551

Zródło: Bank Danych Lokalnych

Analizując liczbę mieszkańców w ciągu ostatnich lat widać nieznaczny wzrost liczby mieszkańców na obszarze wiejskim i nieznaczny spadek na terenie miasta. Tendencja ta utrzymuje się również w latach 2018-2020.

### 1.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

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

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej — 193.123 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla zabudowy usługowej, przemysłowej, produkcyjnej — 536.795 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej chłonność jest większa niż zapotrzebowanie o 77.883 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej — 203.795 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla zabudowy usługowej, przemysłowej, produkcyjnej — 572.056 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej chłonność jest większa niż zapotrzebowanie o 55.065 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 203.795 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla zabudowy usługowej, przemysłowej, produkcyjnej – 450.159 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej chłonność jest większa niż zapotrzebowanie o 55.065 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Podjęta zmiana Studium dotyczy fragmentu gminy Wołomin, jednak obliczenia zapotrzebowania i chłonności liczone są dla całego obszaru Gminy.

Powierzchnia terenów, które są już przeznaczone w Studium pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę, w podziale na funkcję, kształtuje się następująco:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1143,33 ha;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 56,38 ha;
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 49,23 ha;
- ~~— dla zabudowy usługowo-produkcyjnej – 103,74 ha.~~
- ~~— dla zabudowy usługowo-produkcyjnej – 169,74 ha.~~
- dla zabudowy usługowo-produkcyjnej – 102,06 ha\*.

\* uwzględniając plan miejscowy dla miejscowości Stare Grabie (Uchwała Nr LIII-108/2022 z dnia 29.08.2022).

Przeliczając kolejno powierzchnię w hektarach na powierzchnię użytkową zabudowy (dla obliczeń posłużono się analogicznymi wskaźnikami, które wykorzystane zostały dla oszacowania chłonności), (w przypadku występowania dwóch równoważnych przeznaczeń – przyjęto stosunek 50% – 50%), zabudowa w podziale na funkcje, kształtuje się następująco:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2.067.339 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 347.305 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- ~~— dla zabudowy usługowo-produkcyjnej – 242.592 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.~~
- ~~— dla zabudowy usługowo-produkcyjnej – 367.331 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.~~
- dla zabudowy usługowo-produkcyjnej – 192.894 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

<b>Funkcja terenu</b>	<b>Możliwości projektowania nowej zabudowy (m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej)</b>	<b>Chłonność terenów które są już przeznaczone w Studium pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę (m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej)</b>	<b>Możliwości projektowania nowej zabudowy, z uwzględnieniem wszystkich terenów wyznaczonych pod zabudowę w Studium z 2011 r. (m<sup>2</sup> powierzchni)</b>
Mieszkaniowa jednorodzinna	-77.883	2.067.339	-2.145.222
Mieszkaniowa wielorodzinna	193.123	347.305	-154.182
Usługowo-produkcyjna	536.795	242.592	294.203

<b>Funkcja terenu</b>	<b>Możliwości projektowania nowej zabudowy (m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej)</b>	<b>Chłonność terenów które są już przeznaczone w Studium pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę (m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej)</b>	<b>Możliwości projektowania nowej zabudowy, z uwzględnieniem wszystkich terenów wyznaczonych pod zabudowę w Studium z 2011 r. (m<sup>2</sup> powierzchni)</b>
Mieszkaniowa jednorodzinna	-55.065	2.067.339	-2.122.404
Mieszkaniowa wielorodzinna	203.795	347.305	-143.510
Usługowo-produkcyjna	572.056	367.331	204.725

<b>Funkcja terenu</b>	<b>Możliwości projektowania nowej zabudowy</b>	<b>Chłonność terenów które są już przeznaczone w Studium pod zabudowę</b>	<b>Możliwości projektowania nowej zabudowy, z</b>
-----------------------	--	---	---

	(m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej)	poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę (m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej)	uwzględnieniem wszystkich terenów wyznaczonych pod zabudowę w Studium z 2011 r. (m <sup>2</sup> powierzchni)
Mieszkaniowa jednorodzinna	- 55.065	2.067.339	- 2.122.404
Mieszkaniowa wielorodzinna	203.795	347.305	- 143.510
Usługowo-produkcyjna	450.159	192.894	257.265

Z powyższych obliczeń wynika, iż powierzchnia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną jest wystarczająca i nie ma możliwości przeznaczać w Studium nowych terenów pod tę funkcję poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

~~Natomiast powierzchnia terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną jest niewystarczająca w niewielkim stopniu i możliwe jest przeznaczenie nowych terenów pod funkcję usługowo-produkcyjną, o powierzchni użytkowej 294.203 m<sup>2</sup>, co jest równoznaczne z powierzchnią 155,66 ha.~~

~~Natomiast powierzchnia terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną jest niewystarczająca w niewielkim stopniu i możliwe jest przeznaczenie nowych terenów pod funkcję usługowo-produkcyjną, o powierzchni użytkowej 204.725 m<sup>2</sup>, co jest równoznaczne z powierzchnią 108,32 ha.~~

Natomiast powierzchnia terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną jest niewystarczająca w niewielkim stopniu i możliwe jest przeznaczenie nowych terenów pod funkcję usługowo-produkcyjną, o powierzchni użytkowej 257.265 m<sup>2</sup>, co jest równoznaczne z powierzchnią 136,12 ha.

Dla zabudowy usługowo-produkcyjnej:

- średnia intensywność zabudowy – 0,3\* (przeliczona na podstawie analizy pozwoleń na budowę);
- powierzchnia użytkowa stanowi 70 % powierzchni całkowitej zabudowy;
- w celu obliczenia zapotrzebowania na powierzchnię terenów budowlanych brutto (wraz z wewnętrznym układem komunikacyjnym, terenami infrastruktury technicznej, zieleni, usług podstawowych oraz terenami w strefach technicznych od sieci infrastruktury technicznej, itp.) przyjmuje się zwiększenie o 10% oszacowanego zapotrzebowania na tereny budowlane netto

\* utrzymano założone we wcześniejszych obliczeniach wskaźniki intensywności zabudowy ze względu na charakter projektowanych terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej. Ustalone w studium tereny w Helenowie i projektowane niniejszą zmianą studium tereny w Zagościńcu to duże powierzchniowo obszary, predystynowane pod funkcje magazynów, składów budowlanych, itp. Funkcje te wymagają dużych powierzchni pod parkingi, place manewrowe, zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe, w wyniku czego wskaźniki intensywności kształtują się na relatywnie niskim poziomie.

~~294.203 m<sup>2</sup> p.u. = 420.290 m<sup>2</sup> p.c.  
420.290 m<sup>2</sup> / 0,3 = 1.400.967 m<sup>2</sup> = 140,0967 ha netto  
140,0967 ha netto co odpowiada 155,66 ha brutto~~

~~204.725 m<sup>2</sup> p.u. = 292.464 m<sup>2</sup> p.c.  
292.464 m<sup>2</sup> / 0,3 = 974.880 m<sup>2</sup> = 97,4880 ha netto  
97,4880 ha netto co odpowiada 108,32 ha brutto~~

257.265 m<sup>2</sup> p.u. = 367.521 m<sup>2</sup> p.c.

$367.521 \text{ m}^2 / 0,3 = 1.225.070 \text{ m}^2 = 122,5070 \text{ ha netto}$   
 $122,5070 \text{ ha netto co odpowiada } 136,12 \text{ ha brutto}$

Zmiana w obszarze 1 ma na celu przeznaczenie terenów rolnych na tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, dotyczy to ok. 66 ha.

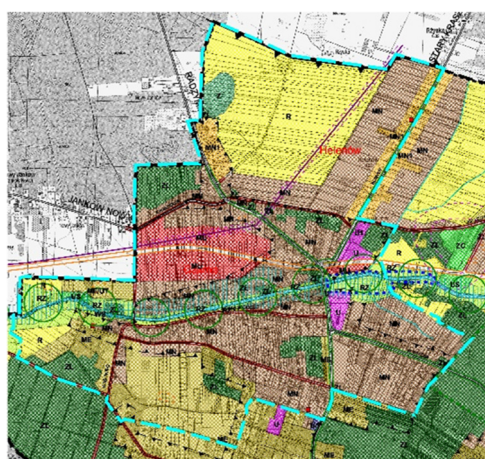
Z analizy wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że zmiana taka jest możliwa, gdyż zapotrzebowanie na nową zabudowę usługowo-produkcyjną wynosi 155,66 ha (po uwzględnieniu dotychczasowych zmian Studium i zaktualizowaniu bilansu zapotrzebowanie na nową zabudowę usługowo-produkcyjną wynosi ~~108,32 ha~~ 136,12 ha).

Zmiana dotyczy również przeznaczenia terenu RZ (tereny łąk w dolinach rzek) na teren U (usługi celu publicznego) zgodnie z obowiązującą zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (uchwała Nr XVI-63/2000 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 11 maja 2000r.), gdzie teren oznaczony symbolem T.8 (teren usług oświaty) rozciąga się do granic terenu rzeki.

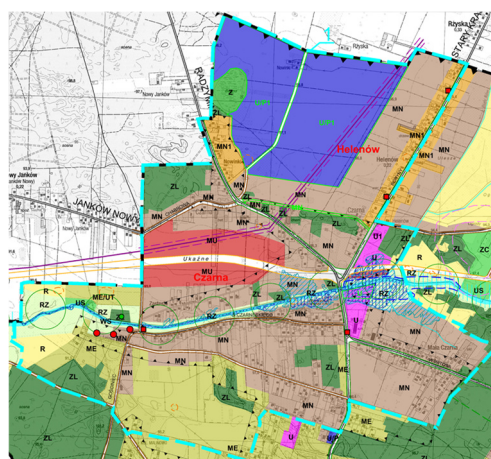
Kolejną zmianą w obszarze 1 jest likwidacja opisanej w studium drogi jako „ważniejszej drogi lokalnej”. Z uwagi na lokalizację drogi wzdłuż terenów leśnych i terenów już zabudowanych, oraz złożonych uwag w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany studium, nie będzie możliwości jej poszerzenia do drogi lokalnej w planie miejscowym bez odszkodowań, czyli skutków finansowych. Dlatego droga ta straci rangę „ważniejszej drogi lokalnej” na rzecz innego rozwiązania komunikacyjnego. Na rysunku Studium, powyższy teren zmienia się na MN (teren mieszkaniowy jednorodzinny z dopuszczeniem usług), natomiast powierzchnia zmienionego obszaru nie jest uwzględniona w bilansie, ponieważ w miejscu zlikwidowanej drogi lokalnej występuję wydzielone drogi, które przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostaną poszerzone do odpowiednich parametrów, które zapewnią dojazd do działek budowlanych.

Zmiana przeznaczenia terenów w obszarze 1

Powierzchnia terenów (ha)	Przeznaczenie terenów w zmianie Studium	Przeznaczenie terenów w Studium z 2011 r.
66	U/P1	R
1	U	RZ
0,9	MN, ZL	ważniejsza droga lokalna



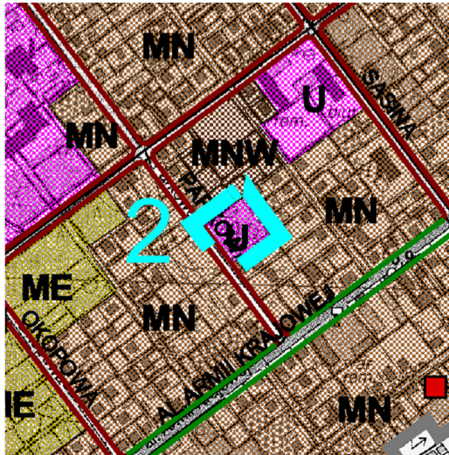
Studium Gminy z 2011 r.



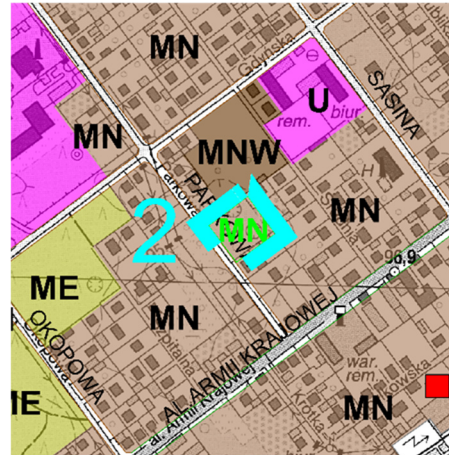
projekt zmiany Studium

Zmiany w obszarach 2, 3, 4, 5, 7 znajdują się na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W obszarze 2 zmienia się tereny zabudowy usługowej celu publicznego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej o powierzchni 0,3472 ha.

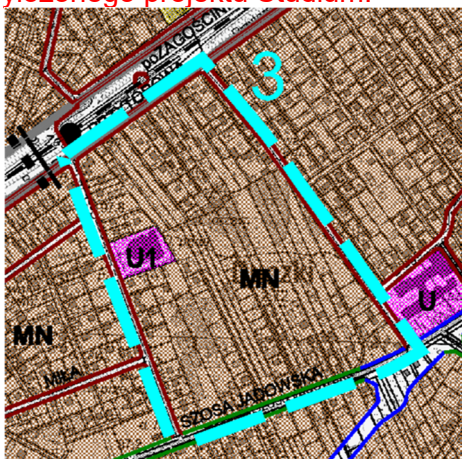


Studium Gminy z 2011 r.

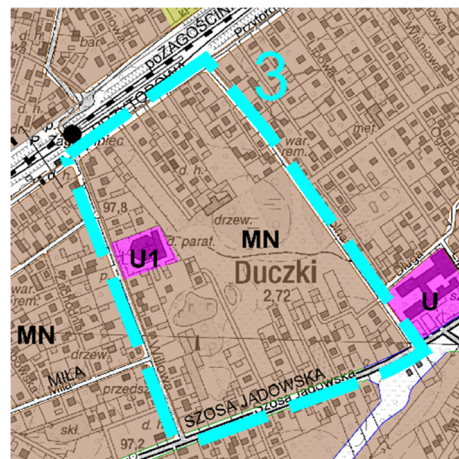


projekt zmiany Studium

W obszarze 3 nie nastąpiła żadna zmiana z powodu uwzględnienia uwag złożonych do wyłożonego projektu Studium.

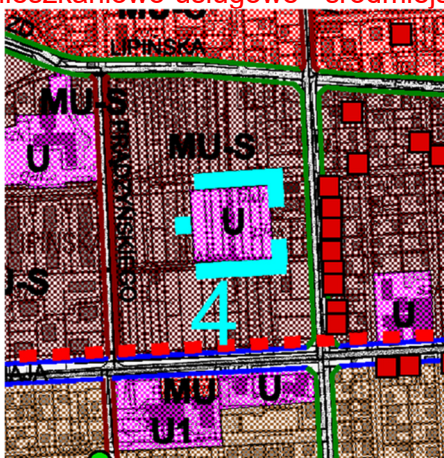


Studium Gminy z 2011 r.

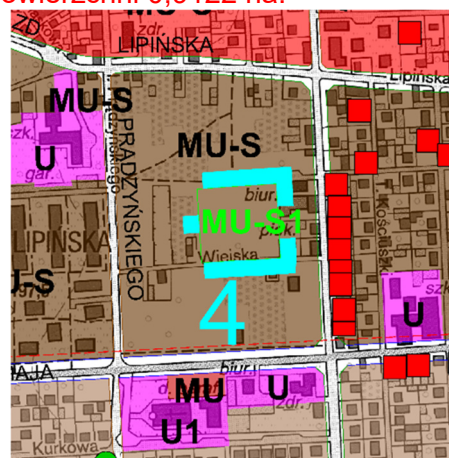


projekt zmiany Studium

W obszarze 4 zmienia się tereny zabudowy usług publicznych na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - śródmiejskie o powierzchni 0,9122 ha.

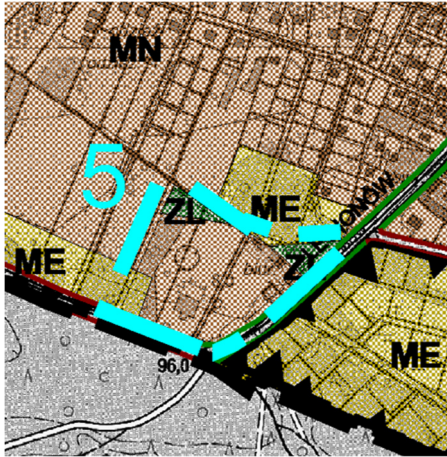


Studium Gminy z 2011 r.

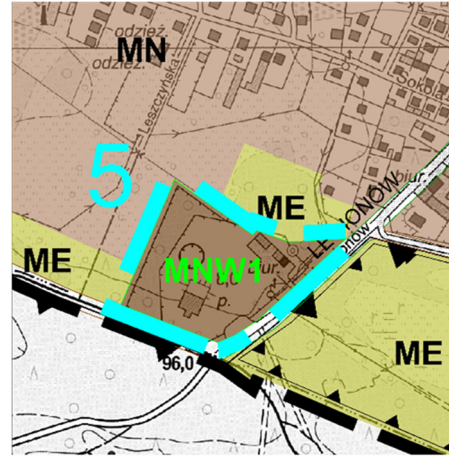


projekt zmiany Studium

W obszarze 5 zmienia się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o powierzchni 2,7597 ha.

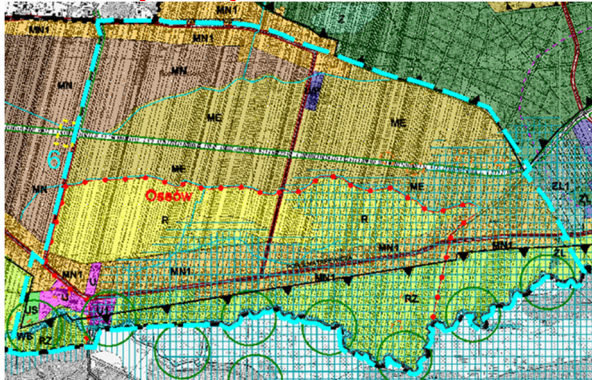


Studium Gminy z 2011 r.

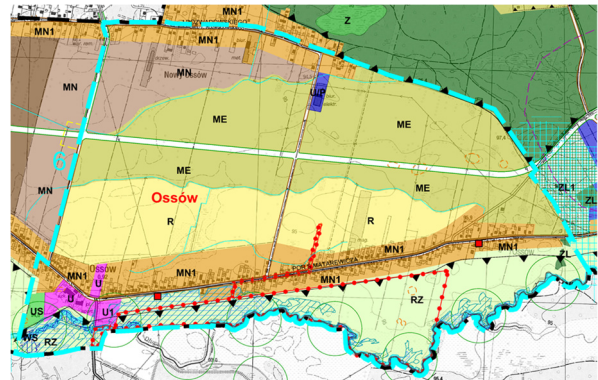


projekt zmiany Studium

Zmiana w obszarze 6 o powierzchni ok. 234 ha zlokalizowanym we wsi Ossów dotyczy korekty granic parku kulturowego pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”, bez zmiany funkcji terenów.

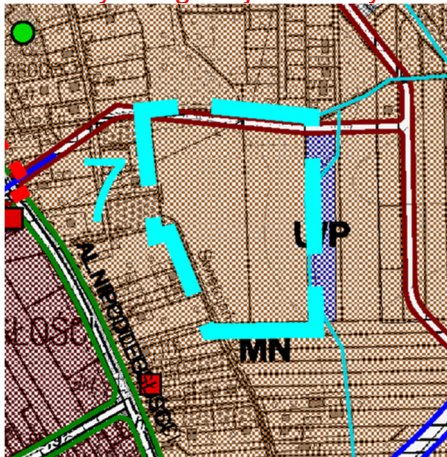


Studium Gminy z 2011 r.

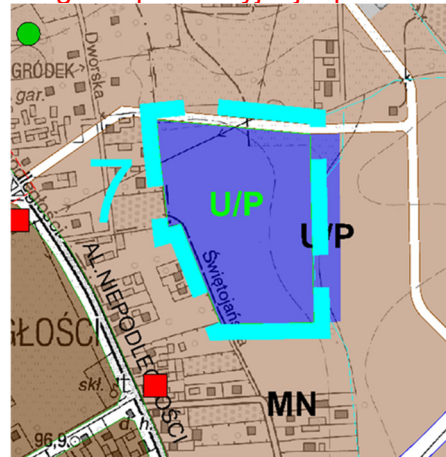


projekt zmiany Studium

W obszarze 7 zmienia się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej na tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej o powierzchni 3,9916 ha.

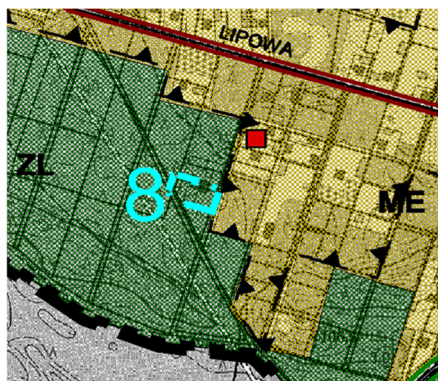


Studium Gminy z 2011 r.

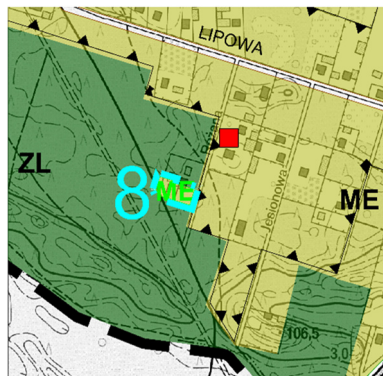


projekt zmiany Studium

Zmiana w obszarze 8 dotyczy jednej działki, o powierzchni 0,1473 ha, która w obecnie obowiązującym studium jest określona jako las, natomiast jest ona zabudowana budynkiem mieszkalnym. Zmiana wynika z dostosowania Studium do stanu faktycznego, gdyż na tym terenie istnieje zabudowa mieszkaniowa z lat 30-tych XX w. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren jest sklasyfikowany jako tereny mieszkaniowe – B.

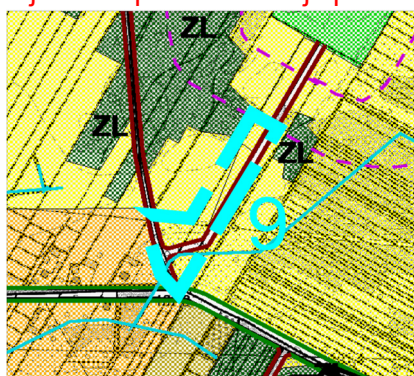


Studium Gminy z 2011 r.

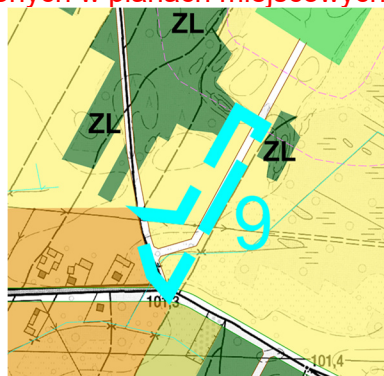


projekt zmiany Studium

W obszarze 9 nie nastąpiła żadna zmiana z powodu wyników obliczeń chłonności terenów, z których wynika iż powierzchnia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest wystarczająca i nie ma możliwości przeznaczania w Studium nowych terenów pod tę funkcję poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

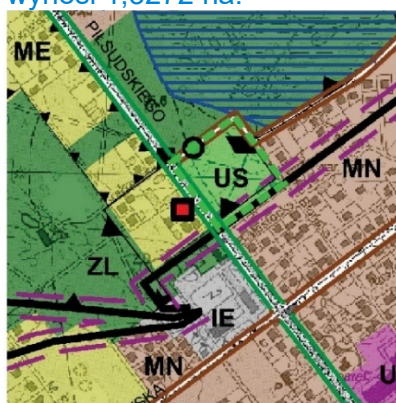


Studium Gminy z 2011 r.



projekt zmiany Studium

Zmiana Studium wywołana uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie nr XXIV-140/2020 z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, ma na celu zmianę przeznaczenia terenu usług sportu i rekreacji na cele terenu usług publicznych. Łączna powierzchnia terenu działek o nr ewid. 321/1, 321/2, 322/1 i 322/2, obręb Wołomin objętego zmianą wynosi 1,3272 ha.



Studium Gminy z 2021 r.

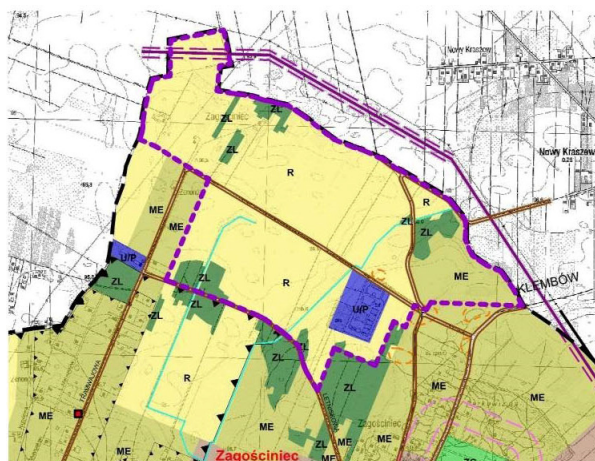


projekt zmiany Studium

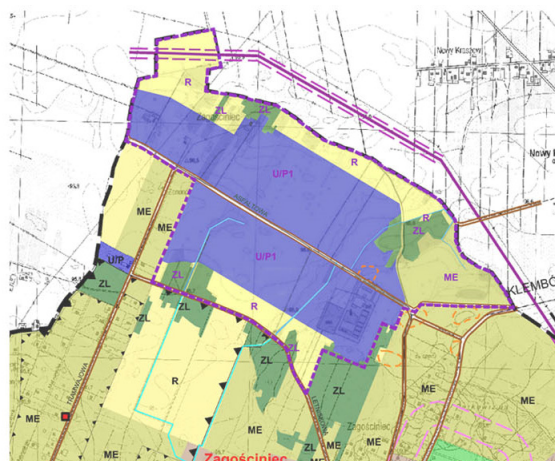
Zmiana Studium wywołana uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie nr XXIV-141/2020 z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin ma na celu przeznaczenie terenów na tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej. Dotyczy to ok. 62,60 ha. Wiąże się to ze zmianą przeznaczenia z terenów rolnych i w niewielkim stopniu leśnych.

Z analizy wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę przeprowadzonych podczas zmiany studium z 2022 r. wynika, że zmiana taka jest możliwa, gdyż zapotrzebowanie na nową zabudowę usługowo-produkcyjną, po zmianach wykonanych w 2022 r. wynosiło 136,12 ha.

Powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej nie uległa zmianie. Wprowadzono także niewielkie zmiany przebiegu ważniejszych części dróg lokalnych – bez zmiany ich gabarytów – dostosowując do aktualnego układu działek ewidencyjnych.



Studium Gminy z 2021 r.



projekt zmiany Studium

Zmiana Studium wywołana uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie z 30 września 2021 r. Nr XXXIX-141/2021 w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXIV-141/2020 z dnia 22 października 2020 r. nie powoduje zmian w przeznaczeniu terenów ani zmian na rysunku studium. Dotyczy ona „weryfikacji i modyfikacji kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów - część II, rozdział 2 tekstu studium”.

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów**

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach należy określić lub utrzymać co najmniej poniższe ustalenia dla wyodrębnionych obszarów struktury funkcjonalnej (wg oznaczeń na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Ponadto dla każdego obszaru, którego to dotyczy należy stosować wytyczne określania w planach: obszarów i zasad ochrony środowiska i jego zasobów wg cz. II rozdz. 3, obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg cz. II rozdz. 4, kierunków rozwoju systemów komunikacji wg cz. II rozdz. 5, kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej wg cz. II rozdz. 6, obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wg cz. II rozdz. 7, obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wg cz. II rozdz. 8, kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej wg cz. II rozdz. 11, obszarów ej wg cz. II rozdz. 12, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych wg cz. II rozdz. 13, kierunków zagospodarowania obszarów wymagających rekultywacji wg cz. II rozdz. 14.

Mając na uwadze przyjęte ogólne kierunki zmian w strukturze przestrzennej Studium wyróżnia:

- tereny urbanizacji
- tereny otwarte - nie podlegające urbanizacji.

Studium wyróżnia strefy, omówione w poprzednim rozdziale, zróżnicowane pod względem funkcji oraz charakteru, w których wyodrębniono obszary struktury funkcjonalnej.

*Niezależnie od ustaleń studium w planach miejscowych dopuszcza się ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy i zagospodarowania działki zgodnie ze stanem istniejącym, tzn. z obecnym stanem zagospodarowania nieruchomości, stanem*



faktycznym wynikającym z Ewidencji Gruntów i Budynków lub wynikającym z ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Dla terenów, dla których wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w przypadku braku uzyskania takiej zgody, dopuszcza się pozostawienie odpowiednio terenu rolnego lub terenu leśnego.

### **Tereny urbanizacji**

Zabudowa w poszczególnych terenach powinna być kształtowana przy pomocy sporządzanych planów miejscowych.

Na terenach urbanizacji wyodrębniono następujące obszary struktury funkcjonalnej:

#### **MU-C - mieszkaniowo-usługowe – centrum**

Obejmuje obszar ścisłego centrum miasta, z zabudową mieszkaniowo-usługową, niezbędna adaptacja i ochrona historycznego układu urbanistycznego. W granicach obszaru zlokalizowane są usługi celu publicznego /lokalnego i ponadlokalnego-powiatowe/.

W obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa mieszkaniowo-usługowa usytuowana pierzejowo wzdłuż ulic, w formie zabudowy zwartej z usługami w parterach, ustalana w zależności od potrzeb indywidualnie w planach miejscowych,
2. zabudowa wielorodzinna /osiedlowa/, z dopuszczeniem usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
3. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa z towarzyszącymi usługami /max. 5 lokali mieszkalnych/,
4. usługi celu publicznego: administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, sportu, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej itp.
5. usługi w zakresie handlu /z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w granicach wskazanych w zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego/, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i admistracji, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp.

wskazniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne lub max.14 m do głównej kalenicy, a w przypadku dachów płaskich - do górnej najwyższej krawędzi dachu (w granicach ulic: Wileńskiej, Nowowiejskiej, Żelaznej i 6 Września - 5 kondygnacji, max. 21 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, dopuszcza się wprowadzenie wzdłuż ul. Wileńskiej wyższej zabudowy lub dominant wysokościowych w oparciu o ustalenia planów miejscowych, jednak nie wyższej niż 10 kondygnacji nadziemnych, *na pozostałym obszarze dopuszcza się wprowadzenie dominant wysokościowych w oparciu o ustalenia planów miejscowych, jednak nie wyższych niż 18 m*),
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%, *przy czym w obszarze rewitalizacji dopuszcza się zmniejszenie tej powierzchni zgodnie ze stanem istniejącym*,
  - minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,
- przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urzędzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

W obszarze ustala się utrzymanie i wzbogacenie ogólnodostępnej zieleni urządzonej /parkowej/ oraz szpalerów zieleni przyulicznej.

Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych ~~tylko w przypadku wymiany zabudowy.~~

Ustala się kształtowanie zabudowy odtwarzające układ urbanistyczny charakterystyczny dla historycznej części miasta - z placami, skwerami, ciągami pieszymi, zwartą zabudową pierzejową wzdłuż ulic i usługami w parterach.

#### **MU-S, MU-S1 - mieszkaniowo-usługowe – śródmiejskie**

Obejmuje obszar miejski otaczający centrum, z zabudową mieszaną: usługową, jednorodzinną i wielorodzinną. W granicach obszaru zlokalizowane są usługi celu publicznego.

W obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa jednorodzinna /we wszystkich formach: wolnostojąca, bliźniacza, szeregową/  
wskazniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,

Ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca w kwartale ulic: Sikorskiego, Lipińskiej, Legionów i 1-go Maja ze względu na wartości kulturowe terenu – dawna parcelacja - osada fabryczna.

2. zabudowa wielorodzinna

wskazniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub max.18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, dopuszcza się wprowadzenie wyższej zabudowy lub dominant wysokościowych w oparciu o ustalenia planów miejscowych, jednak nie wyższej niż 8 kondygnacji nadziemnych **dla zabudowy na terenie MU-S,**
- **maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub max.18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu dla zabudowy na terenie MU-S1,**
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 25%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,

Przeznaczenie dopuszczalne /dla terenów pkt 1 i 2/: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące, nieuciążliwe, ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej /place,skwery,aleje/ i zieleni osiedlowej oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się sytuowanie usług wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634 w strefie jej uciążliwości.

3. usługi celu publicznego /lokalnego/: administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej itp.

4. usługi w zakresie handlu /z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w granicach wskazanych w zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego/, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, łączności itp., usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp.

wskazniki dla nowoprojektowanej zabudowy /dla terenów pkt 3 i 4/:

- maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub max.18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do zdefiniowania w mpzp .

Przeznaczenie dopuszczalne /dla terenów pkt 3 i 4/: jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Ustala się kształtowanie zabudowy miejskiej w oparciu o założenia przestrzenne /place, ulice, ciągi piesze i rowerowe, osie widokowe, dominanty/ .

### **MU – mieszkaniowo-usługowe**

Obejmuje otoczenie proj. wschodniej obwodnicy Wołomina na kierunku powiązań miasta z drogą ekspresową Via Baltica we wsi Czarna i tereny w sąsiedztwie skrzyżowań z w/w obwodnicą oraz tereny wg rysunku studium przy drodze nr 634-z zabudową jednorodziną i usługową.

Przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa jednorodzinna /wolnostojąca, bliźniacza i szeregową/,

wskazniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40%/ 30% w przypadku realizacji usług/,

- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki –do ustalenia w mpzp,
- 2. usługi w zakresie handlu /z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w granicach wskazanych w zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego/, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do głównej kalenicy a w przypadku dachów płaskich - do górnej najwyższej krawędzi dachu
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki –do ustalenia w mpzp.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

**MNW, MNW1 – mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne z dopuszczeniem usług**

Obejmuje tereny intensywnej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej o niskiej intensywności.

1. zabudowa jednorodzinna / wolnostojąca, bliźniacza, szeregową/

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.

2. zabudowa wielorodzinna

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu **dla zabudowy na terenie MNW,**
- **maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne lub max.14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu dla zabudowy na terenie MNW1;**
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,

Przeznaczenie dopuszczalne /dla terenów pkt 1 i 2/: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące, nieuciążliwe, ogólnodostępne tereny zieleni oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. usługi w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.

**MN – mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług**

Obejmuje obszar zabudowy miejskiej i podmiejskiej, osiedlowej. W granicach obszaru zlokalizowane są podstawowe usługi celu publicznego /szkoły itp./.

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa jednorodzinna /wolnostojąca, bliźniacza/,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40%( 30% w przypadku realizacji usług),
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące - nieuciążliwe, w tym usługi z zakresu zdrowia i oświaty, *usługi sportu i rekreacji*, obiekty sakralne, zabudowa zagrodowa, ogólnodostępne tereny zieleni oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

W obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planów miejscowych.

Dopuszcza się sytuowanie usług wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634 i projektowanej wschodniej obwodnicy Wołomina.

### **MN1 – mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe**

Obejmuje obszar ciągów zabudowy wiejskiej. W centrach wsi zlokalizowane są podstawowe usługi celu publicznego /szkoły itp./.

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa jednorodzinna i zagrodowa /wolnostojąca/

wskazniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, max.12 m do głównej kalenicy dla dachów spadzistych, dopuszcza się dachy płaskie - 3 kondygnacje nadziemne, max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu /max.10 m dla zabudowy usługowej/,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: zabudowa bliźniacza, towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące – nieuciążliwe, w tym usługi z zakresu zdrowia i oświaty oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

W obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych.

W Ossowie wyznaczono Park Kulturowy pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku” dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XXVIII-36/2009 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 16 kwietnia 2009 r. (*zmienionej uchwałą nr XXXIII-110/2013 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20 listopada 2013 r., uchwałą Nr XIII-149/2015 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 listopada 2015 r. oraz uchwałą Nr II-183/2018 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 listopada 2018 r.*).

*Parametry zabudowy w obszarze Parku Kulturowego w oparciu o ustalenia planów miejscowych.*

### **ME, ME 1 – mieszkaniowe ekstensywne**

Obejmuje tereny zabudowy o charakterze willowym i rezydencjonalnym, na terenach leśnych i w WOCHK.

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa jednorodzinna /wolnostojąca/,

wskazniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne *i lub max. 9-12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu do głównej kalenicy dla dachów spadzistych i 9 m do najwyższej krawędzi elewacji,*
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki *dla obszarów ME: –70%:*  
*dla terenów usług celu publicznego – 40%,*  
*dla terenów pozostałych – 70%, przy czym dla terenów istniejących dopuszcza się obniżenie wskaźnika zgodnie ze stanem istniejącym ale nie mniej niż do 50%,*  
dla zabudowy ME położonej przy ulicy Piłsudskiego w sąsiedztwie rezerwatu Białe Błota minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 80%, *przy czym dla terenów istniejących dopuszcza się obniżenie wskaźnika zgodnie ze stanem istniejącym ale nie mniej niż do 50%,*
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,
- dla obszaru ME1 minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 3000 m<sup>2</sup>, minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 80%.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: zabudowa letniskowa, zabudowa zagrodowa, towarzyszące usługi do zdefiniowania w mpzp, w tym *usługi publiczne, m.in.* z zakresu zdrowia i oświaty oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

*W obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planów miejscowych.*

Dopuszcza się utrzymanie istniejących lasów.

Zasięg zabudowy ekstensywnej do uściślenia w mpzp.

Zaleca się kształtowanie układów urbanistycznych nawiązujące do idei miasta-ogrodu w celu stworzenia harmonijnego otoczenia dla Pola Bitwy Warszawskiej.

### **ME/UT– mieszkaniowe ekstensywne i usługi turystyki**

Obejmuje tereny zabudowy o charakterze willowym i rezydencjonalnym w północnej części Mironowskich Gór i usług turystyki / hotele, pensjonaty/.

Przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa jednorodzinna /wolnostojąca/,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne *i lub max. 9-12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu do głównej kalenicy dla dachów spadzistych i 9 m do najwyższej krawędzi elewacji,*
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 70%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: towarzyszące usługi wbudowane, nieuciążliwe oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. usługi turystyki

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 2-3 kondygnacje nadziemne lub max. 10-12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 50%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.

### **U, U2 – usługi celu publicznego**

Usługi celu publicznego występujące w centrum miasta, w strefie śródmiejskiej, na terenach podmiejskich oraz w centrach wsi.

Przeznaczenie podstawowe:

usługi celu publicznego administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, sportu, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej itp.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – w zależności od prowadzonej działalności /do ustalenia w mpzp/.

1. w obszarze MU-C – mieszkaniowo-usługowym – centrum

- maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne lub max. 14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, *przy czym dopuszcza się wprowadzenie dominant wysokościowych w oparciu o ustalenia planów miejscowych, jednak nie wyższych niż 18 m,*
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,

2. w obszarze MU-S mieszkaniowo-usługowym – śródmiejskim

- maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub max. 18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,

3. na pozostałych obszarach:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max. 13-14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, *dla zabudowy na terenie U2 – maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub 18,0 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,*

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:

- *usługi komercyjne, towarzyszące usługom publicznym, nie kolidujące z funkcją podstawową,*
- jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępne tereny zieleni.

### **U1 – usługi sakralne**

Przeznaczenie podstawowe:

usługi sakralne – kościół wraz z jego zapleczem.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- do określenia w mpzp

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej z zakresu innego rodzaju usług oraz zieleni urządzonej nie kolidujących z funkcją podstawową.

### **U/P – usługowo-produkcyjne**

Zorganizowane przestrzennie zespoły: istniejące tereny, nowoprojektowany zespół we wsi Nowe i Stare Lipiny, Stare Grabie, Leśniakowizna oraz inne wg zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie podstawowe:

1. usługi w zakresie handlu /z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w granicach wskazanych w zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego/, handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, zaplecze transportu i infrastruktury technicznej, obsługa rolnictwa itp., do zdefiniowania w mpzp,
2. produkcja w zakresie przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, recyklingu, wytwórczości itp.

Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

*Zakazuje się lokalizowania nowych zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - ograniczenia w lokalizowaniu takich zakładów należy zawrzeć w planach miejscowych.*

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – ~~14 m~~ 20 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem masztów, kominów itp.,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,
- w maksymalnym stopniu należy zachować istniejący drzewostan,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:– jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ogólnodostępne tereny zieleni.

### **U/P1 – usługowo-produkcyjne**

Zorganizowane przestrzennie zespoły: nowoprojektowany zespół we wsi Czarna, Helenów i Zagościniec.

Przeznaczenie podstawowe:

1. usługi w zakresie handlu hurtowego, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, zaplecze transportu i infrastruktury technicznej, obsługa rolnictwa itp., do zdefiniowania w mpzp,

*Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,*

dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ i oddziaływanie na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu.

Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

Zakazuje się lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - ograniczenia w lokalizowaniu takich zakładów należy zawrzeć w planach miejscowych.

#### wskazniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 20 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem masztów, kominów itp.,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,
  - minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,
  - w maksymalnym stopniu należy zachować istniejący drzewostan,
- przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ogólnodostępne tereny zieleni.

Nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami U/P1 a terenami MN, MN1, Z oraz terenami w gminie Radzymin i Klembów, do uściślenia w mpzp.

#### **ZP – zieleń urządzona**

Tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną – publiczną o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej: tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, place zabaw), mała architektura.

Podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni urządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją z wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji niezbędnych elementów komunikacyjnych lub infrastrukturalnych.

Są to wyznaczone w studium tereny zieleni miejskiej:

- plac 3-go Maja w centrum miasta, przestrzeń publiczna z towarzyszącą zielenią urządzoną, położony w strefie rewitalizacji,
- park i skwer miejski w strefie rewitalizacji,
- tereny zieleni przy ul. Reja,
- teren zieleni urządzonej z przewagą zieleni niskiej stanowiącej strefę ekspozycji obiektu zabytkowego „Dom nad Łąkami”, dopuszcza się miejsca wypoczynkowe, urządzenia terenowe i parkingi.

#### **ZC – cmentarze**

Tereny istniejących cmentarzy, teren cmentarza żydowskiego – Kirkut, tereny pod ich planowane powiększenie oraz cmentarz projektowany w Nowych Grabiach.

Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą dla obsługi cmentarza, np: kaplica, dom pogrzebowy, obsługa administracyjna, sanitarna oraz parkingi dla obsługi cmentarza w tym tymczasowe.

#### **ZD – ogrody działkowe**

Tereny zainwestowane jako rodzinny ogród działkowy do utrzymania obecnej funkcji.

Rodzinne ogrody działkowe podlegają ochronie przewidzianej w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Dopuszcza się modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy o charakterze architektury ogrodowej, o wysokości max. 5 m.

#### **US – usługi sportu i rekreacji**

Tereny sportowe: stadion, hala sportowa, z zapleczem hotelowym, kryta pływalnia, boiska, nadwodne kąpieliska z obiektami kubaturowymi niezbędnymi do obsługi.

Przeznaczenie podstawowe:

usługi sportu i rekreacji

przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej z zakresu innego rodzaju usług oraz zieleni urządzonej nie kolidujących z funkcją podstawową,
- lokalne urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla uzbrojenia terenów i niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
- oraz obiekty kubaturowe niezbędne do obsługi.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – dla terenów ośrodka sportowego - nie mniej niż 20% bez terenu boisk, w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan,
- ~~zakaz budowy ogrodzeń od strony rezerwatu Białe Błota, z wyjątkiem ogrodzeń w formie żywopłotu,~~
- maksymalna wysokość zabudowy - nie wyższa niż 10 m, dla budynków stadionu, hali sportowej i basenu – 15 m.

Dopuszcza się utrzymanie istniejących lasów.

**IW, IK, IE, IG, IC, IO – tereny obsługi technicznej miasta**

tereny infrastruktury technicznej – obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, energetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, gospodarowania odpadami.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m lub w zależności od potrzeb technologicznych, Przeznaczenie dopuszczalne terenu - lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów.

Docelowe zagospodarowanie terenu gospodarowania odpadami IO, zgodnie z projektem rekultywacji składowiska odpadów.

**FZ – tereny zamknięte** (kolejowe i w rezerwie obrony narodowej – teren wojskowy w Ossowie),

Są to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r., Nr 240, poz. 2027, z późn. zm.). ~~Dla tych terenów zgodnie z art. 14 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – planów miejscowych nie sporządza się. W studium uwarunkowań oraz planie miejscowym wnosi się jedynie granice terenów zamkniętych bez zapisu w treści uwarunkowań dotyczących sposobu zagospodarowania. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w studium określa się jedynie granice terenów zamkniętych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy. Dla terenów zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu możliwe jest sporządzanie planów miejscowych. W odniesieniu do pozostałych terenów zamkniętych w planach ustalane są tylko granice tych terenów oraz ich strefy ochronne a w obrębie stref ochronnych ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z tych terenów, w tym zakaz zabudowy.~~

Na terenach urbanizacji wyznaczono **obszary przestrzeni publicznej** – place miejskie, z zielenią urządzoną, miejscami do rekreacji i ewentualnie małą architekturą. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznej poprzez: tworzenie ciągów pieszych (spacerowo-handlowy i spacerowo-parkowy), placów i skwerów, wyznaczenie przestrzeni placów przejściowymi zwartymi zabudowy, stosowanie zamknięć widokowych w formie dominant wysokościowych. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych (prowizorycznych) obiektów usługowo – handlowych. Wszelkie działania inwestycyjne mogą być realizowane jedynie w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej.



Na terenach urbanizacji wyznaczono **obszary rewitalizacji** wg ~~Lokalnego Programu Rewitalizacji, 2008 r.~~ Gminnego Programu Rewitalizacji Wołomin 2023 z perspektywą do 2030 (Uchwała Nr XXXIII-18/2017 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 22 lutego 2017 r.) obejmuje on obszar ścisłego historycznego centrum miasta ze zdegradowaną tkanką mieszkaniową oraz otaczające centrum tereny osiedli mieszkaniowych z lat 50-80-tych wymagających modernizacji. Celem przestrzennym rewitalizacji towarzyszą cele społeczno-gospodarcze.

~~Tereny przeznaczone w studium pod zabudowę, położone na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego są wyłączone spod zabudowy do czasu wykonania odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych. (Zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 czerwca 2021 r. wykreślenie dotyczy terenów położonych w obszarach objętych zmianą studium z 2021 r.).~~

Tereny położone na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego należy więc uznać za wyłączone spod zabudowy do czasu wykonania odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych. (Zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 czerwca 2021 r. zapis dotyczy terenów położonych poza obszarami objętymi zmianą studium z 2021 r.).

Zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie – stanowią jedynie wytyczne do planów miejscowych, gdzie zostaną uszczegółowione. Tereny te w części wymagają uzyskania zgody odpowiedniej instytucji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Bez prawomocnej decyzji nie jest możliwa jakakolwiek inwestycja na danym terenie.

Przy udostępnianiu nowych terenów pod inwestycje należy uwzględnić w szczególności:

- położenie terenu z punktu widzenia zapewnienia zwartości struktury przestrzennej gminy i dostępności do infrastruktury społecznej, zwłaszcza szkół i przedszkoli, a także miejsc pracy mieszkańców,
- możliwości efektywnego wykorzystania istniejących elementów infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej i in.),
- położenie terenu w stosunku do głównych ciągów komunikacyjnych i możliwość powiązań z już istniejącym układem drogowym,
- możliwość wykształcenia przestrzeni publicznych - (placów i skwerów w projektowanych zespołach zabudowy mieszkaniowej),
- stosowanie tam, gdzie to możliwe w świetle przepisów prawa – scaleń i podziałów terenów budowlanych dla uzyskania racjonalnych rozwiązań planistycznych, uniknięcia ich przypadkowości wynikającej ze stanu własnościowego i minimalizacji konfliktów z tytułu wyznaczania terenów publicznych (ulic, placów, terenów pod urządzenia infrastruktury),
- sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne oraz ew. zagrożenie powodziowe.

Na terenach urbanizacji należy zapewnić drogi pożarowe oraz budowę nowych sieci hydrantowych z hydrantami naziemnymi, stanowiących jeden z istotniejszych elementów systemu bezpieczeństwa.

Wszelkie obiekty o wysokości 50 m npt i więcej podlegają zgłoszeniu do Dowództwa Sił Powietrznych przed wydaniem pozwolenia na budowę.

### **Tereny otwarte**

*Zasięgi terenów otwartych określone w Studium traktować należy jako orientacyjne, do uszczegółowienia w planach miejscowych, w szczególności dla usankcjonowania przeznaczenia działek, dla których wydano ostateczne decyzje administracyjne, a także dla dopasowania do istniejących elementów zagospodarowania i podziałów geodezyjnych.*

Na terenach otwartych wyodrębniono następujące obszary struktury funkcjonalnej:

## **R – tereny rolne**

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej – grunty orne, łąki i pastwiska, sady oraz nieużytki rolne.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem R obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (poza siedliskami zgodnie z przepisami odrębnymi), usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz ferm hodowlanych powyżej 60 DJP. Dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych poza terenami wyznaczonymi w studium. Zachowuje się istniejącą zabudowę zgodnie z decyzjami administracyjnymi.

*Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.*

Tereny rolne we wsi Ossów położone są w granicach Parku Kulturowego pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XXVIII-36/2009 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 16 kwietnia 2009 r.

Dopuszcza się możliwość realizacji na tym terenie nowych obiektów związanych z programem Parku.

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie uwzględnienia w planach miejscowych oraz w decyzjach o warunkach zabudowy:

- lokalizowania budynków i urządzeń służących wyłącznie rolnictwu,
- wyznaczenia gruntów do zalesienia,
- ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzanie nowych,
- zakazu wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,
- zakazu realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów,
- zakazu zakładania i budowy stacji paliw,
- zakazu lokalizacji składowiska odpadów stałych i płynnych,
- ochrony terenów zmeliorowanych i zdrenowanych (drenaży, rowów melioracyjnych).

## **RZ – tereny łąk w obszarze dolin rzecznych**

Tereny dolin rzek: Czarnej i Długiej oraz innych mniejszych cieków wodnych, tworzące ciągi powiązań przyrodniczych. Tereny zieleni nieurządzonej - naturalnej (prywatnej i publicznej), łąki, pastwiska, zbiorniki małej retencji, nieużytki rolne w dolinach rzecznych z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, przystań rzeczna), małej architektury itp.

Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:

- utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu istniejących łąk i pastwisk oraz ochrona przed zainwestowaniem i degradacją sanitarną,
- obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz ferm hodowlanych,
- ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- ochrona układu hydrograficznego rzek i rowów melioracyjnych.

Tereny łąk we wsi Ossów położone są w granicach Parku Kulturowego pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XXVIII-36/2009 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 16 kwietnia 2009 r. **zmieniona uchwałą nr XXXIII-110/2013 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20 listopada 2013 r., uchwałą Nr XIII-149/2015 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 listopada 2015 r. oraz uchwałą Nr II-183/2018 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 listopada 2018 r. r.**

Dopuszcza się możliwość realizacji na tym terenie nowych obiektów związanych z programem Parku.

## **ZL – tereny lasów**

Tereny istniejących lasów. Wyznacza się dla tych terenów funkcje: ochronną, ekologiczną, gospodarczą, krajobrazową i lokalnie rekreacyjną. Lasy gminy Wołomin w powiązaniu z ciągami ekologicznymi ekosystemu lasów gmin sąsiednich zachowują układ ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego.

Obszar lasów ochronnych oznaczono na rysunku studium.

Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

- ochrona ich walorów przyrodniczych i użytkowych,
- utrzymanie ciągłości przestrzennej funkcjonowania w ramach systemu ekologicznego gminy, powiatu i województwa oraz racjonalne wykorzystanie dla potrzeb gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych.

Realizacja w/w kierunków wymagać będzie w szczególności:

- zachowania lasów jako elementów krajobrazu naturalnego,
- prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urzędzenia lasów uwzględniając głównie zasadę powszechnej ochrony, trwałości utrzymania ciągłości użytkowania oraz dostosowania do ustalonych w planie funkcji i form użytkowania niezależnie od struktury własnościowej lasów (państwowe, prywatne),
- udostępniania i częściowego przystosowania niektórych kompleksów leśnych położonych na terenach głównie w sąsiedztwie rzeki Czarnej i Długiej dla potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych,
- wykonania sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych o kierunku zieleni urządzonej, zalesienia nieużytków i gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej oraz enklaw rolnych w kompleksach leśnych,
- wprowadzenia do planów miejscowych zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:
  - zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
  - zabudowy na terenach leśnych, z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,
  - realizacji przebiegu urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.) wymagających znacznej przecinki drzew, wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych na obszarach leśnych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
  - zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu, a w szczególności terenów chronionych wydm,
  - lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych.

Zachowuje się istniejące budynki mieszkalne.

W uchwalanych planach miejscowych należy uwzględnić potrzeby w zakresie zapewnienia odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych.

### **ZL1 – tereny zalesień**

Tereny niezagospodarowane lub tereny rolne przeznaczone do zalesienia. Możliwość zalesienia gruntów rolnych zostanie określona w planach miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy terenu, w miejscach, gdzie nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

### **Z – obszary torfowe i błotne /Białe Błota, Helenówka, Helenów/**

Obszary szczególnie cenne przyrodniczo, do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu, w tym jako obszar Natura 2000 (Białe Błota).

Określa się warunki gospodarowania w obrębie tych obszarów:

- zakaz lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na terenach objętych ochroną Natura 2000 z wyłączeniem dopuszczeń ustawowych,
- obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
- zabezpieczenie przed niszczeniem lub uszkodzaniem obiektów przyrodniczych (np. drzew, gatunków chronionych, siedlisk),
- wykluczenie działań mogących zakłócić stosunki wodne, zanieczyszczających środowisko (powietrze, wody, powierzchnię ziemi, grunt),
- ograniczenie penetracji.

**WS– tereny wód powierzchniowych** /rzeki, ciekі, rowy melioracyjne i tereny zdrenowane/  
Ochrona przed zasypywaniem, przegradzaniem i likwidacją, ochrona układu hydrograficznego rzek, cieków, rowów melioracyjnych i terenów zdrenowanych.

Tereny rzeki Długiej we wsi Ossów położone są w granicach Parku Kulturowego pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XXVIII-36/2009 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 16 kwietnia 2009 r.

Dopuszcza się możliwość realizacji na tym terenie nowych obiektów związanych z programem Parku.

W celach zwiększenia ochrony przed powodzią wyznacza się obszary, na których możliwa jest lokalizacja zbiorników retencyjnych - suchych.

Studium nie przesądza lokalizacji zbiorników, a jedynie wskazuje możliwe strefy ich realizacji w rejonie wsi Czarna i Mostówka.

Na terenach otwartych dopuszcza się prowadzenie ciągów ponadlokalnej i lokalnej infrastruktury technicznej /wodociągi, kanalizacja, przepompownie, gazociągi, linie elektroenergetyczne, sieci telekomunikacyjne, itp./ oraz dróg określonych na rysunku studium. Dopuszcza się także obiekty *niekubaturowe* służące rekreacji i wypoczynkowi. (np.: ziemne tory jazdy konnej, tereny sportowe- plaże nadrzeczne, turystyka rowerowa i piesza, *ścieżki dydaktyczne, parkingi, wieże widokowe*).

## **1. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

Kierunki i zasady ochrony środowiska przyrodniczego wyznaczono na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Zakłada się zachowanie podstawowych elementów systemu przyrodniczego gminy – ochronę i wzbogacanie walorów ekologicznych i wartości użytkowych oraz ich racjonalne wykorzystanie w rozwoju gminy przy zapewnieniu sprawnego funkcjonowania całego systemu przyrodniczego w powiązaniu z systemem wojewódzkim i krajowym.

Powiązania przyrodnicze wzdłuż rzek jako trzon systemu przyrodniczego w skali gminy powinny być chronione przed przerwaniem ich ciągłości lub osłabieniem struktur biologicznie czynnych w ich obrębie (lasów, zadrzewień, łąk, mokradeł, cieków i zbiorników wodnych).

### **3.1. Obszary i obiekty prawnie chronione**

Ochrona przyrody polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody.

Ochrona zasobów środowiska realizowana jest na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisów szczególnych, a w szczególności:

1. Ustawa o ochronie przyrody;
2. Prawo wodne;
3. Prawo górnicze i geologiczne;
4. Ustawa o ochronie przyrody;
5. Ustawa o lasach;
6. Ustawa o rybactwie śródlądowym;
7. Prawo łowieckie;
8. Ustawa o ochronie zwierząt;
9. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze Gminy Wołomin wymagane jest objęcie pełną ochroną wymienionych poniżej obszarów i obiektów środowiska oraz uwzględnienie w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach warunków oraz zasad ochrony zasobów przyrodniczych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

Są to tereny i obiekty omówione w cz. I rozdz. 4 i wskazane na zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1. Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 – Białe Błota, nr kodu PLH 140038, ~~proponowany do wyznaczenia na podstawie Dyrektywy Siedliskowej objęty ochroną w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 - jako Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Białe Błota,~~
2. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz strefa ochrony urbanistycznej WOCHK,
3. pomniki przyrody,
4. lasy ochronne.

#### **Ad 1.**

Sieć Natura 2000 obejmuje:

1. obszary specjalnej ochrony ptaków,
2. specjalne obszary ochrony siedlisk,
3. obszary mające znaczenie dla Wspólnoty.

Nadzór nad obszarem Natura 2000 lub proponowanym obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty, znajdującym się na liście (lista proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty) sprawuje właściwy dyrektor ochrony środowiska. Dla obszaru Natura 2000 sprawujący nadzór nad obszarem sporządza projekt planu zadań ochronnych na okres 10 lat. Podobnie jest w przypadku proponowanego obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty, znajdującego się na liście o której jest mowa wyżej.

Na obszarze Natura 2000 zabrania się, z wyłączeniem dopuszczeń ustawowych, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

1. pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
2. wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
3. pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Przepisy te stosuje się odpowiednio do proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty, znajdujących się na liście (lista proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty) do czasu zatwierdzenia przez Komisję Europejską jako obszary mające znaczenie dla Wspólnoty i wyznaczenia ich jako specjalne obszary ochrony siedlisk.

Na obszarach Natura 2000, z zastrzeżeniem ustawowych wyłączeń, nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie oddziałuje znacząco negatywnie na cele ochrony obszaru Natura 2000.

Na terenie gminy Wołomin znajduje się obszar objęty Europejską Siecią Ekologiczną Natura 2000. Są to Białe Błota - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk, Szczegółowe informacje dotyczące tego terenu zostały zawarte oprócz w/wym. w części I studium w rozdz. 4.3.

Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na terenach objętych ochroną Natura 2000 z wyłączeniem ustawowo zwolnionych.

#### **Ad 2.**

Obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Teren gminy Wołomin objęty jest w ponad połowie ochroną w postaci Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zagospodarowanie i użytkowanie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu polega m.in. na zapewnieniu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych.

Zasady zagospodarowania i użytkowania tego obszaru oraz jego granice określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 2007 r. Na terenie Obszaru wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych.

Granice terenu WOCHK zostały pokazane na rysunku Studium – załącznik Nr 2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do w/w rozporządzenia w granicach WOCHK wprowadza się ustalenia dotyczące całego obszaru, w tym w szczególności:

1) czynnej ochrony ekosystemów leśnych:

- a) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania,
- b) wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku, na obszarach, gdzie nie są możliwe odnowienia naturalne - używanie do odnowień gatunków miejscowego pochodzenia przy ograniczaniu gatunków obcych rodzimej florze czy też modyfikowanych genetycznie,
- c) zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych, tworzenie układów ekotonowych z tych gatunków,
- d) pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych oraz części drzew obumarłych aż do całkowitego ich rozkładu,
- e) zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach porolnych, na obszarze, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe, sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno-leśnej, tworzenie i utrzymywanie leśnych korytarzy ekologicznych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków,
- f) utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych: w borach bagiennych, olsach i łęgach, budowa zbiorników małej retencji jako zbiorników wielofunkcyjnych, w szczególności podwyższających różnorodność biologiczną w lasach,
- g) zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych, niedopuszczanie do ich nadmiernego wykorzystania dla celów produkcji roślinnej lub sukcesji,
- h) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska rzadkich i chronionych roślin, zwierząt, grzybów oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) wnioskowanie do właściwego organu o ich ochronę,
- i) wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,

2) czynnej ochrony ekosystemów lądowych:

- a) propagowanie wśród rolników działań zmierzających do utrzymania trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej, a także Krajowego Programu Rolnośrodowiskowego - zgodnie z wymogami zbiorowisk łąkowych, propagowanie dominacji gospodarstw prowadzących produkcję mieszaną, w tym preferowanie hodowli bydła opartej o naturalny wypas metodą pastwiskową oraz zalecanie ochrony i hodowli lokalnych starych odmian drzew i krzewów owocowych oraz ras zwierząt; promowanie agroturystyki i rolnictwa ekologicznego,
- b) maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne, niedopuszczanie do przeorywania użytków zielonych, propagowanie powrotu do użytkowania łąkowego gruntów wykorzystywanych dotychczas jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżeń terenowych,

- c) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
  - d) zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
  - e) zachowanie zbiorowisk wydmowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk i psiar,
  - f) melioracje odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, z bezwzględnym zachowaniem w stanie nienaruszonym terenów podmokłych, w tym torfowisk i obszarów wodno-błotnych oraz obszarów źródliskowych cieków,
  - g) eliminowanie nielegalnego eksploatowania surowców mineralnych oraz rekultywacja terenów powyrobiskowych - w szczególnych przypadkach, gdy w wyrobisku ukształtowały się właściwe biocenozy wzbogacające lokalną różnorodność biologiczną zalecane jest podejmowanie działań ochronnych w celu ich zachowania,
  - h) wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną stanowisk gatunków chronionych i rzadkich roślin, zwierząt i grzybów, także ekosystemów i krajobrazów ważnych do zachowania w postaci rezerwatów przyrody, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i użytków ekologicznych, opracowanie i wdrażanie programów reintrodukcji, introdukcji oraz czynnej ochrony gatunków rzadkich i zagrożonych związanych z nieleśnym ekosystemami lądowymi,
  - i) utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych,
  - j) melioracje nawadniające, zalecane w przypadku stwierdzonego niekorzystnego dla racjonalnej gospodarki rolnej obniżenia poziomu wód gruntowych;
- 3) czynnej ochrony ekosystemów wodnych:
- a) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi,
  - b) wyznaczenie lokalizacji nowych wałów przeciwpowodziowych o rzeczywistą konieczność ochrony człowieka i jego mienia przed powodzią - w miarę możliwości wały należy lokalizować jak najdalej od koryta rzeki, wykorzystując naturalną rzeźbę terenu,
  - c) tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień, celem ograniczenia spływu substancji biogennych i zwiększenia bioróżnorodności biologicznej,
  - d) prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej,
  - e) zachowanie i wspomaganie naturalnego przepływu wód w zbiornikach wodnych na obszarach międzywala - zalecane jest stopniowe przywracanie naturalnych procesów kształtowania i sukcesji starorzeczy poprzez wykorzystanie naturalnych wylewów,
  - f) ograniczanie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo-krajobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi,
  - g) wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach i kanałach (retencja korytowa) winno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni,
  - h) utrzymanie i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy i oczek wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej, utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń z pól uprawnych,
  - i) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach w dolinach rzecznych oraz na krawędzi tarasów zalewowych i wysoczyzn,

- j) wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną zachowanych w stanie zbliżonym do naturalnego fragmentów ekosystemów wodnych oraz stanowisk gatunków chronionych i rzadkich właściwych dla ekosystemów hydrogenicznych,
- k) zachowanie i ewentualne odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą,
- l) zwiększanie retencji wodnej, przy czym zbiorniki małej retencji winny dodatkowo wzbogacać różnorodność biologiczną terenu, uwzględniając starorzecza i lokalne obniżenia terenu, w miarę możliwości technicznych i finansowych zalecane jest odtworzenie funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, w miarę możliwości należy zachowywać lub odtwarzać siedliska hydrogeniczne mające dużą rolę w utrzymaniu lokalnej różnorodności biologicznej,
- ł) utrzymanie i odtwarzanie meandrów na wybranych odcinkach cieków; w razie możliwości wprowadzanie wtórnego zabagnienia terenów.

W strefie ochrony urbanistycznej Obszaru zakazuje się, m.in.:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej z wyłączeniem ustawowych dopuszczeń.

W strefie zwykłej Obszaru zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;



- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej z wyłączeniem ustawowych dopuszczeń.

Ponadto:

Doliny rzek: Długiej i Czarnej Strugi i Czarnej stanowią ważny korytarz przyrodniczy (ekologiczny) oraz wchodzi w skład sieci obszarów Natura 2000. Dolina rzeki Czarnej łączy ze sobą obszary Natura 2000 Łęgi Czarnej Strugi PLH140009 oraz Białe Błota PLH140038, natomiast rzeka Długa jest korytarzem wspomagającym szlak migracji – stanowi ważne połączenie tych obszarów z lasami Nadleśnictwa Drewnica.

Na terenach oznaczonych na rysunku Studium – załącznik nr 2 symbolem MN we wsi Cięciewa – nową zabudowę można realizować w granicach wyznaczonych terenów zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od rzeki Czarnej Strugi jako przedłużenie istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, przy czym nie może wynosić mniej niż 50 m od linii brzegowej rzeki. Linia zabudowy zostanie uszczegółowiona na etapie planu miejscowego. Na terenie oznaczonym MN od strony rzeki zakazuje się grodzenia nieruchomości, z wyjątkiem ogrodzeń w formie żywopłotu. Pas terenu przyległy do rzeki Czarna Struga jest powiązaniem przyrodniczym, o którym mowa wyżej.

Powiązanie Obszaru „Białe Błota” z Nadleśnictwem Drewnica będzie zapewnione poprzez tereny leśne oznaczone symbolem ZL, tereny sportowe US oraz tereny zabudowy mieszkalnej ME położonych bezpośrednio przy ul. Piłsudskiego. Na tych terenach zabrania się grodzenia nieruchomości z wyjątkiem ogrodzeń w formie żywopłotu. Na terenach ME powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić min. 80% powierzchni działki; zaleca się pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu istniejących lasów i zakrzaczeń.

### Ad 3.

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie. Na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie, aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu. Na terenie gminy znajduje się 27 (stan na 2019 r. - 29) pomników przyrody. Są to drzewa oraz ~~jedena~~ dwa głazy narzutowe (stan na 2019 r.). Wykaz pomników zawarty jest w cz. I rozdz. 4.3.

Wszelkie prace w zasięgu strefy wpływu na pomnik przyrody winny być uzgodnione a Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

Wszelkie prace w zasięgu strefy wpływu na pomnik przyrody winny być uzgodnione z Regionalnym Konserwatorem Przyrody.

Drzewa – pomniki przyrody wymagają 15 metrowej strefy ochronnej, liczonej od pni drzew, z wykluczeniem wszelkich prac ziemnych oraz zakazem wznoszenia obiektów budowlanych i urządzeń stałych, tymczasowych, trwale i nietrwale związanych z gruntem oraz zmian stosunków wodnych i zmian ukształtowania rzeźby terenu w ich otoczeniu.

Pomniki przyrody należy uwzględnić w planach zagospodarowania i ustalić sposób ich ochrony i zagospodarowania.

#### **Ad 4.**

Lasy Skarbu Państwa należące do Nadleśnictwa Drewnica uznane zostały za ochronne na mocy decyzji Ministra Środowiska z 2001 r. Są to oddziały 104-107. Na terenie lasów ochronnych obowiązują odpowiednie przepisy ustawy o lasach, w tym zasady prowadzenia gospodarki leśnej określone w przepisach szczególnych.

### **3.2. Ochrona lokalnych wartości przyrodniczych**

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego w skali lokalnej:

- ochrona terenów leśnych wg przepisów ustawy o lasach z 1991 r. i o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 1995 r.,
- ochrona i kształtowanie lokalnego układu powiązań przyrodniczych wzdłuż rzek, zwłaszcza rzeki: Długiej, Czarnej Strugi i Czarnej oraz istniejących cieków wodnych,
- ochrona rzek wg przepisów ustawy prawo wodne, wzdłuż rzek wyznacza się strefę ochronną 20 m od linii brzegów wolną od zabudowy, ogrodzeń, terenów utwardzonych itp., na terenie MN w miejscowości Cięciva strefa ta ustalona jest w pkt. 3.1 Ad 2. (str. 76-77),
- ochrona układu hydrograficznego - cieków, oczek wodnych i rowów melioracyjnych (ustala się linię ogrodzeń obustronnie w odległości 3-5 m od górnej krawędzi skarpy, utrzymanie przepustowości, ochronę przed likwidacją, skanalizowaniem, zanieczyszczeniem),
- przeznaczenie na cele nierolnicze zmeliorowanych terenów rolnych wiąże się z koniecznością przebudowy urządzeń melioracyjnych przez i na koszt inwestorów, uzgadniania z Inspektoratem WZMiUW w Wołominie (**obecnie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie**) planów zagospodarowania działek i projektów przebudowy sieci drenarskich oraz uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na wykonanie nowych urządzeń i wyłączenie z ewidencji istniejących urządzeń melioracyjnych,
- zachowanie i ochrona istniejącej zieleni urządzonej oraz kształtowanie układu zieleni w mieście i poszczególnych wsiach powiązanego z terenami rekreacyjno-sportowymi, lasami i obszarami dolin rzecznych poprzez ciągi zieleni przyulicznej, ciągi piesze i rowerowe,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- ochrona walorów krajobrazowych gminy: dolin rzek, lasów, łąk, krajobrazu rolniczego,
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych,
- dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, w tym nadsypanie, na podstawie planów miejscowych, poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu; w planach miejscowych dopuszcza się korekty ukształtowania terenu służące wyłącznie zabezpieczeniu terenu przed powodzią i zalewaniem wodami opadowymi działek budowlanych,
- ochrona naturalnej rzeźby terenu (wydmy),
- w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom obowiązują zakazy (§6.1 pkt 4, 5 i 6) Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego krajobrazu cytowane powyżej (rozdz. 3.1 pkt 1).

### **3.3. Ochrona przeciwpowodziowa**

Warunki ochrony ludzi i mienia przed powodzią reguluje ustawa - Prawo wodne.

Obszary **szczególnego zagrożenia powodzią zagrożenia powodziowego oraz zasięg zalewu bezpośredniego** (w gminie Wołomin brak jest obwałowań rzek, ~~więc nie wyznaczono zalewu potencjalnego~~) dla rzek Czarnej i Długiej zostały wyznaczone przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie w 2006 r.

- wodę o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 20 lat tj. zalew 5% - **obszar szczególnego zagrożenia powodzią,**
- wodę o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 100 lat tj. zalew 1% - **obszar szczególnego zagrożenia powodzią,**
- wodę o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 200 lat tj. zalew 0,5% - **obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.**

Wobec naturalnego charakteru dolin rzecznych zasięgi tych wód sięgają granic tarasu zalewowego i w zasadzie się pokrywają.

Warunki zagospodarowania terenu w obszarach zagrożenia powodziowego przyjęto w niniejszym studium ściśle wg zapisów Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej zleconym przez RZGW.

Na zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego oznaczono zasięg zalewu 0,5% wodą dwustuletnią, który wg ustawy Prawo wodne ważny jest dla ochrony obszarów o szczególnym znaczeniu społecznym, gospodarczym lub kulturowym i wyznaczono go tylko w rejonie tych obszarów w gminie Wołomin. Są to obszary:

- rejon oczyszczalni ścieków, rejon zabudowy we wsi Majdan, Nowe i Stare Lipiny, Duczki i Czarna. Wymagają one zastosowania odpowiednich zabezpieczeń i przygotowania odpowiednich działań operacyjnych.

Na zał. nr 2 wyznaczono też zasięg zalewu 1%, który wg ustawy Prawo wodne uwzględnia się przy sporządzaniu planów miejscowych oraz strefy płytkiego zalewu (do 0,5 m).

~~W obszarach bezpośredniego zagrożenia powodziowego w/w ustawa zabrania m.in. lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania. Zabrania się także wznoszenia obiektów budowlanych.~~

~~Tereny położone na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego należy więc uznać za wyłączone spod zabudowy do czasu wykonania odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych.~~ (Zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 czerwca 2021 r. wykreślenie dotyczy terenów położonych w obszarach objętych zmianą studium z 2021 r.)

Tereny położone na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego należy więc uznać za wyłączone spod zabudowy do czasu wykonania odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych. (Zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 czerwca 2021 r. zapis dotyczy terenów położonych poza obszarami objętymi zmianą studium z 2021 r.)

W strefach płytkiego zalewu do 0,5 m (Cięciwa, Majdan) ograniczenia mogą być mniej restrykcyjne, budynki bez podpiwniczeń i posadowione na rzędnej ew. zalewu.

W studium proponuje się rozważenie budowy zbiorników retencyjnych suchych, we wsi Majdan i Czarna służących retencji wód opadowych, a co za tym idzie ochrony przed powodzią.

Nie należy przeznaczać pod zabudowę mieszkaniową i inne inwestycje starorzeczy i terenów rolnych w dolinach rzek, gdzie występuje możliwość wylewów wielkich wód, podtapianie siedlisk ludzkich, a także zagrożenie życia ich mieszkańców.

**Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego sporządza się mapy zagrożenia powodziowego.**

**22 października 2020 r. zostały opublikowane nowe mapy zagrożenia powodziowego, obejmujące rzeki Czarna, Długa. Zasięgi obszarów zagrożenia powodzią zostały wyznaczone na zał. Nr 2 w obszarach zmiany Studium.**

**W granicach zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wprowadza się zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych w tym ustawy Prawo Wodne.**

### 3.4. Ochrona przed uciążliwościami

Dla utrzymania właściwego standardu środowiska i przeciwdziałania uciążliwościom przyjmuje się następujące kierunki działań:

- konsekwentne unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących ponadnormatywne emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych,
- **zakaz się lokalizowania nowych zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,**
- prowadzenie działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami - sukcesywne wprowadzanie kanalizacji na tereny zabudowy wiejskiej i rozbudowa sieci w mieście, stworzenie warunków segregacji odpadów u źródła, dalsza rekultywacja składowiska odpadów w Starych Lipinach i docelowo przekształcenie na teren zieleni,
- nakaz sukcesywnego podłączania wszystkich realizowanych obiektów do sieci inżynierskiej,
- ochrona ujęć wód z ich strefami ochronnymi,
- wody opadowe z powierzchni komunikacyjnych i terenów produkcyjnych powinny być podczyszczone przed wprowadzeniem ich do odbiorników,
- unikanie lokalizacji obiektów wrażliwych na uciążliwość hałasu (zabudowy chronionej, tzn. mieszkaniowej, obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty), a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciw hałasowych zgodnych z Polską Normą, stosowanie przegród bez okien lub okien o podwyższonej izolacyjności:
  - w sąsiedztwie linii kolejowej ( zasięg hałasu ok.100 m),
  - w sąsiedztwie dróg wojewódzkich (zasięg hałasu ok.80 m),  
(droga krajowa S8 przebiega przez tereny rolne),
- korzystnym rozwiązaniem z punktu widzenia ochrony środowiska jest przeznaczenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów generujących nadmierny hałas pod działalność gospodarczą,
- inwestorzy powinni być informowani o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- stosowanie wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu oraz linii kolejowej pasów zieleni izolacyjnej i ekranów akustycznych;
- w planach zagospodarowania przestrzennego określać przynależność terenu do kategorii ochrony przed hałasem,
- nie należy przeznaczać na zabudowę mieszkaniową lub inną związaną ze stałym pobytom ludzi pasów technologicznych linii wysokich napięć; ograniczenia występują w pasach terenu o szerokości: 19 m w obie strony od osi linii 110 kV oraz 35 m w obie strony dla linii 400 kV,
- należy zachować odległości podstawowe od gazociągu wysokiego ciśnienia odpowiednio dla rodzajów zagospodarowania wg przepisów,
- zachowania odpowiednich odległości wymaga otoczenie cmentarzy:
  - do 50 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody i przewodów wodociągowych oraz zabudowy mieszkaniowej
  - do 150 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody oraz zabudowy mieszkaniowej do czasu wybudowania wodociągu,
- zakaz lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na terenach objętych ochroną Natura 2000 z wyłączeniem ustawowo dopuszczonych;
- zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza obszarami wyznaczonymi dla funkcji usługowo-produkcyjnej (z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na danym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko całego przedsięwzięcia związanego z obiektem uciążliwym),
- stosowanie wzdłuż granic na terenach usługowo-produkcyjnych pasów zieleni izolacyjnej min.10 m szerokości, obowiązkowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,

- preferowane czynniki grzewcze to: gaz, energia elektryczna, olej opalowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii.

#### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Obowiązek ochrony środowiska kulturowego wynika z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, które ustalają nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nad wszelkimi działaniami w obrębie obiektów zabytkowych lub ich sąsiedztwie.

Na obszarze gminy Wołomin ochronie podlegają (wg. wykazu podanego w części I rozdz. 5) obiekty i obszary, które wskazuje się do ochrony i opieki jako dziedzictwo kulturowe, w ramach następujących form:

1. obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków,
2. obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zidentyfikowane w opracowanym gminnym programie opieki nad zabytkami,
3. stanowiska archeologiczne,
4. Park Kulturowy pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”
5. obszar rewitalizacji wg Lokalnego Programu Rewitalizacji – w tym starówki wołomińskiej.

Obiekty i obszary wyznaczono na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Generalne zasady ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w obszarach dziedzictwa kulturowego oraz w ich sąsiedztwie :

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji;
- zachowanie zabytkowego układu urbanistycznego i kompozycji przestrzennej,
- rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych oraz przekształcenia zabytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu jak: renowacja i modernizacja, rekonstrukcja fragmentów historycznych, usunięcie elementów zmieniających historyczną kompozycję wyłącznie według wytycznych konserwatorskich,
- zaleca się wymóg poprzedzenia prac planistycznych oraz rewaloryzacyjnych obszarów oceną stanu i funkcjonowania obszaru, opartą na analizach i studiach, łącznie ze studiami krajobrazowymi i panoram,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej, dostosowanie charakteru nowej zabudowy na działkach sąsiednich do obiektów zabytkowych w zakresie skali bryły, podziału elewacji, wysokości itp.
- ograniczenie dowolności w stosowaniu rozwiązań technicznych, materiałów i kolorystyki, w tym nawierzchni, a także materiału roślinnego,
- ograniczenie wprowadzania reklam i informacji wizualnej, również w bezpośrednim sąsiedztwie,
- zakaz podziałów wtórnych działek na których znajdują się obiekty zabytkowe,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej,
- korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
- popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury,
- dopuszczenie w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od zasad ochrony określonych w studium, wyłącznie w wyniku przeprowadzenia prac badawczych lub szczegółowych zaleceń konserwatorskich dot. przedmiotu ochrony oraz sposobu i zakresu jego ochrony.

W planach miejscowych i ich zmianach oraz w decyzjach o warunkach zabudowy należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla ochrony dziedzictwa kulturowego:

#### **Ad 1.**

W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- wszelkie działania prowadzone przy obiektach i terenach wpisanych do rejestru zabytków muszą być prowadzone i uzgodnione zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- uzgadnianie zamierzeń i działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który na wystąpienie właściciela przedstawia zalecenia konserwatorskie,
- uzyskanie pozwolenia WKZ dla działań inwestorskich realizowanych w obiektach i nieruchomościach wpisanych do rejestru zabytków / również dla których wydanie pozwolenia na budowę nie jest wymagane/.

Ustala się objęcie obiektów wpisanych do rejestru zabytków strefami ochrony konserwatorskiej:

- kościoła p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej – strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej w granicach terenu kościoła,
- Domu Nałkowskich i Willi Laurentium – strefa ochrony ekspozycji E w granicach terenu zieleni urządzonej ZP (z przewagą zieleni niskiej).

#### **Ad 2.**

W odniesieniu do obiektów w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zidentyfikowanych w opracowanym gminnym programie opieki nad zabytkami:

- ochrona obiektów na zasadach określonych w mpzp /w uzgodnieniu z WKZ/.

Ilość obiektów zabytkowych na skutek nowych ustaleń lub uzupełnień ewidencji gminnej może w przyszłości ulec zmianie.

#### **Ad 3.**

W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych:

- wszelkie działania na terenach stanowisk archeologicznych, wiążące się z wykonywaniem robót ziemnych należy poprzedzić badaniami archeologicznymi lub prowadzić je pod nadzorem archeologicznym,
- na terenach stanowisk archeologicznych, do czasu przeprowadzenia na nich badań archeologicznych, obowiązuje zakaz nasypywania lub niwelacji gruntów,
- szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania planów miejscowych,
- ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

Stanowiska archeologiczne wykazano na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

#### **Ad 4.**

Uchwałą Nr XXVIII-36/2009 z dnia 16 kwietnia Rady Miejskiej w Wołominie utworzono Park Kulturowy pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku” (uchwałą zmieniona uchwałą nr XXXIII-110/2013 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 20 listopada 2013 r., uchwałą Nr XIII-149/2015 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 listopada 2015 r. oraz uchwałą Nr II-183/2018 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 listopada 2018 r.). Przedmiotem jego ochrony jest krajobraz historyczny, kulturowy oraz zachowanie wyróżniających się krajobrazowo terenów pola boju pod Ossowem, na terenie wschodniej części wsi Ossów.

Zgodnie z § 3 w.w. uchwały na terenie parku kulturowego ustanawia się zakazy, które należy uwzględnić w sporządzanych planach miejscowych.

#### **Ad 5.**

Obszar rewitalizacji wg Lokalnego Programu Rewitalizacji – w tym starówki wołomińskiej.

Wg opracowania - Studium historyczno-konserwatorskie do rewitalizacji „Starówki Wołomińskiej”, Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków, 2006 r. ustala się następujące wymagania szczególne dla w/w terenu:

- utrzymanie historycznej siatki ulic z czasu parcelacji w końcu XIX wieku i na początku XX wieku,

- utrzymanie historycznego podziału działek z wykluczeniem łączenia w celu budowy większych budynków,
- uporządkowanie terenu stacji kolejowej z rozwiązaniem ruchu pieszych
- odtworzenie kamienic lub budowa nowych budynków tworzących pierzeje ulic (budowa plomb w brakującej zabudowie pierzejowej),
- dopuszczenie maksymalnej wysokości budynków do 3 kondygnacji,
- projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do gabarytów, podziałów kompozycyjnych oraz rozwiązań dachu sąsiednich budynków,
- zakaz realizacji obiektów obcych regionalnie i kulturowo (odbiegających od charakteru miasta np. w stylu góralskim),
- utrzymanie charakteru zabudowy: mieszkalno – usługowej,
- zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych (produkcyjnych),
- przywrócenie historycznym budynkom pierwotnych elementów wystroju: szczytów i innych detali w oparciu o zachowane materiały ikonograficzne: zdjęcia i projekty archiwalne lub odtworzenie detalu na podstawie zachowanych na elewacji fragmentów wystroju,
- konieczność stosowania podczas remontów i modernizacji tradycyjnych materiałów wykończeniowych (np. tynków zacieranych) - w celu eliminacji takich materiałów, jak siding czy innego typu wykładziny ścienne (np. często stosowana glazura) oraz materiałów stanowiących pokrycie dachów (papa, dachówka, blacha),
- wprowadzenie zasad harmonijnego zestawienia kolorystyki elewacji i jej kompozycji (zachowanie spójnej stolarki – przy wymianie stolarki nowa musi naśladować oryginalne podziały)
- uporządkowanie podwórek z zachowaniem rozwiązań pierwotnej zabudowy działki z możliwością zmiany funkcji budynków,
- zakaz zabudowy loggii, tarasów i balkonów – z wyjątkiem spójnych projektów dla całego budynku,
- zasadę budowy zabudowań gospodarczych wyłącznie parterowych i lokalizowania ich na tyłach działek,
- likwidację napowietrznych linii energetycznych i telefonicznych w celu podniesienia estetyki przestrzeni publicznych i możliwości właściwego rozwoju zieleni przyulicznej,
- dla inwestycji wymagających pozwolenia na budowę – obowiązek uzyskania do projektu budowlanego od właściwego Konserwatora Zabytków uzgodnienia w zakresie zagospodarowania terenu oraz gabarytów i formy projektowanych budynków (z pominięciem rozwiązań szczegółowych).

Ustala się również obowiązek uzyskania uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków w przypadku planowanej rozbiorczy istniejących budynków nie będących zabudową gospodarczą oraz konieczność wykonania dokumentacji historyczno – konserwatorskiej dla tych budynków.

W Wołominie brak jest wartościowych obiektów dóbr kultury współczesnej.

## **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

*(schemat 8 załączony na końcu cz. II – Komunikacja – Kierunki rozwoju)*

Kierunki rozwoju systemów komunikacji wskazano na zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

### **5.1. Rozwój układu drogowego - ponadlokalnego**

Koncepcja systemu komunikacyjnego miasta i gminy opracowana została zgodnie z ustaleniami dotyczącymi: kraju, województwa, gminy, wnioskami zarządców dróg oraz postulatami miejscowych władz i mieszkańców.

Układ drogowy Wołomina będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (droga ekspresowa S8, drogi główne i zbiorcze), do którego wejdą drogi o znaczeniu ponadlokalnym - krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz wybrane gminne, ważne dla powiązań zewnętrznych i wewnętrznych,

- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzonego przez pozostałe drogi gminne.

Na obszarze gminy znajdują się następujące drogi publiczne - ponadlokalne:

- drogi wojewódzkie - wykaz dróg w cz. I rozdz. 12,
- drogi powiatowe - wykaz dróg w cz. I rozdz. 12.

### **Drogi ekspresowe i główne**

W podstawowym układzie drogowym studium przewiduje budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację dróg ekspresowych i głównych:

- budowę drogi ekspresowej S-8 /Via Baltica/, która prowadzona jest w I Transeuropejskim Korytarzu Transportowym W-wa – Kowno – Ryga – Tallin - Helsinki.

Wlot drogi będzie włączony do istniejącego ciągu Trasy Armii Krajowej, przez którą uzyska powiązanie z autostradą A2.

Wg materiałów do decyzji środowiskowej - wariant 3 – preferowany, przewiduje się szerokość w liniach rozgraniczających 70 m (w lasach - 60 m), przekrój 2x2 pasy ruchu, z możliwością dodania 3-go pasa, ew. pasy zieleni izolacyjnej oraz drogi serwisowe i zbiorniki retencyjne do odwodnienia, całkowita ograniczona dostępność wyłącznie poprzez węzły.

Dla powiązań Wołomina decydujące znaczenie będzie miał węzeł „Wołomin”, węzeł możliwy po realizacji przez samorzady drogi łączącej drogę nr 635 z S8. Prognoza ruchu przewiduje na 2025 r. 5-8 tys. samochodów i 1 tys. pojazdów ciężarowych w godzinie szczytu.

(na zlecenie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad opracowano Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowe dla budowy północnego wylotu z Warszawy drogi ekspresowej S8 w kierunku Białegostoku na odcinku od projektowanej wschodniej obwodnicy Warszawy S17 do obwodnicy Radzymina, BPRW S.A., 2007 r.), **w wyniku przeprowadzonej analizy wielokryterialnej, uwzględniającej ocenę: techniczno-ruchową, przestrzenną, społeczną, środowiskową, ekonomiczną został zrealizowany Wariant III trasy S8.**

- budowę drogi regionalnej Wołomin-Sulejówek- Wiązowna (Duchnow) tj. wschodniej obwodnicy Wołomina jako drogi głównej, powiązanej poprzez węzeł „Wołomin” z drogą S-8, przewiduje się jej szerokość w liniach rozgraniczających 25 m ( na zlecenie gminy opracowano Studium komunikacyjne przebiegu projektowanej drogi wojewódzkiej G 635 na obszarze gminy Wołomin, oprac. BPRW S.A., 2006 r.),
- rozbudowę i modernizację drogi wojewódzkiej nr 634 jako drogi głównej, przewiduje się jej szerokość w liniach rozgraniczających 35-38 m, przekrój 2x2 pasy ruchu do skrzyżowania /rondo/ z ul. Fieldorfa ,w dalszym przebiegu przekrój drogi do ustalenia w planach zagospodarowania przestrzennego (na zlecenie Zarządu Dróg Wojewódzkich opracowano koncepcję rozbudowy drogi wojewódzkiej na odcinku Zielonka-Wołomin, oprac. CGM Projekt, 2008 r.),
- budowę przedłużenia drogi wojewódzkiej nr 634 jako drogi głównej od Al. Niepodległości do Szosy Jadowskiej w Duczkach, projekt przewiduje rondo na połączeniu z Szosą Jadowską, szerokość w liniach rozgraniczających 30 m ( na zlecenie gminy opracowano mpzp i koncepcję drogi),
- rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 634 na odcinku od skrzyżowania z ul. Ogrodową w Duczkach (w/w rondo) do granicy gminy, rozbudowa obejmuje: modernizację skrzyżowań, budowę chodników na terenach zabudowy, zatoki, drogę serwisową szer.3,5 i 4,5 m dla obsługi i ciąg pieszo-rowerowy 2,5 m po północnej stronie drogi. Szerokość jezdni 6,0 m i 1,5 m pobocza. Wzmocnienie konstrukcji do obciążeń od pojazdów ciężarowych.

Dostępność dróg wojewódzkich ograniczona - poprzez skrzyżowania, odstępy między skrzyżowaniami wg rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, obsługa terenów przyległych do dróg wojewódzkich z dróg serwisowych i lokalnych.



Dla dróg klasy ekspresowej i głównej obowiązują minimalne szerokości w oparciu o obowiązujące przepisy.

### **Drogi / ulice zbiorcze**

W powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych przewiduje się usprawnienie następujących połączeń:

- w południowej części gminy - budowa drogi zbiorczej od granicy z gm. Kobyłka do istniejącej drogi zbiorczej (ul. Wyszyńskiego),

Proponuje się zmianę klasy ulic: Niepodległości i Szosa Jadowska do proj. ronda w Duczkach (z głównej na zbiorczą) po wybudowaniu przedłużenia drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej w Duczkach.

Proponuje się zmianę klasy ulic: Geodetów i Witosa (z głównej na zbiorczą) po wybudowaniu wschodniej obwodnicy Wołomina.

Poza tym funkcje ulic zbiorczych pełnić będą istniejące ulice:

- w części miasta na północ od linii kolejowej ulice: Armii Krajowej, Piłsudskiego, Radzywińska oraz ul. Podmiejska i we wsi Helenów ul. Boryny w kierunku gm. Radzymin,
- w części miasta na południe od linii kolejowej ulice: Lipińska, Przejazd, Fieldorfa oraz Legionów,
- w północno-wschodniej części gminy: ul. Ręczajska i ul. Dworcowa w kierunku gm. Klembów,
- w południowo-wschodniej części gminy ulice: Al. Niepodległości i Wyszyńskiego w kierunku Okuniewa oraz Mińska w kierunku gm. Poświętne,
- ul. Kraszewska – powiązanie z gm. Kobyłka.

~~Wg obowiązujących przepisów istniejące i projektowane ulice zbiorcze powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających min.20 m. Dla dróg klasy zbiorczej obowiązują minimalne szerokości w oparciu o obowiązujące przepisy. W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszczalne jest zmniejszenie tej szerokości po przeprowadzeniu szczegółowych analiz w planach miejscowych.~~

## **5.2. Rozwój układu drogowego - lokalnego**

### **Drogi / ulice lokalne**

Na rysunku studium wyznaczono ważniejsze drogi lokalne, jest to układ komunikacyjny obsługujący istniejące zainwestowanie i tereny rozwojowe. Drogi i ciągi publiczne o znaczeniu drugorzędym powinny być wyznaczone w ramach planów miejscowych.

Ważną rolę w układzie lokalnym pełnić będą ulice:

- w części miasta na południe od drogi głównej 634- ul. Partyzantów między ul. Zieloną i Niepodległości i ul. Zielona odc. droga nr 634 – ul. Legionów,
- w części miasta na północ od linii kolejowej – ul. Nowa Wieś,
- we wschodniej części gminy – ulica na przedłużeniu ul. Podmiejskiej do gm. Klembów (Dobczyn).

W powiązaniach wewnętrznych przewiduje się usprawnienie następujących połączeń:

- budowa drogi po południowej stronie wzdłuż linii kolejowej od Al. Niepodległości do granicy gminy we wsi Duczki oraz po północnej stronie linii kolejowej we wsi Lipinki,
- we wschodniej części gminy: droga na przedłużeniu ul. Dworcowej do ul. Ręczajskiej w Nowych Grabiach, droga na przedłużeniu ul. Radosnej do ul. Ręczajskiej oraz droga na przedłużeniu ul. Cuchowiec do ul. Majdańskiej,
- w południowo-wschodniej części gminy: ul. Poligonowa,
- w południowo-zachodniej części gminy: drogi na kierunku półn.-półd. obsługujące tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej we wsi Ossów.

Pozostałe ulice przyjęto wg stanu istniejącego lub planów miejscowych.

~~Dla dróg i ulic lokalnych powinna być przyjęta minimalna szerokość klasy lokalnej i dojazdowej obowiązują minimalne szerokości w oparciu o obowiązujące przepisy tj. 12 m dla ulic lokalnych i 10 m dla ulic dojazdowych.~~ W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami

terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszczalne jest zmniejszenie tej szerokości po przeprowadzeniu szczegółowych analiz w planach miejscowych.

### **5.3. Komunikacja zbiorowa**

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy. Obsługa miasta i gminy Wołomin nadal będzie opierać się o kolej i system linii autobusowych.

#### **Komunikacja kolejowa**

Projekt modernizacji linii kolejowej znaczenia państwowego Warszawa-Białystok /E75 – Rail Baltica/ przebiegającej przez Wołomin przewiduje, że pociągi na tej trasie będą mogły poruszać się z prędkością 160km/h i 200 km/h (oprac. firma Schussler-Plan)

Na terenie gminy Wołomin modernizacja linii kolejowej obejmie również przejazdy kolejowe i przejścia dla pieszych. Będą to :

- 1) przejazd i przejście pod torami na ul. Sasina,
- 2) stacja kolejowa Wołomin vis a vis ul. Legionów,
- 3) przejazd i przejście pod torami na ul. Niepodległości, przystanek kolejowy Wołomin-Słoneczna,
- 4) przejście pod torami w Zagościńcu, przystanek kolejowy Zagościńiec,
- 5) przejście pod torami dla pieszych na wysokości ul. Sikorskiego (Wołomin-Słoneczna).

Ad 1) – modernizacja przejazdu na ul. Sasina będzie polegała na wybudowaniu tunelu dla ruchu samochodowego, dla ruchu pieszego oraz ścieżki rowerowej.

Ad 2) – obecna stacja wyspowa zamieniona będzie na stację zewnętrzną. Przejazd kolejowy ma być zastąpiony wiaduktem kolejowym, dojście do peronów zapewni przejście podziemne.

Ad 3) – modernizacja przejazdu na ul. Niepodległości będzie polegała na wybudowaniu tunelu dla ruchu samochodowego, dla ruchu pieszego oraz ścieżki rowerowej. Stacja kolejowa pozostanie stacją zewnętrzną.

Ad 4) – tymczasowa modernizacja przejazdu zakłada pozostawienie przejazdu dla pojazdów w obecnym stanie ( przy max. prędkości pociągów 160 km/h). Docelowo po wybudowaniu obwodnicy Wołomina – likwidacja przejazdu kolejowego i wybudowanie podziemnego przejścia dla pieszych oraz ścieżki rowerowej ( dla prędkości pociągów 200 km/h).

Ad 5) – wybudowanie podziemnego przejścia dla ruchu pieszego i ścieżki rowerowej na wysokości ul. Sikorskiego i Waryńskiego.

Zakłada się, że rola kolei w dojazdach do Warszawy i sąsiadujących gmin będzie wzrastać.

W planach miejscowych należy uwzględnić ustawę z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.nr 16 z 2007 r., poz.94, ze zm.) (**tekst jednolity Dz.U. 2019 r. poz. 710 ze zm.**) - budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

#### **Komunikacja autobusowa**

Przewiduje się utrzymanie połączeń autobusowych z Warszawą i sąsiednimi gminami. Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000m dla większości obszaru gminy.

Należy zapewnić obsługę obszarów z istniejącym zagospodarowaniem, a w następnej kolejności obszarów planowanego zainwestowania po wybudowaniu nowych elementów układu drogowego.

Rozwiązania i parametry techniczne ulic i dróg w planach miejscowych oraz projektach budowlanych powinny uwzględniać prowadzenie komunikacji autobusowej (odpowiednia szerokość i nośność nawierzchni jezdni, rezerwy terenu na przystanki i pętle autobusowe oraz miejsca na wiaty przystankowe).

#### **5.4. Parkowanie pojazdów**

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania.

Potrzeby parkingowe powinny być zabezpieczone na terenie lokalizacji własnej inwestora, tzn. na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Zaleca się, aby w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach określać minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych, na następującym poziomie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./dom,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 m.p./1 lokal mieszkalny do 60 m<sup>2</sup> i 2 m.p./1 lokal mieszkalny >60 m<sup>2</sup>,
- dla obiektów administracji - 25 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.,
- dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla hurtowni - 5÷15 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.,
- dla targowisk - 35 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.targowej lub 1,5 m.p./stoisko,
- dla zakładów produkcyjnych - 35 m.p./100 zatrudnionych,
- dla szkół ponadpodstawowych - 30 m.p./100 zatrudnionych,
- dla restauracji i kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.;
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet,
- dla hoteli minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek,
- dla klubów i domów kultury - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- dla banków - 40 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.,
- dla kościołów - 10 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla cmentarzy - 7 m.p./ha,
- 2 miejsca na 5 działek dla ogródków działkowych.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych ulic i zgody zarządcy.

Dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.).

Niezbędne jest wyznaczenie dla transportu ciężkiego parkingów w rejonie węzła Wołomin, który usytuowany jest poza granicami gminy lub ew. we wsi Czarna w granicach gminy. Parkingi te powinny posiadać odpowiednią infrastrukturę, zapewniającą komfort odpoczynku osobom korzystającym.

W rejonie linii kolejowej proponuje się budowę ogólnodostępnych parkingów, z wykorzystaniem dawnych placów ładunkowych i ramp. Wybór docelowej lokalizacji tych parkingów zostanie wskazany w planach miejscowych. Parkingi te będą służyły dojazdowi do centrum oraz będą funkcjonowały w systemie „Parkuj i jedź”.

#### **5.5. Ruch rowerowy**

(schemat 9 załączony na końcu cz. II – Ścieżki rowerowe)

Celem wyznaczenia ciągów rowerowych jest zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami oraz stacją kolejową.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych w oparciu o koncepcję ścieżek rowerowych opracowaną przez Stowarzyszenie Zielone Mazowsze, 2007 r.:

- wyposażenie dróg wojewódzkich oraz powiatowych i wybranych gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe wydzielone od pozostałego ruchu kołowego,

- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu (uspokojonym), wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych
- dopuszczenie ruchu rowerowego na drogach drugorzędnych: na terenach rolnych i leśnych oraz w dolinie rzeki Czarnej.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych, przystankach kolejowych.

Oprócz ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

Obok ruchu rowerowego, ruch turystyczny i sportowo – rekreacyjny powinien być prowadzony, ścieżkami konnymi, dydaktycznymi, pieszymi i rehabilitacyjnymi. Przebieg wyżej wymienionych tras, powinien wynikać z analizy potrzeb ich wyznaczenia na terenie gminy i być wskazany w opracowanych w przeszłości planach miejscowych.

Na terenie gminy zostały zrealizowane sieci tras rowerowych w związku z realizacją zadania „Koncepcja rozwoju sieci tras rowerowych na obszarze Gminy Wołomin na lata 2007 – 2013”. System ścieżek rowerowych jest ciągle rozbudowywany.

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

### **6.1. Gospodarka wodno-ściekowa**

Rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej i deszczowej realizowana jest w ramach projektu: Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Wołomin-Kobyłka, dofinansowanego z Funduszu Spójności Unii Europejskiej, z terminem realizacji do 2010 r. **Inwestycja została zrealizowana.**

W dalszym etapie przewiduje się objęcie nowych terenów w miarę wzrostu wskaźnika zaludnienia.

#### Zaopatrzenie w wodę

(schemat 10 załączony na końcu cz. II –Wodociągi)

Zasoby wód podziemnych czwartorzędowych występujących na terenie miasta uważa się za wystarczające na pokrycie istniejących i prognozowanych potrzeb.

Stwierdza się wystarczającą wydajność istniejących ujęć wody dla bieżących potrzeb.

Przyjmuje się, że w zależności od potrzeb na terenie istniejących ujęć wody mogą być wykonane dodatkowe studnie jak również może nastąpić przebudowa stacji uzdatniania wody.

Dla ujęć wodociągu komunalnego konieczne jest wyznaczenie stref ochrony sanitarnej pośredniej. Trwają prace przygotowawcze polegające na monitorowaniu ujęcia. Istniejące studnie mają ustalone strefy ochrony bezpośredniej w promieniu 10 m wokół studni.

Na obszarach położonych w obrębie strefy ochrony sanitarnej pośredniej dopuszcza się jedynie ograniczone użytkowanie terenów ze szczególnym zakazem wprowadzania do ziemi i wód podziemnych ścieków, składowania i przechowywania odpadów stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych, stosowania nawozów sztucznych oraz prowadzenia robót mogących mieć wpływ na zmianę istniejących warunków hydrogeologicznych (studnie, głębokie wykopy).

Zakłada się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej prowadzącą do objęcia nią wszystkich terenów zabudowy w gminie.

Schemat uzupełniono o projektowany wodociąg w obrębie zmiany studium, służący zaopatrzeniu w wodę projektowanych terenów zabudowy.

#### Odprowadzenie ścieków komunalnych

(schemat 11 załączony na końcu cz. II – Kanalizacja sanitarna)

Projektowany system odprowadzania ścieków bytowych będzie opierał się na dopływie wszystkich ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków Krym po jej rozbudowie (pojemność docelowa 12000 m<sup>3</sup>/d, punkt zlewny, obsługa ok. 80000 równoważnej liczby mieszkańców RLM).

Odprowadzenie ścieków z terenu miasta odbywać się będzie w systemie kanalizacji grawitacyjnej z elementami kanalizacji ciśnieniowej na terenach wiejskich. Na terenie miasta wyodrębnione zostały 4 główne zlewnie z kolektorami i przepompowniami. Konieczna będzie Budowa kolektora F, który przejmie ścieki ze wschodniej części miasta i z gminy.

W zakresie odprowadzenia ścieków technologicznych z terenów przemysłu przyjmuje się, że odprowadzenie do kanalizacji miejskiej lub wód będzie możliwe po ich uprzednim podczyszczeniu. Zakłada się, że sposób podczyszczenia musi być indywidualnie opracowany i uzgodniony z odpowiednimi jednostkami gospodarki wodnej.

Na projektowanym terenie usługowo-produkcyjnym we wsi Stare Grabie przewiduje się lokalny system oczyszczania ścieków i ich odprowadzenie do rowu melioracyjnego i dalej do rzeki Czarnej.

Na terenach wiejskich o niskim zaludnieniu stosowane będą indywidualne rozwiązania oparte na lokalnych oczyszczalniach i zbiornikach bezodpływowych.

[Schemat uzupełniono o projektowaną sieć kanalizacyjną w obrębie zmiany studium, służącą odprowadzeniu ścieków z projektowanych terenów zabudowy.](#)

#### Odprowadzenie ścieków deszczowych

Przewiduje się dalszą rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej, obejmującej intensywnie zagospodarowane tereny miasta. Sieć kanalizacji obejmie też tereny rozwojowe miasta do Al. Niepodległości oraz wieś Stare i Nowe Lipiny. Odbiornikiem pozostanie rzeka Czarna i Długa. Niezbędne będzie odpowiednie podczyszczenie ścieków deszczowych przed ich wpuszczeniem do odbiorników. Podczyszczenie odbywać się będzie w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych zlokalizowanych na przewodach kanalizacji i przepompowniach.

Odprowadzenie wód deszczowych z terenów bez kanalizacji powinno następować za pośrednictwem kanałów częściowo krytych, rowów otwartych i zbiorników retencyjnych. Wody deszczowe winny być podczyszczone na terenie lokalizacji własnej inwestora.

Odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów przemysłu wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie ścieków deszczowych do wód i gruntu.

Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na obszary kolejowe oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.

## **6.2. Systemy energetyczne**

(schemat 12 załączony na końcu cz. II – Systemy energetyczne )

Zgodnie z wymaganiami przepisów prawa energetycznego w 1999 r. zostały opracowane Założenia do planu zaopatrzenia gminy Wołomin w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na lata 2006-2013 (oprac.PPHU Juwa, Białystok, 2005/2006 r.), w opracowaniu tym przeanalizowano obecny stan gospodarki energetycznej jak również perspektywiczne zapotrzebowanie. Przewiduje się zaopatrzenie w ciepło z proekologicznych źródeł energii: gaz, energia elektryczna, miejska sieć ciepłownicza, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii.

#### Gazownictwo

W zakresie zaopatrzenia w gaz zakłada się utrzymanie i dalsze wykorzystanie istniejącego systemu zasilania i gazociągów oraz dalszą rozbudowę sieci gazowej w miarę potrzeb.

Miasto i gmina są zaopatrywane w gaz przez Przedsiębiorstwo Gazownicze. Największe przewidywane przedsięwzięcia to:

- budowa gazociągów średniego ciśnienia w kierunku Zagościńca, Czarnej, z Kobyłki do Mironowskich Gór i w ul.Granicznej.

Przyjmuje się zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów:

- przygotowywania posiłków,
- przygotowywania ciepłej wody,
- w zakresie ogrzewania pomieszczeń.

Linia ogrodzeń winna przebiegać min.0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia.

Podczas prowadzenia prac budowlanych należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

Gazociągi, które w wyniku poszerzenia ulic znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas poza jezdnię na koszt inwestora przedsięwzięcia.

Warunki, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie z 2001 r.

W studium przyjmuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 relacji Rembelszczyzna – granica państwa (w gestii Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System).

Każda inwestycja w pobliżu w/w gazociągu (w odległości 50 m) powinna być uzgodniona z operatorem. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości od gazociągu podanej dla różnych jej rodzajów w rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z 1995 r. Ze względu na fakt budowy gazociągu z rur o zwiększonej grubości ścianki zmniejszono odległości podstawowe o 50% -min.odległość wynosi 15 m od osi gazociągu (np. budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne - 25 m, gospodarcze – 15 m od osi gazociągu).

Nasadenia zieleni wysokiej w odległości min.2 m od osi gazociągu.

Warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa:

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 04.06.2013 r. poz. 640. W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami;
- dla gazociągów wybudowanych do końca 2001 roku warunki techniczne są określone Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 r. opublikowanym w Dzienniku Ustaw Nr 139 z 1995 roku;
- dla gazociągów wybudowanych w latach 2002 - 2013 obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw Nr 97 z 2001 roku wraz z późniejszymi zmianami.

Ponadto w celu realizacji sieci gazowej oraz realizacji zabudowy należy:

- w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne zarezerwować trasy dla sieci gazowej;
- w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- szafki gazowe dla budownictwa jednorodzinnego lokalizować w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

Dalsza gazyfikacja na obszarze gminy będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.

Długość sieci gazowej na koniec 2020 r., na terenie miasta wynosiła 112,0 km a na terenie gminy 104,0 km. Liczba przyłączy wynosiła odpowiednio 4740 szt. w mieście i 3489 szt. w gminie.

Pod koniec 2022 r. długość sieci gazowej na terenie miasta / gminy Wołomin wynosiła 114,7 / 110,7 km (sumarycznie 225,4 km). Liczba przyłączy wynosiła 4927 / 3738 (sumarycznie 8665), w tym do budynków mieszkalnych 4725 / 3676 (sumarycznie 8401).

### Ciepłownictwo

ZEC sp. z oo. opracował Plan rozwoju w zakresie zaspokajania obecnego i przyszłego zaopatrzenia w ciepło miasta i gminy Wołomin.

Przewiduje się sukcesywną wymianę rur ciepłowniczych na preizolowane, wdrażanie automatyki procesów wytwórczych i przesyłu oraz instalacji zmniejszających zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego.

Ciepłownia miejska obsługuje głównie zabudowę wielorodzinną w mieście. Istnieją możliwości zaopatrzenia w ciepło zabudowy indywidualnej na kierunkach rozwojowych do Duczek, Zagościńca, Starych i Nowych Lipin, miasta Kobyłka oraz na terenach objętych planami zagospodarowania w mieście.

Na terenie miasta jak i na terenach wiejskich istnieje możliwość zaopatrzenia w ciepło z proekologicznych źródeł energii jakimi są: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii.

~~Wg opracowanych założeń do planu zaopatrzenia gminy Wołomin w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na lata 2006-2013 rozwój urbanistyczny przyjęto w podziale na etapy: etap I – obejmujący obszary planów w toku sporządzania tj. 7 terenów zabudowy jednorodzinnej oraz obszary planów obowiązujących tj. 12 terenów głównie zabudowy jednorodzinnej oraz etap II – obejmujący następujących 5 obszarów rozwojowych we wsiach: Nowe Lipiny, Czarna, Zagościńiec, Duczki oraz os. Wiosenna w mieście Wołomin. W w/w opracowaniu założono możliwość zaopatrzenia w ciepło wymienionych obszarów z ciepłowni miejskiej poprzez rozbudowywaną sieć miejską. Zapotrzebowanie w ciepło wyniesie ok. 77 MW przy założeniu całkowitej realizacji zabudowy, co nastąpi w dalszej perspektywie, po roku 2013. Nie przewiduje się dostarczania ciepła z ciepłowni do wsi Cięciwa.~~

Obszary wiejskie zaopatrywane będą w ciepło z indywidualnych źródeł, w których czynnikami grzewczymi będą: gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, lub odnawialne źródła energii. Zakłada się zachowanie istniejących kotłowni zakładowych.

Dopuszcza się stosowanie paliw niskoemisyjnych.

### Elektroenergetyka

Przyjmuje się, że energia elektryczna dostarczona będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom. Przewiduje się pełne pokrycie ich potrzeb w zakresie zużycia energii dla celów tradycyjnych. Teren gminy będzie zgazyfikowany, niemniej jednak założono, że w niewielkim zakresie energia elektryczna będzie wykorzystywana do przygotowania posiłków, uzyskiwania ciepłej wody i elektrycznego ogrzewania pomieszczeń. Na cele klimatyzacji i wentylacji przewidziano minimalne jej wykorzystanie.

Wzrost zapotrzebowania mocy elektrycznej obliczono na podstawie szacunkowego programu urbanistycznego i oceniono na ok.65 MW dla zabudowy mieszkaniowej i ok.1 MW dla zabudowy usługowej. Rozwój urbanistyczny /wg danych z Urzędu Miasta/ przyjęto w podziale na etapy: etap I - obejmujący obszary planów w toku sporządzania oraz etap II – obejmujący następujących 5 obszarów rozwojowych we wsiach: Nowe Lipiny, Czarna, Zagościńiec, Duczki oraz os. Wiosenna w mieście Wołomin. Nie podano zapotrzebowania dla obiektów produkcyjno-przemysłowych ze względu na trudne do oszacowania wielkości inwestycji.

Źródłem zasilania dla terenu objętego studium są dwie stacje elektroenergetyczne 110/15 kV tj. RPZ 1 Wołomin i RPZ 2 w Nowych Lipinach. Przewidywana jest budowa stacji RPZ 3 w południowo-wschodniej części gminy, która zaspokoi docelowe potrzeby Wołomina oraz sąsiednich gmin, wraz z projektowaną linią 110 kV (na zał. Nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazano nowy przebieg linii i stacji EE).

Istniejące urządzenia napowietrzne wysokiego napięcia przyjęto w niniejszym studium do dalszej eksploatacji w okresie perspektywicznym. Są to:

- linia 400 kV relacji Miłosna-Mościska/Miłosna-~~Płock~~ Ołtarzew z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 m w obie strony od osi linii),
- linie 110 kV: RPZ Radzymin – RPZ 1 Wołomin, RPZ Pustelnik- RPZ 1 Wołomin, RPZ1- RPZ2 oraz RPZ2 –RPZ Tłuszcz ze strefami oddziaływania 19 m w obie strony od osi linii.

Zasady użytkowania terenu w pasach technologicznych linii 400 kV:

- warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać z właścicielem linii tj. z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi SA,

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na warunkach przez siebie określonych,
- pod linią nie należy sadzić roślinności wysokiej, zalesienia terenów rolnych mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,
- teren ten nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą /przesyłową/ właściciela linii,
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- obiekty zawierające materiały niebezpieczne lub strefy zagrożone wybuchem powinny znajdować się w większej odległości od linii niż granica pasa technologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Możliwości zagospodarowania terenu w strefach linii 110 kV należy uzgadniać z Przedsiębiorstwem energetycznym.

W opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach należy uwzględnić:

- powyższe warunki dla linii wysokiego napięcia,
- budowę linii elektroenergetycznej 110 kV Ząbki - Wołomin,
- rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN,
- pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,
- konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach,
- projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transportowych słupowych, natomiast stacje wewnętrzne tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
- możliwość ewentualnego wykonania zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi oraz budowy stacji słupowych jak i wewnętrznych,
- rezerwy terenu pod budowę nowych stacji niezbędnych do zasilenia danego terenu,
- dopuszczenie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi,
- dla istniejących i projektowanych linii nN, SN i WN należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów a także przewidzieć rezerwę terenu dla stacji, przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej,
- przyłączanie obiektów do sieci oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku kolizji planu zagospodarowania działki / w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu/ z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu wg zasad określonych w przepisach prawa energetycznego po uprzednim uzyskaniu z Przedsiębiorstwa energetycznego warunków przebudowy.

### **6.3. Telekomunikacja i łączność publiczna**

Zakłada się dostosowanie systemu telekomunikacyjnego do potrzeb wynikających z rozwoju i zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wołomin oraz podniesienie standardu usług telekomunikacyjnych. Wymagać to będzie budowy i rozbudowy sieci abonenckich w rejonach, gdzie występuje takie zapotrzebowanie, utrzymania istniejących urządzeń



telekomunikacyjnych w dobrym stanie technicznym, budowy infrastruktury telekomunikacyjnej, m. in. przekładników telefonii komórkowej oraz sieci szerokopasmowych umożliwiających dostęp do internetu. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zarezerwować tereny pod tego typu inwestycje.

Zasady wspierania inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zasady działalności w zakresie telekomunikacji jednostek samorządu terytorialnego oraz podmiotów wykonujących zadania z zakresu użyteczności publicznej oraz zasady dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej i innej infrastruktury technicznej, finansowanych ze środków publicznych i zasady lokalizowania regionalnych sieci szerokopasmowych oraz innej infrastruktury telekomunikacyjnej określa ustawa z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustawa ta określa również prawa i obowiązki inwestorów, właścicieli, użytkowników wieczystych nieruchomości, osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zarządców nieruchomości oraz lokatorów, w szczególności w zakresie dostępu do nieruchomości, w celu zapewnienia warunków świadczenia usług telekomunikacyjnych.

#### W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1. Linie telekomunikacyjne należy lokalizować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
3. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami technicznymi przebudowy;
4. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

#### W zakresie łączności publicznej:

Inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, między innymi: z ustawą z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

W studium nie ustala się zakazów i ograniczeń lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej. Mogą one być lokalizowane na terenie całej gminy.

#### Szczegółowe zasady lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych j.w.;
2. jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu, ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń; przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
3. w przypadku braku planu miejscowego lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej innej niż infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na warunkach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przez infrastrukturę

telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu należy rozumieć: kanalizację kablową, linię kablową podziemną, instalację radiokomunikacyjną wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m, szafy i słupki telekomunikacyjne oraz inne podobne urządzenia i obiekty, a także związane z nimi osprzęt i urządzenia zasilające, jeżeli nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000.

4. Lokalizacja regionalnych sieci szerokopasmowych następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej. Decyzję wydaje na wniosek inwestora wojewoda, po przeprowadzeniu postępowania. Decyzja ta wiąże właściwe organy przy opracowaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planów zagospodarowania przestrzennego.
5. Decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej nie wymagają roboty budowlane polegające na rozbudowie lub przebudowie sieci, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz zmiany formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub niewymagające pozwolenia na budowę.

#### **6.4. Usuwanie odpadów**

Głównym celem polityki w zakresie gospodarowania odpadami według Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020 jest „uporządkowanie gospodarki odpadami poprzez realizację działań ujętych w wojewódzkim, powiatowych i gminnych planach gospodarki odpadami”. Gmina Wołomin ma opracowany „Gminny Program Gospodarki Odpadami” - uchwalony w 2004 r. oraz „Inwentaryzację oraz program usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu gminy Wołomin” – opracowany w 2007 r.

W 2008 r. został zaktualizowany „Plan gospodarki odpadami dla gminy Wołomin” na lata 2008 – 2011 z uwzględnieniem lat 2012-2015, który zawiera kontynuację polityki gminy w dziedzinie gospodarki odpadami.

W 2017 r. został przyjęty Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest z terenu gminy Wołomin na lata 2016 – 2032.

22 stycznia 2019 r. został uchwalony Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 (uchwała 3/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 22 stycznia 2019 r.)

Zasadnicze działania w zakresie ochrony środowiska przed odpadami powinny zmierzać do ograniczenia ich ilości i rodzajów, prowadzenia nowoczesnego (zgodnego ze standardami unijnymi) systemu odzysku i unieszkodliwiania odpadów oraz selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania.

Studium przewiduje rozbudowę istniejącego składowiska odpadów w Starych Lipinach jako terenu gospodarowania odpadami poprzez:

- odzysk odpadów budowlanych,
- kompostowanie odpadów zielonych,
- segregowanie odpadów,
- ew. punkt zbierania odpadów do dalszej ekspedycji.

Zakład taki, prawidłowo urządzony i eksploatowany nie powinien powodować zagrożeń środowiska.

Składowisko odpadów w Starych Lipinach, gm. Wołomin składa się z trzech bezpośrednio przylegających do siebie kwater: A, B i C (nowa kwatera). Kwatera A została zamknięta i zrehabilitowana w 2008 r. na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2005 r. Kwatera B jest w trakcie rekultywacji na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2017 r. W przedmiotowej decyzji wyznaczono datę

zaprzestania przyjmowania odpadów do składowania na 30 września 2017 r. natomiast termin zakończenia rekultywacji składowiska odpadów na dzień 31 grudnia 2020 r.<sup>8</sup>

W wojewódzkim planie gospodarki odpadami założono, że po roku 2011 powinny funkcjonować jedynie składowiska posiadające rozwiązania na skalę regionalną.

22 stycznia 2019 r. został uchwalony Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 (uchwała 3/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 22 stycznia 2019 r.). Wykazane jest, iż na terenie Gminy Wołomin planowana jest rozbudowa PSZOK w Wołominie oraz w Starych Lipinach, instalacja do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów w Starych Lipinach. Planowane są również nowe instalacje: do doczyszczania selektywnie zbieranych frakcji odpadów komunalnych (w celu osiągnięcia wysokiego poziomu odzysku odpadów surowcowych), do recyklingu odpadów budowlanych i rozbiórkowych, do przetwarzania odpadów wielkogabarytowych, do recyklingu odpadów – wytwarzania polepszaczy gleby z odpadów organicznych i mineralnych w Starych Lipinach.

Składowisko odpadów komunalnych w Starych Lipinach planowane jest to rekultywacji (kwatery A i B).

## **7. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Zgodnie z definicją celu publicznego określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami do inwestycji celu publicznego, które można zaliczyć do celów o znaczeniu lokalnym należą:

- drogi zbiorcze /powiatowe/ i lokalne /gminne/,
- sieć infrastruktury technicznej o zasięgu lokalnym, ujęcia wody, oczyszczalnia ścieków, urządzenia utylizacji odpadów,
- urządzenia służące ochronie środowiska, w tym budowa ośrodków sportowo-rekreacyjnych, utrzymanie lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż rowów melioracyjnych,
- sieć rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- urzędy organów władzy, administracji, w tym urząd miasta,
- obiekty na potrzeby obronności państwa, w tym powiatowa komenda policji,
- szkoły podstawowe, gimnazja, licea, szkoły wyższe,
- obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej: ośrodki zdrowia, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- ochrona lokalnych dóbr kultury: miejsc pamięci narodowej, kapliczek,
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Predysponowane do lokalizacji celów publicznych są tereny położone w centrum miasta na gruntach będących we władaniu gminy. Poza tym są one rozmieszczone w wyznaczonych w studium terenach usług publicznych na terenach miejskich, podmiejskich i w poszczególnych wsiach - równomiernie obsługując obszar gminy.

## **8. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Do inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym w gminie Wołomin należą:

1. Opieka nad obiektami objętymi ochroną konserwatora zabytków, tj:
  - ochrona obiektów dziedzictwa kultury,
  - ochrona w formie parku kulturowego Pola Bitwy Warszawskiej 1920 r. w Ossowie.
2. Budowa i utrzymywanie dróg publicznych:
  - projektowana droga ekspresowa-krajowa S8 – trasa AK /zasięg krajowy/,
  - istniejące i modernizowane drogi wojewódzkie nr 628, 634 i 635,
  - projektowana droga regionalna – wschodnia obwodnica Wołomina.
3. Modernizacja linii kolejowej – magistralnej E75,
4. Budowa inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi - w planach miejscowych należy zapewnić tereny do ich realizacji.

<sup>8</sup> Analiza stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy Wołomin za 2017 r. – kwiecień 2018 r.

5. Układy przesyłowe energetyki:
- linia 400 kV, linie 110 kV ze stacjami elektroenergetycznymi,
  - proj. linia 110 kV ze stacją elektroenergetyczną,
  - gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 700.

Ustalone w obowiązujących planach miejscowych rezerwy terenu związane z modernizacją układu drogowego są wystarczające, objęcia planem miejscowym wymaga projektowana obwodnica wschodnia.

Nie ma konieczności rezerwowania nowych terenów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

## **9. Obszary obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W Wołominie występują uwarunkowania formalno-prawne wynikające z przepisów odrębnych, które narzucają obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

Występują obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obszary przestrzeni publicznych oraz park kulturowy.

Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna gruntów pozwala na rozwój miasta oraz jego przekształcanie bez narzucania obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Niemniej jednak w indywidualnych przypadkach, jeśli zaistnieje taka potrzeba scalenie i podział nieruchomości może nastąpić na wniosek zainteresowanych zgodnie z Ustawą z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obszarów przestrzeni publicznych oraz granice parku kulturowego przedstawiono na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego i wskazano je na zał. nr 3 – Obszary przeznaczone do sporządzenia planów miejscowych.

Granica obszarów przestrzeni publicznych nie jest ściśle określona, jej przebieg może być korygowany na etapie sporządzania planów miejscowych.

## **10. Obszary zamierzonego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, w tym obszary wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne. Wskazano je na zał. nr 3 – Obszary przeznaczone do sporządzenia planów miejscowych.

Ponadto dopuszcza się zmiany obowiązujących planów miejscowych w miarę potrzeb.

W ramach opracowywania tych planów dopuszcza się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## **11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

### **Rolnictwo**

Grunty rolne wysokich klas oraz gleby organiczne podlegają ochronie przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczeniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze oraz zapobieganiu ich degradacji i dewastacji. Zmiany na cele nierolnicze dokonuje się w planie miejscowym po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa lub Marszałka /w zależności od klasy gruntu/.

Obowiązujące w gminie plany zagospodarowania przestrzennego uzyskały właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze -

Wskazano je na zał. nr 3 – Obszary przeznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza stanu istniejącego rolnictwa oraz trendów rozwojowych gminy, związanych z migracją ludności na teren gminy, głównie z Warszawy, pozwala na konkretyzację kierunków działań:

- tereny położone we wschodniej i północnej części gminy powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym, z tendencją do powiększania gospodarstw rolnych,
- obszar gminy kwalifikuje się do produkcji "zdrowej żywności",
- z uwagi na ochronę środowiska przyrodniczego nie wskazane jest lokalizowanie uciążliwych obiektów inwentarskich z bezściółkową technologią oraz obiektów szklarniowo-foliowych ogrzewanych węglem,
- na terenie gminy znajdują się tereny zdrenowane, rowy melioracyjne.

### **Leśnictwo**

Na terenie gminy Wołomin znajdują się duże kompleksy leśne położone na południe i północ od miasta oraz mniejsze tereny leśne we wschodniej części gminy. Są one włączone w całości w Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu i stanowią trwały element przestrzennego systemu terenów chronionych w obrębie aglomeracji warszawskiej. Dla tych obszarów ustala się zachowanie istniejących terenów leśnych i ich użytkowanie zgodnie z ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz planami urządzeniowymi lasów państwowych i uproszczonymi planami urządzenia lasu /lasy prywatne/.

Nadzór nad gospodarką leśną w lasach prywatnych prowadzi Nadleśnictwo Drewnica.

Pozostałe lasy są rozdrobnione, dewastowane i zgodnie z wnioskami właścicieli proponuje się przeznaczyć je na zabudowę mieszkaniową ekstensywną na dużych działkach leśnych.

W studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne /dotyczy gruntów lasów prywatnych/ - wskazano je na zał. nr 3 – Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi**

Na obszarze Wołomina występują tereny narażone na zalanie wodą powodziową. Zagrożenie powodziowe przy gwałtownych opadach atmosferycznych może stanowić rzeka Długa i Czarna. Warunki zagospodarowania terenu w obszarach zagrożenia powodziowego przyjęto w niniejszym studium ściśle wg zapisów Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej zleconym przez RZGW.

Zagospodarowanie tych terenów winno minimalizować występowanie zagrożenia dla ludzi i ich mienia.

Na obszarach zmiany Studium zostały wprowadzone obszary zagrożenia powodzią na podstawie nowych map zagrożenia powodziowego, które zostały opublikowane 22 października 2020 r.

W granicach zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wprowadza się zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych w tym ustawy Prawo Wodne.

Na obszarze Wołomina nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

### **13. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

W granicach administracyjnych Wołomina występują tereny zamknięte w rozumieniu Ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz zgodnie z Decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych.

Wg art. 4 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. w odniesieniu do terenów zamkniętych (za wyjątkiem terenów zamkniętych ustalanych przez

ministra właściwego do spraw transportu) w planie miejscowym ustala się tylko granice tych terenów oraz granice stref ochronnych.

Tereny zamknięte nie posiadają wyznaczonych stref ochronnych.

Teren zamknięty resortu obrony narodowej – kompleks wojskowy znajduje się ~~pod poz. 892~~ w załączniku do decyzji nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony Narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2019 r. poz. 46 z późn. zm.).

#### **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

Na terenie gminy występuje składowisko odpadów, które będzie wymagało rekultywacji w kierunku zagospodarowania zielenią docelowo, po jego zamknięciu.

W 2004 r. został opracowany przez Eco-Progres Sp. z o.o. raport oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia – „Rekultywacja końcowa, ukształtowanie i rekultywacja północno-wschodniej skarpy składowiska odpadów komunalnych Stare Lipiny, Gmina Wołomin”. Pojemność składowiska jest na wyczerpaniu, ponieważ korona w części centralnej zbliża się do dopuszczalnej rzędnej 1229 m n.p.m. Podjęto prace nad wykonaniem rekultywacji końcowej, ukształtowania i rekultywacji północno-wschodniej skarpy składowiska, co umożliwi wykonanie prac rekultywacyjnych zgodnie z nowymi, zaostrzonymi przepisami chroniącymi środowisko naturalne. Pozwoli to na zrealizowanie działań naprawczych polegających na:

- końcowym ukształtowaniu bryły składowiska,
- budowie instalacji do ujęcia i zagospodarowania odcieków ze składowiska,
- właściwym ukształtowaniu północno-wschodniej skarpy w celu uniknięcia ewentualnego osuwiska oraz zainstalowaniu brakującego drenażu do odprowadzania wód odciekowych,
- nasadzeniu po stronie zachodniej i północno-wschodniej składowiska – pasa zieleni o szerokości 20 m,
- wykonaniu instalacji odgazowania.
- Składowisko odpadów w Starych Lipinach, gm. Wołomin składa się z trzech bezpośrednio przylegających do siebie kwater: A, B i C (nowa kwatera). Kwatera A została zamknięta i zrehabilitowana w 2008 r. na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2005 r. Kwatera B jest w trakcie rekultywacji na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2017 r. W przedmiotowej decyzji wyznaczono datę zaprzestania przyjmowania odpadów do składowania na 30 września 2017 r. natomiast termin zakończenia rekultywacji składowiska odpadów na dzień 31 grudnia 2020 r.<sup>9</sup>

#### **15. Pozostałe ustalenia**

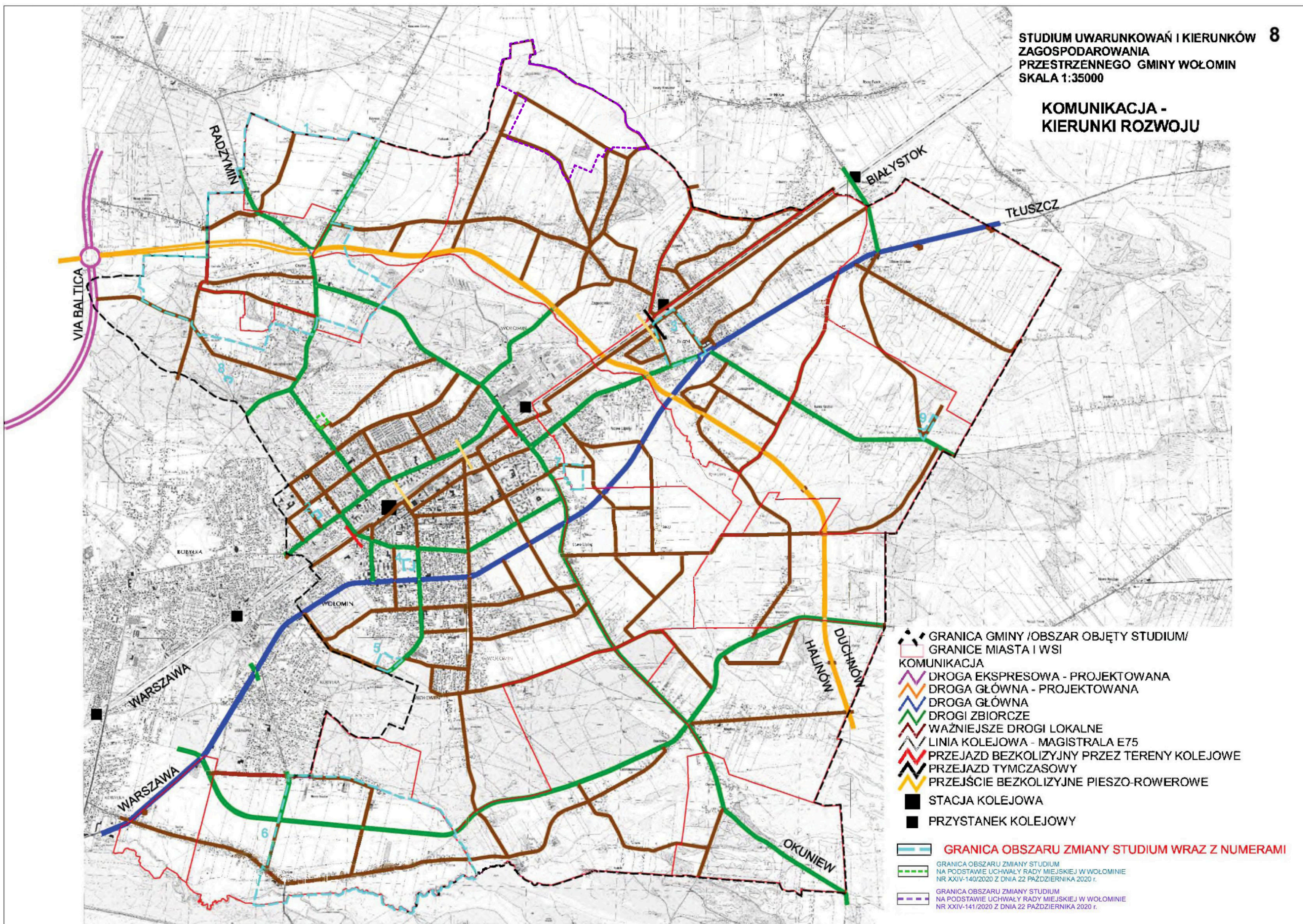
Na obszarze gminy nie występują:

1. obszary pomników zabytkowe i ich stref ochronnych.

---

<sup>9</sup> Analiza stanu gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy Wołomin za 2017 r. – kwiecień 2018 r.

KOMUNIKACJA -  
KIERUNKI ROZWOJU



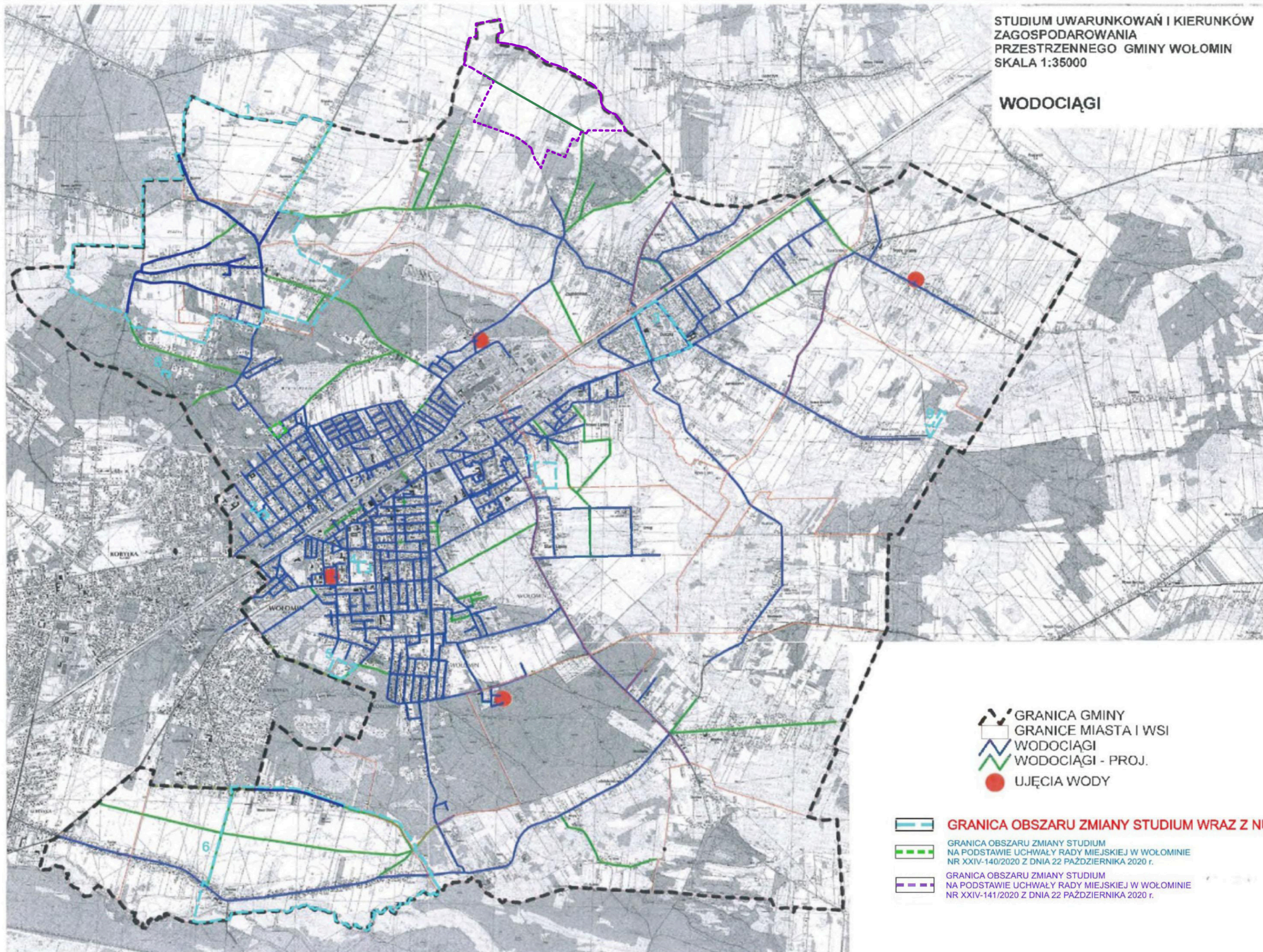
- GRANICA GMINY /OBSZAR OBJĘTY STUDIUM/
- GRANICE MIASTA I WSI
- KOMUNIKACJA**
- DROGA EKSPRESOWA - PROJEKTOWANA
- DROGA GŁÓWNA - PROJEKTOWANA
- DROGA GŁÓWNA
- DROGI ZBIORCZE
- WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE
- LINIA KOLEJOWA - MAGISTRALA E75
- PRZEJAZD BEZKOLIZYJNY PRZEZ TERENY KOLEJOWE
- PRZEJAZD TYMCZASOWY
- PRZEJŚCIE BEZKOLIZYJNE PIESZO-ROWEROWE
- STACJA KOLEJOWA
- PRZYSTANEK KOLEJOWY
- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM WRAZ Z NUMERAMI
- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-140/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.
- GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-141/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.









STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN  
SKALA 1:35000


## WODOCIĄGI



-  GRANICA GMINY
-  GRANICE MIASTA I WSI
-  WODOCIĄGI
-  WODOCIĄGI - PROJ.
-  UJĘCIA WODY

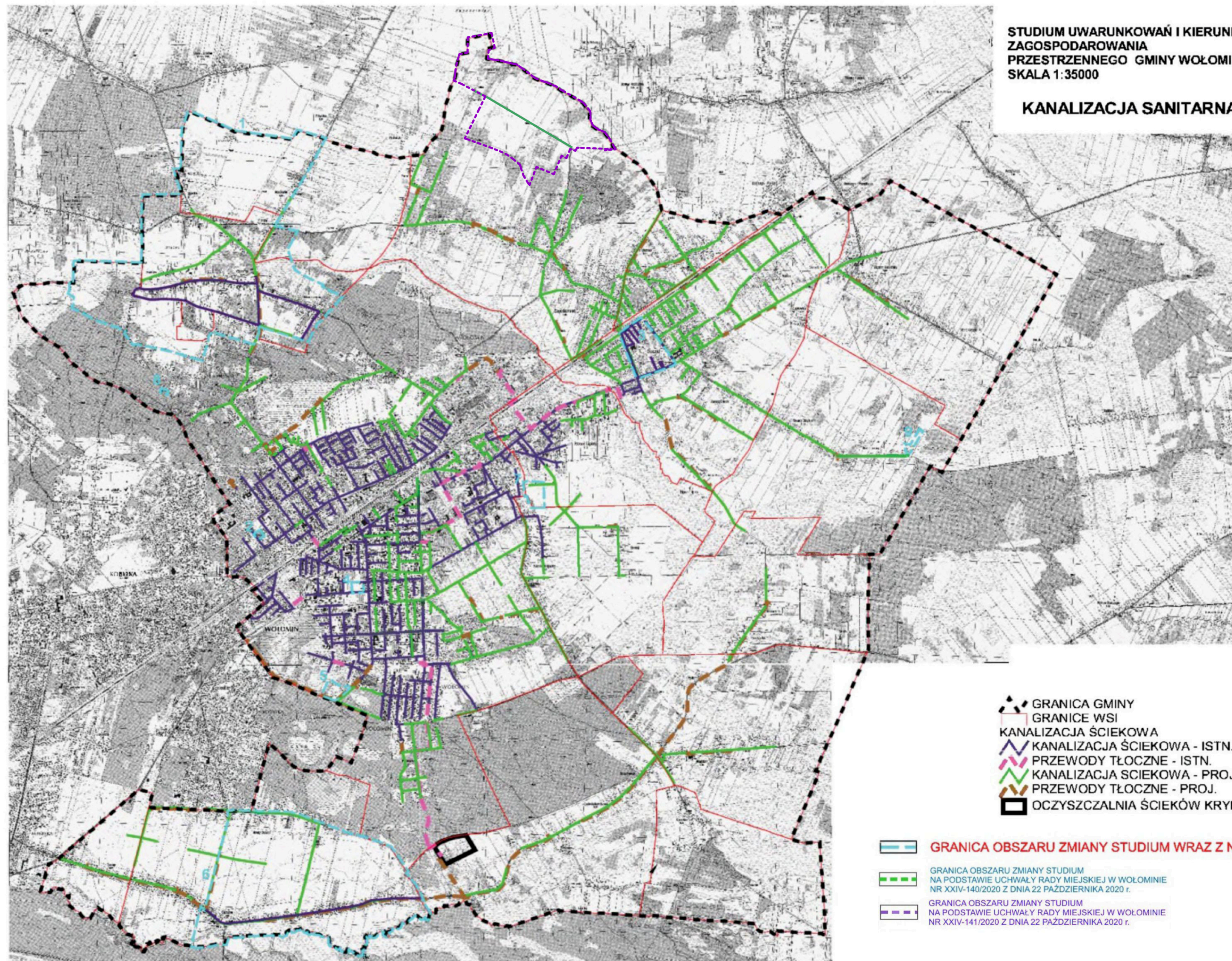
 **GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM WRAZ Z NUMERAMI**

 GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-140/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.

 GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-141/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.


STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN  
SKALA 1:35000


KANALIZACJA SANITARNA



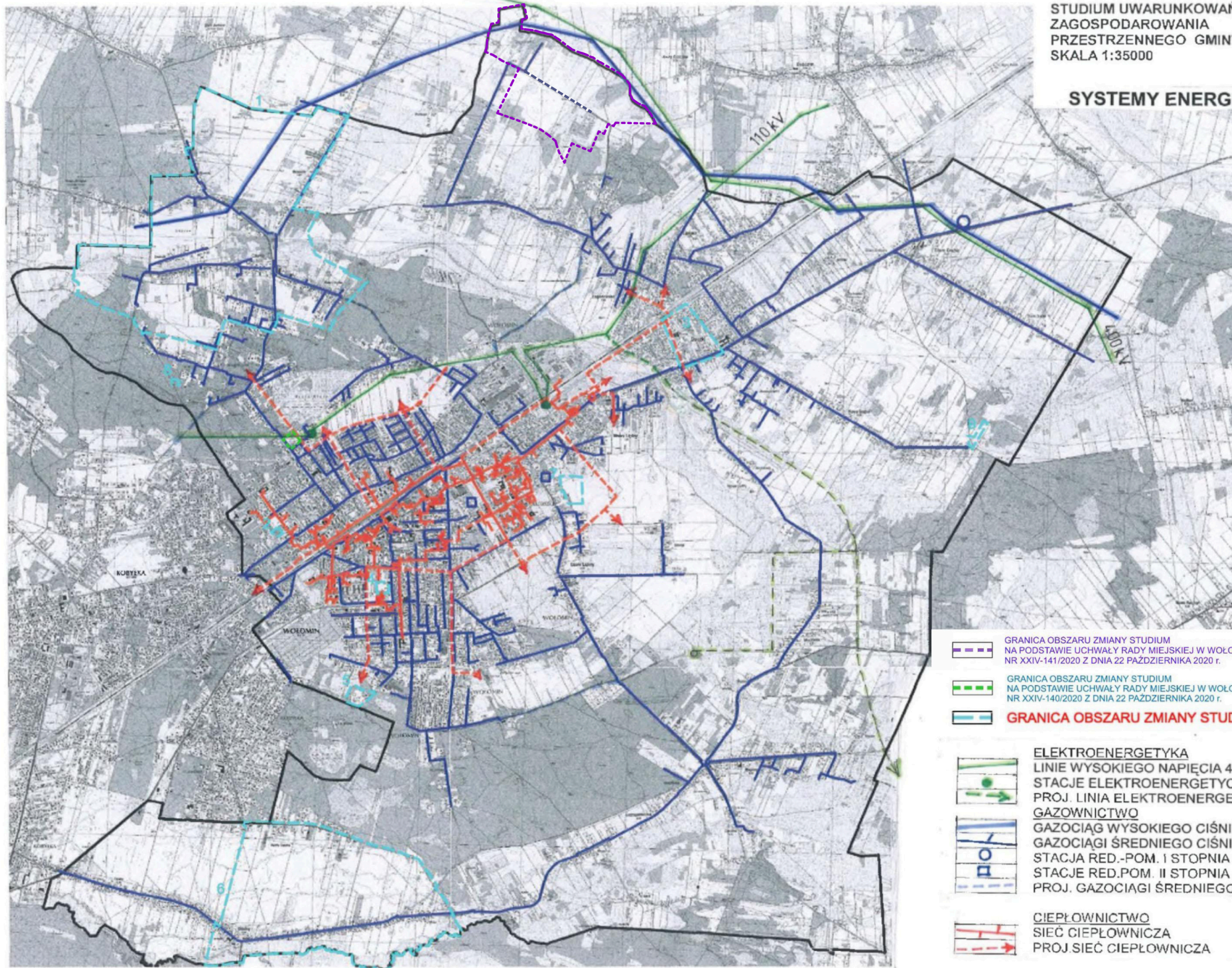
-  GRANICA GMINY
-  GRANICE WSI
- KANALIZACJA ŚCIEKOWA
-  KANALIZACJA ŚCIEKOWA - ISTN.
-  PRZEWODY TŁOCZNE - ISTN.
-  KANALIZACJA ŚCIEKOWA - PROJ.
-  PRZEWODY TŁOCZNE - PROJ.
-  OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW KRYM


 GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM WRAZ Z NUMERAMI

 GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-140/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.

 GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-141/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.

### SYSTEMY ENERGETYCZNE





 GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-141/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.

 GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM  
NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W WOŁOMINIE  
NR XXIV-140/2020 Z DNIA 22 PAŹDZIERNIKA 2020 r.

 **GRANICA OBSZARU ZMIANY STUDIUM WRAZ Z NUMERAMI**

**ELEKTROENERGETYKA**  
 LINIE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 400kV I 110kV  
 STACJE ELEKTROENERGETYCZNE 110/15kV  
 PROJ. LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV  
**GAZOWNICTWO**  
 GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA  
 GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA  
 STACJA RED.-POM. I STOPNIA  
 STACJE RED.POM. II STOPNIA  
 PROJ. GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

**CIEPŁOWNICTWO**  
 SIEĆ CIEPŁOWNICZA  
 PROJ.SIEĆ CIEPŁOWNICZA

### Część III. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Planowane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin przeznaczenie terenów tworzy strukturę przestrzenną:

- strefę centrum,
- strefę śródmiejską /otaczającą centrum/,
- strefę miejską i podmiejską /otaczającą śródmieście/,
- strefy zabudowy wiejskiej,
- strefy zabudowy ekstensywnej,
- strefy usługowo-produkcyjno-techniczne,
- strefy terenów otwartych: tereny rolne, łąki w dolinach rzek, lasy, obszary torfowe.

Pojemność tego układu, zakładając pełne docelowe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych wyznaczonych w studium oszacowano na ok. 75 000 mieszkańców (wobec obecnej ilości mieszkańców ok. 50 500 - ~~51 825~~ zgodnie z danymi GUS na 2017 r.).

~~Według obliczeń chłonności i zapotrzebowania w przeliczeniu na powierzchnię użytkową, możliwe jest przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną o powierzchni ok. 155 ha. - 51 726 - zgodnie z danymi GUS za 2020 r.).~~  
Według obliczeń chłonności i zapotrzebowania w przeliczeniu na powierzchnię użytkową, możliwe jest przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną o powierzchni ok. 108,32 ha 136,12 ha.

W zagospodarowaniu przestrzennym gminy za podstawę rozwiązań przyjęto w studium równowagę rozwoju dziedzin: społecznej, gospodarczej i przyrodniczej. Przyjęta zasada przy dużym nacisku inwestycyjnym związanym z położeniem w aglomeracji warszawskiej w niedalekiej odległości od Warszawy spowodowała wydzielenie obszarów bezinwestycyjnych, które stanowić będą nienaruszalną przestrzeń o funkcji przyrodniczej.

Utrzymuje się w studium obecny system ochrony przyrody funkcjonujący w gminie. Występujące w gminie obszary prawnie chronione to:

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Białe Błota, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, pomniki przyrody i las ochronny. Ponadto ustala się zasady ochrony i kształtowania lokalnych wartości przyrodniczych z układem powiązań przyrodniczych wzdłuż rzek.

Obszar ścisłego centrum miasta z historyczną tkanką zabudowy wraz z otaczającymi centrum terenami osiedli mieszkaniowych z lat 50-80-tych wymagającymi modernizacji wyodrębniono jako obszar rewitalizacji i przewidziano do objęcia planem zagospodarowania przestrzennego. Kierunki rozwojowe miasta obejmują nowe tereny urbanizacji objęte planami w trakcie opracowania lub przeznaczone do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny sięgające na północ do granic lasu i torfowiska Białe Błota, na południe do granic miasta (ul. Graniczna), położone na wschód od granic miasta oraz tereny w miejscowości Czarna i Helenów a także Zagoścień w bliskim sąsiedztwie projektowanego nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 635, która będzie połączona z nowo wybudowaną trasą ekspresową nr 8.

W południowo-zachodniej części gminy położonej najbliżej Warszawy przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej o niskiej intensywności.

Kierunki rozwojowe na obszarze wiejskim gminy wiążą się z presją na zabudowę terenów rolnych, gdzie niska jakość gleb powoduje nieopłacalność rolnictwa.

Na atrakcyjnych krajobrazowo terenach, głównie leśnych i przyleśnych oraz położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu przewiduje się zabudowę jednorodziną ekstensywną na dużych działkach chroniących przed nadmierną urbanizacją.

W strukturze przestrzennej gminy ważnym elementem będzie ścisłe centrum miasta, centra usługowe skupiające usługi celu publicznego i inne w poszczególnych wsiach.

Walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru gminy sprzyjać będą rozwojowi funkcji rekreacyjno-sportowej w oparciu o tereny leśne i nadrzeczne oraz turystycznej związanej z parkiem kulturowym upamiętniającym Bitwę Warszawską 1920 roku.

Ochrona gruntów rolnych przed zabudową dotyczy wschodniej, północnej i południowo-wschodniej części gminy.

Utrzymuje się w studium obecny system ochrony dziedzictwa kulturowego funkcjonujący w gminie obejmujący 3 obiekty wpisane do rejestru zabytków i szereg obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne chronione jako ślady dawnych siedlisk ludzkich oraz Park Kulturowy „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”. W gminie nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

Projektowane formy ochrony to objęcie obszarem rewitalizacji starówki wołomińskiej.

W sferze gospodarczej i społecznej sytuacja gminy jest korzystna, co uwarunkowane jest w znacznym stopniu bliskością Warszawy, jej rynkiem pracy i ofertą usług ponadlokalnych.

Ważnym kierunkiem polityki gminy będzie stworzenie warunków dla rozwoju funkcji wykorzystujących położenie gminy w pasie korytarza międzynarodowych powiązań komunikacyjnych, które zapewni droga ekspresowa-krajowa S8 –Via Baltica.

Obszary aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej przewiduje się w strefach uciążliwości oczyszczalni ścieków i wysypiska śmieci, w otoczeniu drogi wojewódzkiej 634 oraz linii kolejowej. W gminie zdecydowanie przeważa zatrudnienie w sektorze prywatnym. Rozwijają się szeroko pojęte usługi. Nie dopuszcza się realizacji obiektów usługowych i produkcyjnych uciążliwych dla środowiska. Maleje liczba osób zatrudnionych w rolnictwie.

W zakresie komunikacji wzrost ruchu drogowego w ostatnich latach staje się hamulcem rozwoju wobec niedostosowania dróg do natężenia ruchu. Przewiduje się budowę trasy ekspresowej Via Baltica i usprawnienia na drogach wojewódzkich (modernizacja, budowa wschodniej obwodnicy Wołomina). Przez teren Wołomina przebiega linia kolejowa- magistrała E75, która będzie modernizowana do standardów europejskich. **Inwestycja została zrealizowana.**

Sukcesywnie rozwija się infrastruktura techniczna chroniąca środowisko. Nie stwarza ona barier rozwoju. Rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej i deszczowej realizowana jest wspólnie na terenie aglomeracji Wołomin-Kobyłka i dofinansowana z Funduszu Spójności Unii Europejskiej. **Inwestycja została zrealizowana.**

Projektowana jest linia 110 kV i stacja elektroenergetyczna 110/15 kV zapewniająca lepszą dostawę energii elektrycznej do południowej części gminy, rozbudowywana jest sieć gazowa. Problemem w dalszym horyzoncie czasowym będzie brak regionalnego obszaru gospodarki odpadami w skali powiatu.

W Studium wyznacza się obszary do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest uchwała nr XXIV-140/2020 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin dla działek o nr ewid. 322 i 321 w Wołominie oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) a także §8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1223).

Przedmiotem zmian jest zabezpieczenie terenu pod planowaną inwestycję celu publicznego polegającą na realizacji zabudowy usługowej – usług publicznych – nowej

siedziby Komendy Powiatowej Policji w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań inwestorów, wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania, a także samej gminy, Starostwa Powiatowego i Komendy Stołecznej Policji.

W związku z powyższym przedmiotowa zmiana studium dotyczy rysunku studium, niemniej jednak tekst studium, stanowiący integralną część uchwały, został uzupełniony poprzez wprowadzenie stosowanych rozdziałów dotyczących uwarunkowań i kierunków zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, zgodnie z przepisami art. 9 ust. 3a ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono i wykazano brak wpływu przedmiotowej zmiany Studium na Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Wołomin, ze względu na położenie przedmiotowego terenu w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla której przyjęte założenia, chłonność obszaru, rozumianą jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, dla zabudowy mieszkaniowej określono na kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych. Teren został ujęty w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wraz z I zmianą Studium uchwałą nr XXXIV/69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 r. roku i stanowi integralną część załącznika nr 1 do uchwały.

W pozostałym zakresie, do zmiany Studium zastosowanie znajdują dotychczasowe zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Ponadto tekst studium uzupełniony został poprzez wprowadzenie „Uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu zmiany studium.”.

Wprowadzona zmiana stanowi niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym studium i wynikają z konieczności nieznacznej weryfikacji ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dla planowanych terenów zabudowy usług celu publicznego. Najlepszą formą prawnego umocowania przedmiotowej inwestycji w przestrzeni gminy jest ujęcie jej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a następnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Konieczność zastosowania trybu planu wynika również z obowiązujących przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przepisy te narzucają konieczność uzyskania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Specyfika inwestycji oraz terenów, na których jest projektowana inwestycja wymusza taką konieczność, zaś przedmiotowe zgody można uzyskać jedynie w procedurze planu miejscowego.

Zgodnie z treścią art. 9 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wobec powyższego, wprowadzenie przedmiotowej inwestycji w planie miejscowym wymaga podjęcia niezbędnych działań przy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Podstawą opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest uchwała nr XXIV-141/2020 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 22 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin zmieniona Uchwałą Nr XXXIX-141/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 30 września 2021 r.

Zmiany zainicjowane uchwałą nr XXIV-141/2020 obejmują zmiany przeznaczenia terenów w miejscowości Zagoścień – na tereny usługowo-produkcyjne U/P1. W studium gminy Wołomin są już wyznaczone tereny o podobnym profilu, jednak tereny istniejące zlokalizowane są w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a więc część z potrzebnych w każdej miejscowości działalności nie może być tam sytuowana.

Fragment obszaru, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, został zmieniony z terenu rolnego na tereny lasów. Został również przesunięty w granicach obszaru przebieg "ważniejszej drogi lokalnej".

Wyznaczone dodatkowe tereny usługowo-produkcyjne na terenie wsi Zagościniec znajdują się w sąsiedztwie już istniejących terenów o tym profilu (wzdłuż ulicy Asfaltowej znajduje się m.in. siedziba firmy zajmującej się budową dróg z miejscem gromadzenia maszyn budowlanych, kruszywa i wytwórnią mas bitumicznych), będąc ich kontynuacją, w powiązaniu z położoną na południowy zachód od obszaru zmian drogą ekspresową.

Tereny o tym profilu konieczne są w każdej miejscowości, a zaproponowana lokalizacja w sąsiedztwie funkcji uciążliwych powoduje ograniczenie ich oddziaływania na tereny chronione takie jak tereny zabudowy mieszkaniowej. W zmianie studium ustalono konieczność wykonania stref zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami produkcyjno-usługowymi a położonymi w sąsiedztwie terenami mieszkaniowymi, w tym w gminach sąsiednich.

W związku z wyznaczeniem nowych terenów produkcyjno-usługowych wprowadzono zmiany na rysunku studium (Załącznik nr 2 – kierunki zagospodarowania przestrzennego) oraz uzupełniono tekst studium o ustalenie dla projektowanych terenów.

Wprowadzono również stosowne korekty w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Wprowadzenie nowych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej wymaga ich ujęcia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a następnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na etapie planu miejscowego konieczne jest uzyskanie odpowiednich zgód właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Specyfika inwestycji oraz terenów, na których jest projektowana inwestycja wymusza taką konieczność, zaś przedmiotowe zgody można uzyskać jedynie w procedurze planu miejscowego.

Zmiany zainicjowane uchwałą Nr XXXIX-141/2021 to zmiany w tekście studium. Przeprowadzono weryfikację i wprowadzono modyfikacje kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów - część II, rozdział 2 tekstu studium, w tym dotyczących parametrów zabudowy poszczególnych terenów.

Zmiany obejmują:

- dopuszczenie ustalenia przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy i zagospodarowania działki innego niż ustalone w studium a zgodne ze stanem istniejącym, tzn. z obecnym stanem zagospodarowania nieruchomości, stanem faktycznym wynikającym z Ewidencji Gruntów i Budynków lub wynikającym z ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę,
- dla terenów MU-C oraz dla terenów U położonych pośród terenów MU-C dopuszczono stosowanie dominant wysokościowych do 18 m (przy wysokości zabudowy do 14 m),
- dla terenów MN jako usługi nieuciążliwe stanowiące przeznaczenie dopuszczalne wskazano także usługi sportu i rekreacji,
- dla terenów ME, ME1 i ME/UT dopuszczono 3 kondygnacje nadziemne i zwiększono dopuszczalną wysokość kalenicy, przy utrzymaniu wysokości 9 m dla elewacji budynku (dotychczas 2 kondygnacje lub 9 m),
- dla terenów ME i ME1 obniżono minimalną PBC zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i dla usług celu publicznego,
- dla terenów ME dopuszczono realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planów miejscowych,
- dla terenów usług celu publicznego U i U2 dopuszczono usługi komercyjne, towarzyszące usługom publicznym, nie kolidujące z funkcją podstawową,
- wprowadzono zakaz lokalizowania nowych zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenach U/P oraz zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenach U/P1.

Dopuszczono wydobycie wód termalnych oraz stosowanie paliw niskoemisyjnych na terenie gminy.

Zmiany te wynikają z konieczności uwzględnienia rzeczywistego zagospodarowania terenów i parametrów istniejącej zabudowy, z wydanych decyzji WZ oraz z uwzględnienia aktualnie obowiązujących planów miejscowych, w których parametry zabudowy są wyższe niż obecnie ustalone w studium. W sytuacjach takich zmiana aktualnie obowiązujących planów prowadzi do obniżenia ustalonych parametrów zabudowy, co prowadzi do konfliktów oraz może powodować brak ładu przestrzennego w sytuacji gdy nowoprojektowana zabudowa ma parametry inne niż sąsiadująca z nią zabudowa istniejąca wykonana na podstawie obowiązujących planów czy decyzji WZ.

Dopuszczenie usług komercyjnych, towarzyszących usługom publicznym i nie kolidujących z funkcją podstawową dla terenów usług celu publicznego U i U2 służy umożliwieniu realizacji inwestycji na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Zmiany w tekście studium zainicjowane uchwałą Nr XXXIX-141/2021 nie wpłynęły na bilans terenów mieszkaniowych.

Wprowadzona zmiana stanowi niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym studium, wynikającą z konieczności nieznacznej weryfikacji ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dla planowanych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej.

W pozostałym zakresie, do zmiany Studium zastosowanie znajdują dotychczasowe zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.

### **Synteza ustaleń zmiany „Studium...”.**

Niniejsza zmiana „Studium...” z 2022 r. nie spowodowała zmiany strategicznych celów rozwoju gminy, kierunków rozwoju gminy ani nawet instrumentów realizacji rozwoju gminy. Generalnie nieznaczna zmiana została dokonana w zakresie regulacji przestrzennych zagospodarowania gminy w obrębie geodezyjnym Wołomin. Do zmiany wskazano na terenie tej miejscowości obszar objęty ustaleniami „Studium...” wyznaczony dotychczas jako tereny usług sportu i rekreacji. Zmiana dotyczyła możliwości intensyfikacji zabudowy w tym obszarze, a tym samym wprowadzenia terenów usług celu publicznego. Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy. Zmiana „Studium...” została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 741).

Niniejsza zmiana „Studium...” na podstawie uchwał Nr XXIV-141/2020 i Nr XXXIX-141/2021 nie spowodowała zmiany strategicznych celów rozwoju gminy, kierunków rozwoju gminy ani instrumentów realizacji rozwoju gminy.

W ramach zmiany zwiększono ilość terenów produkcyjno-usługowych zlokalizowanych w miejscowości Zagościńiec, kosztem terenów rolnych i w niewielkim stopniu leśnych.

W ramach zmiany „Studium...” dokonano także weryfikacji i modyfikacji kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów - część II, rozdział 2 tekstu studium, w tym dotyczących parametrów zabudowy dla części terenów, co nie ma wpływu na bilans terenów.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju.