

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko  
do Projektu  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin  
w Gminie Wołomin  
- ETAP III – część „B” i „C”**

Zamawiający:  
Urząd Miejski w Wołominie  
ul. Ogrodowa 4, 05-200 Wołomin

Autorzy:  
KAD Architekci Sp. z o.o.  
ul. Rakowiecka 36 lok.250  
02-532 Warszawa  
mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn  
mgr inż. arch. kraj. Paulina Gralewska

wrzesień 2018 r., Warszawa  
aktualizacja czerwiec 2024 r.

## SPIS TREŚCI

<b>1. WIADOMOŚCI OGÓLNE .....</b>	<b>3</b>
1.1 WSTĘP .....	3
1.2 CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....	3
1.3 MATERIAŁY WYJŚCIOWE .....	3
1.4 METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZENIU PROGNOZY .....	4
<b>2. POŁOŻENIE .....</b>	<b>4</b>
2.1 POŁOŻENIE ADMINISTRACYJNE I CHARAKTERYSTYKA ANALIZOWANEGO TERENU .....	4
2.2 POŁOŻENIE PRZYRODNICZE .....	5
<b>3. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP .....</b>	<b>6</b>
3.1 OPIS GŁÓWNYCH CELÓW PROJEKTOWANEGO MPZP .....	6
3.2 OPIS DZIAŁAŃ SŁUŻĄCYCH OCHRONIE ŚRODOWISKA BĘDĄCYCH REALIZACJĄ GŁÓWNYCH CELÓW MPZP .....	6
3.3 POWIĄZANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU Z INNYMI DOKUMENTAMI .....	8
<b>4. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ...</b>	<b>8</b>
4.1 RZEŻBA TERENU .....	8
4.2 BUDOWA GEOLOGICZNA .....	9
4.3 WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE .....	10
4.4 WODY POWIERZCHNIOWE .....	10
4.5 GLEBY .....	11
4.6 SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĄT .....	11
4.7 WARUNKI KLIMATYCZNE .....	13
4.8 FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	14
<b>5. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....</b>	<b>14</b>
5.1. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB .....	14
5.2. PROBLEMY DOTYCZĄCE WÓD PODZIEMNYCH.....	15
5.3. PROBLEMY DOTYCZĄCE ROŚLIN I ZWIERZĄT .....	15
5.4. PROBLEMY DOTYCZĄCE HAŁASU I PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO .....	15
5.5. PROBLEMATYKA OCHRONY ŚRODOWISKA NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTU MPZP .....	16
<b>6. NADZWYCZAJNE ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA W WYNIKU POWAŻNYCH AWARII, OSUWISK MAS ZIEMNYCH ORAZ ZAGROŻENIA POWODZIĄ .....</b>	<b>16</b>
<b>7. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA WYŻSZYM SZCZEBLU I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE .....</b>	<b>16</b>
<b>8. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>16</b>
8.1. ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ .....	17
8.2. ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI .....	17
8.3. ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY I ZWIERZĘTA .....	17
8.4. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE .....	17
8.5. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ .....	17
8.6. ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ .....	18
8.7. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT .....	18
8.8. ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE .....	18
8.9. ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI .....	18
8.10. ODDZIAŁYWANIE NA DOBRA MATERIALNE .....	18
8.11. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU .....	19
<b>9. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>19</b>
9.1. ROZWIĄZANIA ZAPROPONOWANE W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE .....	19

9.2. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE .....	19
<b>10. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIENŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....</b>	<b>19</b>
<b>11. WNIOSKI .....</b>	<b>20</b>
<b>12. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....</b>	<b>20</b>

## **1. WIADOMOŚCI OGÓLNE**

### **1.1. Wstęp**

Podstawy formalne wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część „B” i „C”** wykonanego przez Biuro KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o. w Warszawie stanowią:

- art. 46 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 1094 ze zm.).

### **1.2. Cel i zakres opracowania**

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część „B” i „C”. Realizacja prognozy jest jednym z etapów postępowania administracyjnego w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko odnoszącej się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem Prognozy jest:

- rozpoznanie istniejących warunków środowiskowych występujących na terenie objętym niniejszym Planem, uwzględniając ich wzajemne powiązania,
- identyfikacja potencjalnego wpływu na środowisko projektowanych sposobów użytkowania terenów,
- ocena znaczenia tego wpływu dla funkcjonowania środowiska,
- wskazanie koniecznych działań minimalizujących wpływ na środowisko i zdrowie ludzi.

Znajomość tych elementów oraz ich uwzględnienie w pracach planistycznych jest działaniem w kierunku utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.

Prognozę wykonano z uwzględnieniem zakresów określonych w uzgodnieniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-I.411.99.2018.JD z dnia 14.05.2018 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.61.14.2018 SW1114/2018 z dnia 18.04.2018 r.).

### **1.3. Materiały wyjściowe**

W trakcie realizacji pracy wykorzystano materiały z wizji terenowej oraz następujące materiały źródłowe:

1. Fronczyk D. (z zespołem) 2024, Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część „B” i „C”, KAD Architekci sp. z o.o., Warszawa.
2. Uchwała Nr XXXVIII-57/2017 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin.
3. Uchwała Nr XLVIII-23/2018 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXXVIII-57/2017 z dnia 18 maja 2017 r. w

sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin.

4. Uchwała Nr LXXVII-11/2024 z dnia 31 stycznia 2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin.
5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin zatwierdzone uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Zmiany Studium uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r. i Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021r. oraz rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r.).
6. Prognoza oddziaływania na środowisko Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, Budplan sp. z o. z., Warszawa 2011 r.
7. Opracowanie ekofizjograficzne miasta i gminy Wołomin, "Przestrzeń" Pracownia Projektowa S.C., Warszawa 2005 r.
8. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2018-2020 z perspektywą do roku 2024, Ekolog Sp. z o.o., Poznań.
9. Kondracki – Geografia fizyczna Polski PWN Warszawa 1988 r.
10. Malinowski J., Budowa geologiczna Polski, t. VII – Hydrogeologia. WG Warszawa 1991 r.
11. System Informacji Przestrzennej gminy Wołomin (<http://wołomin.e-mapa.net>).
12. Obowiązujące normy i przepisy prawne.

#### 1.4. Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

Przy sporządzeniu niniejszej prognozy oparto się na metodach:

1. analogii,
2. eksperckiej,
3. macierzy.

## 2. Położenie

### 2.1. Położenie administracyjne i charakterystyka analizowanego terenu



— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU  
- - - - - GRANICE ETAPÓW SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU  
■ OBSZAR SPORZĄDZANIA PROJEKTU PLANU POWIEKSZONY W STOSUNKU DO UCHWAŁY Z 18 MAJA 2017 R.

Obszar planu znajduje się w północnej części gminy Wołomin. Położony jest na wschód od trasy ekspresowej S8, po obu stronach projektowanego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 635. Północną i zachodnią granicę terenu opracowania stanowi granica gminy.

Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 461 ha i podzielony jest na cztery etapy. Etap I obejmuje ok. 40 ha, etap II to ok. 48 ha, **etap III to ok. 156 ha, w tym część „B” i „C” to ok. 22,6 ha**, zaś etap IV to ok. 217 ha.

Granice etapu III wyznaczają:

- a) od północy i od zachodu: granicą administracyjną Gminy Wołomin,
- b) od południa: po osi drogi ul. Chabrowej, dalej do północno-zachodniego narożnika dz. ew. nr 164 obr. Czarna 01 oraz po północnej granicy dz. ew. nr 164 obr. Czarna 01 i ew. nr 6 obr. Czarna 02, dalej po osi drogi ul. Boryny i osią drogi ul. 100-lecia,
- c) od wschodu: w odległości 233 m od osi drogi (ul. Boryny).

Etap III planu dzieli się na trzy części, oznaczone literami: A, B, C, które będą odrębnie uchwalane.

Etap III – część „B” i „C” zlokalizowane są w obrębie ewidencyjnym Helenów. Przylegają południową granicą do ul. Jaspisowej. Rozciągają się pomiędzy ulicami Witosa i Boryny.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest wzdłuż ulic Jaspisowej i Boryny.

Na zapleczu zabudowy znajdują się tereny rolne, poprzecinane rowami melioracyjnymi, występuje tu niewielkie wydzielenie leśne.

Ważnym uwarunkowaniem jest przebieg przez obszar gazociągu wysokiego ciśnienia, w którego strefach kontrolowanych zabudowa jest zakazana, a w dalszej odległości od niego ograniczona.

## **2.2. Położenie przyrodnicze**

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski J.Kondrackiego, gmina Wołomin leży w prowincji Nizina Mazowiecko - Podlaska, w podprowincji Nizina – Środkowopolska, makroregionie Nizina Środkowomazowiecka (318.7), i mezoregionie Równina Wołomińska (318.78).

Pod względem hydrograficznym teren Wołomina znajduje się w obrębie zlewni II rzędu rzeki Narwi..

Geologicznie obszar Wołomina położony jest w strefie Niecki Mazowieckiej, w jej w środkowo-wschodniej części.

Zgodnie z podziałem hydroregionalnym Polski, miasto Wołomin położone jest w środkowo-mazowieckim regionie hydrogeologicznym, w rejonie międzyrzecza Wisły i Narwi. W jej obrębie wyróżnia się na omawianym terenie dwa użytkowe piętra wodonośne: czwartorzędu i trzeciorzędu. Trzeciorzędowe piętro wodonośne jest rzadko wykorzystywane.

Wołomin położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 222 Dolina Rzeki Środkowej Wisły (Warszawa – Puławy) oraz w zasięgu obszaru wysokiej ochrony (OWO) wód podziemnych tego zbiornika.

Zgodnie z podziałem Polski na regiony klimatyczne A. Wosia, obszar miasta Wołomina znajduje się w regionie Środkowomazowieckim (XVIII).

## **3. Charakterystyka głównych celów MPZP terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część „B” i „C”.**

### **3.1 Opis głównych celów projektowanego MPZP terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część „B” i „C”.**

Zakres i układ treści „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, dostosowane są wprost do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) oraz zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wołomin.

Główny cel projektowanego dokumentu to wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na rozwój istniejącej funkcji, bez zwiększania uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Realizacji tak zapisanego celu dokumentu służyć ma zawarte w planie ustalenia obejmujące:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

### **3.2. Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów MPZP terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część „B” i „C”.**

Najważniejsze ustalenia planu, istotne dla zagadnień ochrony środowiska:

W odniesieniu do definicji pojęć używanych w planie:

- powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W odniesieniu do istniejącego drzewostanu: nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody.

W odniesieniu do fauny: nakaz ochrony naturalnego środowiska zwierząt poprzez ochronę zieleni.

W odniesieniu do stosunków wodnych:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do rowów, wód gruntowych i do ziemi;
- 2) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów, w których ma być instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
- 3) ustalenie zasad odprowadzenia wód opadowych z dachów budynków i z terenów utwardzonych dróg publicznych oraz zasady retencji wód opadowych.

W zakresie infrastruktury technicznej:

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  125 mm,
- 2) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej,
- 3) dopuszcza się budowę ujęć wody podziemnej na potrzeby technologiczne na terenach PU na warunkach przepisów odrębnych,
- 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  160 mm,
- 2) nakazuje się gromadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do

czasu realizacji sieci kanalizacyjnej lub odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> i szerokości i długości działki nie mniejszej niż 25 m, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiaru do rowów lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu; minimalna średnica rur  $\varnothing$  300 mm,
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów do rowów lub ziemi po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu; minimalna średnica rur  $\varnothing$  300 mm,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

- 1) określenie zasad prowadzenia gospodarki cieplnej:
  - a) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW na terenach PU i do 100 kW na terenach pozostałych,
  - d) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) nakazuje się zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, z dopuszczeniem wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
  - b) nakazuje się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
  - c) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
  - d) dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 500 kW na terenach PU i do 100 kW na terenach pozostałych jako odnawialnych źródeł energii,
  - e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) nakazuje się zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników na gaz płynny,
  - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy  $\varnothing$  32 mm.

W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) przeznaczenie obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, tereny usługowe i produkcyjno-usługowe, tereny komunikacji, tereny rolne i leśne;
- 2) ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów i kąta nachylenia połaci dachowych;
- 3) ustalenie możliwości sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej zgodnie z przepisami

odrębnymi.

### **3.3 Powiązania projektowanego dokumentu z innymi dokumentami**

Najistotniejszym dokumentem, do którego nawiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część „B” i „C” jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.

Istotnymi z punktu widzenia ochrony środowiska dokumentami w stosunku, do których znalazły się powiązania niniejszego MPZP są także:

- 1) Polityka ekologiczna państwa 2030.
- 2) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwalony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.).
- 3) Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego do roku 2022 r. (Uchwała Nr 3/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 24 stycznia 2017 r.).
- 4) Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku,
- 5) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2018-2020.

Na rozwiązania przyjęte w projekcie planu mają także wpływ ustalania planów miejscowych dla terenów graniczących z obszarem objętym MPZP.

## **4. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu**

### **4.1. Rzeźba terenu**

#### Charakterystyka rzeźby

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski J.Kondrackiego, gmina Wołomin leży w prowincji Nizina Mazowiecko - Podlaska, w podprowincji Nizina – Środkowopolska, makroregionie Nizina Środkowomazowiecka (318.7), i mezoregionie Równina Wołomińska (318.78).

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 wydrami, 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.

Obszar planu należy uznać za teren płaski o mało urozmaiconej rzeźbie, w dużej mierze przekształconej przez człowieka. Teren opada w kierunku północno-wschodnim, rzędne wysokości powierzchni terenu na obszarze planu wynoszą od ok.94,6 w rejonie kanału Biały Rów w północno-wschodniej części obszaru do ok. 97,1 m n.p.m. w południowej części obszaru.

W północno-zachodniej części opracowania znajduje się zagłębienie bezodpływowe

Poza tym występują lokalne obniżenia w rejonie rowów odwadniających oraz lokalne różnokierunkowe nierówności. Brak jest tu naturalnych form morfologicznych, które wymagałyby ochrony.



#### Ocena stanu i funkcjonowania

Obszar jest częściowo przekształcony przez człowieka. Przeprowadzone inwestycje (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, drogi) są niezbędne dla człowieka i dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

#### Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

W przypadku braku wprowadzenia zapisów planu w życie nie przewiduje się znaczących zmian w rzeźbie. Teren nie ulegnie większym zmianom w najbliższym czasie, jednak w dłuższej perspektywie będzie zabudowywany na podstawie decyzji WZ, brak jest obowiązującego MPZP. Zmiany rzeźby wywołane pracami budowlanym są niewielkie i krótkotrwałe, ponieważ po zakończeniu budowy teren jest przywracany do pierwotnego stanu.

Rzeźba terenu na obszarze objętym opracowaniem nie stanowi ograniczeń inwestycyjnych i nie wpływa na przyjęcie w planie rozwiązań.

Przed wykonywaniem prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dla terenów położonych w obrębie w obrębie WOChK, chronią przepisy odrębne dotyczące tego obszaru.

## **4.2. Budowa geologiczna**

#### Charakterystyka budowy geologicznej

Geologicznie obszar Wołomina położony jest w strefie Niecki Mazowieckiej, w jej w środkowo-wschodniej części. Jest to rozległe obniżenie, zbudowane ze skał mezozoicznych, takich jak wapień, margle, opoka czy geza, wypełnione trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi utworami. Główną jednostką geomorfologiczną jest tutaj równina denudacyjno – erozyjna nazywana Równiną Wołomińską.

Trzeciorzędowe utwory w podłożu miasta to osady pochodzenia morskiego, klastyczne, z glaukonitem, wykształcone jako piaski zawierające miejscami wkładki żwirów i konglomeratów, mułki oraz ropy. Utwory te osiągają miąższość kilkudziesięciu metrów. Ostatnią warstwę, która wypełnia Nieckę Mazowiecką stanowią czwartorzędowe utwory plejstoceny i holoceny. Występujące na obszarze gminy utwory czwartorzędowe osiągają miąższość około 80 m. Są to przede wszystkim różnego pochodzenia piaski i żwiry, glina zwałowa, a także torfy i deluwia piaszczysto-pylaste.

Strefę opracowania budują głównie piaski eoliczne, ropy, mułki, piaski zastoiskowe oraz miejscowo torfy i namuły torfiaste. Piaski eoliczne stanowią podłoże o korzystnych warunkach dla posadowienia budynków. Ropy, mułki i piaski zastoiskowe są gruntami o średnio korzystnych warunkach posadowienia. Torfy i namuły torfiaste stanowią niekorzystne warunki dla posadowienia.

#### Ocena stanu i funkcjonowania

Wszystkie wymienione naturalne utwory są ze sobą genetycznie powiązane. Należy przyjąć, że utwory zalegające głębiej, nie będące pod bezpośrednim wpływem uwarunkowań zewnętrznych, leżące poza tzw. strefą hipergenezy pozostają w prawie niezmiennym układzie fizycznym oraz chemicznym. W strefie tej zmiany zachodzą zwykle bardzo powoli (w sensie geologicznym) i człowiek nie ma na nie wpływu.

Większym wpływem podlegają utwory leżące w warstwie przypowierzchniowej grunty pochodzenia antropogenicznego. Zmiany, jakie dokonały się na ww. terenach dotyczą właściwości fizycznych i chemicznych gruntów, nie można jednak określić ich jakości (brak badań). Przy fundamentowaniu budynków uwzględnić trzeba także głębokość przemarzania gruntów, która wg wartości normowych dla tego terenu wynosi 1,0 m. Swobodne zwierciadło wód gruntowych na omawianym terenie z reguły występuje dosyć płytko, co może utrudniać posadawianie obiektów budowlanych. W obszarze możliwe jest występowanie niekorzystnych warunków posadowienia, szczególnie w południowej części obszaru. Dla budynków o wysokości do 12 m, jakie dopuszczone są w Studium, nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowych badań geotechnicznych, jedynie na terenach PU dopuszcza się budynki o wysokości 20 m. gdzie badania takie powinny być przed rozpoczęciem inwestycji przeprowadzone.

#### Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Nie przewiduje się zmian w odniesieniu do głębszych utworów geologicznych w związku z projektowanym sposobem użytkowania terenów. Utwory przypowierzchniowe będą ulegać wpływom działalności człowieka - będą się nasilały typowo miejskie, urbanistyczne procesy antropogeniczne, tzn. głównie wzbogacanie w metale ciężkie i sole (komunikacja) oraz alkalizację (budownictwo).

Teren w przypadku zachowania funkcji produkcyjnej nie ulegnie zmianom. Obszar opracowania obecnie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w dłuższej

perspektywie będzie zabudowywany na podstawie decyzji WZ.

### 4.3. Warunki hydrogeologiczne

#### Charakterystyka warunków hydrogeologicznych

Zgodnie z podziałem hydroregionalnym Polski, miasto Wołomin położone jest w środkowo-mazowieckim regionie hydrogeologicznym, w rejonie międzyrzecza Wisły i Narwi. W jej obrębie wyróżnia się na omawianym terenie dwa użytkowe piętra wodonośne: czwartorzędu i trzeciorzędu. Trzeciorzędowe piętro wodonośne jest rzadko wykorzystywane.

Wołomin położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 222 Dolina Rzeki Środkowej Wisły (Warszawa – Puławy) oraz w zasięgu obszaru wysokiej ochrony (OWO) wód podziemnych tego zbiornika.

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. 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.

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

Źródłem wody wodociągowej oraz dla ujęć indywidualnych pozostają wody podziemne, ujmowane przez studnie wiercone, z drugiego poziomu wodonośnego. Warstwę wodonośną tworzą zwykle piaski i piaski ze żwirem. Wydajności studni nie przekraczają na ogół 60 m<sup>3</sup>/h.

#### Ocena stanu i funkcjonowania

Obszar nie jest aktualnie skanalizowany ani zwodociągowany (oprócz niewielkiego fragmentu w południowo-zachodniej części obszaru). Uwzględniając występowanie na obszarze gruntów przepuszczalnych oraz przede wszystkim funkcję produkcyjną obszaru wszelkie działania powinny zmierzać do wyeliminowania przedostawania się wszelkich zanieczyszczeń do wód gruntowych.

#### Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

W związku z rozwojem urbanistycznym i gospodarczym w oparciu o dotychczasowe zagospodarowanie przewiduje się możliwość niewielkiego wzrostu poboru wody z własnych ujęć. W miarę rozbudowy infrastruktury podziemnej można się liczyć z obniżeniem poziomu wody gruntowej, ale również ze zmniejszeniem zanieczyszczenia wód pierwszego poziomu wodonośnego. W związku z tendencją do wprowadzania ścieków deszczowych do gruntu nie powinny zostać w znacznym stopniu pogorszone warunki odnowy wód podziemnych.

Teren w przypadku zachowania istniejących funkcji nie ulegnie większym zmianom. Obszar opracowania obecnie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w dłuższej perspektywie będzie zabudowywany na podstawie decyzji WZ.

Przed dokonywaniem zmian stosunków wodnych oraz likwidowaniem naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych położonych w obrębie WChK chronią przepisy odrębne dotyczące tego obszaru.

### 4.4. Wody powierzchniowe

Teren gminy Wołomin położony jest w obrębie zlewni II rzędu rzeki Narwi. Układ hydrograficzny Wołomina kształtują 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.

Wschodnią granicę obszaru plan ustanowi kanał Biały Rów. W obszarze występują rowy odwadniające.

Obszar planu leży poza zasięgiem obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

#### **4.5. Gleby**

Charakterystyka gleb (kompleks gleb ornych / typy i podtypy gleb / rodzaje i gatunki gleb):

Charakterystykę gleb przedstawiono na podstawie mapy glebowo-rolniczej.

Pomiędzy ulicami Witosa i Boryny znajdują się gliny zwałowe / gleby brunatne wylugowane i kwaśne, gleby biellicowe i pseudobiellicowe, gleby murszowo mineralne i murszowate, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare.

Są to tereny częściowo zabudowane – występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W tej części ocena gleb występujących, zarówno pod kątem zawartości w nich metali ciężkich, ich odczynu czy podatności na degradację, nie ma istotnego znaczenia.

Na omawianym obszarze nie występują gleby rolne objęte ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Występują miejscowo niewielkie wydzielania gruntów leśnych.

Ocena stanu i funkcjonowania

Grunty rolne pomiędzy ulicami Witosa i Boryny wykorzystywane są jako uprawy rolne i łąki.

Na terenach zabudowanych wolne powierzchnie obsadzone są roślinnością ozdobną w otoczeniu powierzchni trawiastych.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Analizowany teren jest w części położonej wzdłuż dróg publicznych zainwestowany. Teren w przypadku zachowania funkcji istniejących nie ulegnie większym zmianom. Obszar opracowania obecnie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie ulegnie więc większym zmianom w najbliższym czasie, jednak w dłuższej perspektywie będzie zabudowywany na podstawie decyzji WZ.

Można zakładać, że rozwój paliw konwencjonalnych nowej generacji, jak również paliw alternatywnych doprowadzi do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych wzdłuż dróg, a tym samym ulegną poprawie jakościowej gleby wzdłuż ciągów komunikacyjnych przylegających do obszaru planu.

#### **4.6. Szata roślinna i świat zwierząt**

Charakterystyka szaty roślinnej i świata zwierząt

Szata roślinna

Występująca na analizowanym terytorium forma roślinności ma związek ze sposobem użytkowania terenu. Część obszaru (wzdłuż dróg) stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Część środkowa pomiędzy ulicami Witosa i Boryny wykorzystywana jest jako uprawy rolne.

Na terenach zabudowanych wolne powierzchnie obsadzone są roślinnością ozdobną w otoczeniu powierzchni trawiastych.

Zbiorowiska roślinne towarzyszące terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ogrody przydomowe.

Na działkach prywatnych skład gatunkowy roślinności jest bardzo zróżnicowany. Są tu działki, na których wśród drzew owocowych (czereśnia, śliwa, jabłoń, orzech) pojawił się nalot innych drzew i zdominował pierwotne nasadzenia. Są też działki z wykorzystaniem terenu do upraw warzyw na własne potrzeby, lecz przeważają ogrody przydomowe o charakterze ozdobnym. Zbiorowiska takie charakteryzują się dużym udziałem roślin o charakterze ozdobnym, przy zabudowie zagrodowej często także użytkowym.

Przy obiektach mieszkaniowych, pomijając drzewa owocowe, występują poddawane okresowym zabiegom pielęgnacyjnym trawniki oraz pojedyncze drzewa: świerki kłujące (*Picea pungens*), żywotniki zachodnie (*Thuja occidentalis*), modrzewie (*Larix sp.*) jodły koreańskie (*Abies koreana*), sosny pospolite (*Pinus sylvestris*) jesiony (*Fraxinus sp.*), klony zwyczajne (*Acer sp.*, *Acer platanoides* 'Crimson Knight'), graby (*Carpinus sp.*) i miejscowo krzewy ozdobne: jałowce (*Juniperus sp.*), pięciorniki (*Potentilla sp.*).

W prezentowanych zbiorowiskach mało jest nawierzchni utwardzonych. Charakteryzują się one niskimi walorami przyrodniczymi, jednak walory krajobrazowo-przyrodnicze uznać można za średnie.

### Tereny lasów.

W obszarze występuje niewielkie wydzielanie leśne. Występuje tu bór świeży – brzozy w wieku 55 lat. Jest to las prywatny.

### Zbiorowiska segetalne towarzyszące polom uprawnym

Tereny przeznaczone pod uprawę rolną położone są głównie w środkowej części terenu opracowania. Przeznaczone są przede wszystkim pod uprawę zbóż, profil produkcji jednak może być zmienny. Ze względu na zabiegi mające na celu odchwaszczanie, występowanie roślin segetalnych jest stosunkowo niewielkie, można zauważyć jedynie na okrajach chwasty polne, takie jak szarłat szorstki czy psianka czarna. Zbiorowiska te należą do najpospolitszych zbiorowisk segetalnych i ich wartość zarówno przyrodnicza, jak i estetyczna jest bardzo niska.

Na omawianym terenie nie występują rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne. Stan i zróżnicowanie pokrycia roślinnością obszaru opracowania wynika z różnego stopnia przekształcenia antropogenicznego. Typy zbiorowisk flory są potwierdzone przez występujące gatunki roślin na terenie opracowania. W większości są to gatunki pospolite dla terenów Polski, bądź niżu polskiego, mało wartościowe przyrodniczo.

Poza tym nie stwierdzono obecności szczególnie okazałych, wyróżniających się, bądź istotnych krajobrazowo drzew. Charakterystykę stwierdzonych zbiorowisk roślinnych przedstawiono powyżej.

### **Świat zwierząt**

Urbanizacja wraz z istniejącymi w obszarze drogami (ul. Witosa wzdłuż zachodniej granicy obszaru oraz ul. Boryny wzdłuż wschodniej jego granicy) doprowadziły do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. W trakcie wizji lokalnej nie stwierdzono występowania zwierząt większych, nie można jednak wykluczyć ich wędrowek. Zapewne na granicy terenów zurbanizowanych i niezurbanizowanych pojawiają się czasowo zwierzęta takie jak łosie, dziki, lisy i sarny, które często pojawiają się w rejonie istniejącej zabudowy i upraw przede wszystkim ze względu na dostępność pożywienia (niezabezpieczone śmietniki, czasem celowe dokarmianie) i wkraczanie terenów zabudowy w tereny niezabudowane.

W obszarze występują zwierzęta mniejsze tj. stawonogi oraz ptaki.

Poza tym w obszarze można oczekiwać występowania gryzoni w postaci myszy polnej, poza nimi ssaków takich jak kuny czy wiewiórki oraz ptaków charakterystycznych dla terenów podmiejskich jak sroki, gawrony, wrony, sójki oraz wróble i szpaki. Występują tu również owady, pajęczaki i mięczaki.

Na analizowanym obszarze nie stwierdzono stanowisk lub rejonów lęgowych ptaków, dla których wymagane jest ustalenie stref ochrony ostoi, miejsc rozrodu lub regularnego przebywania, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022, poz. 2380).

### Ocena stanu i funkcjonowania

Przeprowadzona wizja w listopadzie 2017 r., zaktualizowana w maju 2024 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk. W aspekcie botanicznym na omawianym terenie nie występują rzadkie gatunki ani zbiorowiska roślinne.

Urbanizacja i izolacja wraz z istniejącą drogą doprowadziła do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Występują zwierzęta mniejsze tj. stawonogi oraz ptaki.

### Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Teren w przypadku braku planu pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu. Zarówno tereny zabudowane o funkcji mieszkaniowej jak i tereny rolne i leśne nie ulegną większym zmianom w najbliższym czasie, jednak w dłuższej perspektywie będzie zabudowywany na podstawie decyzji WZ. Obszar opracowania obecnie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed likwidacją i niszczeniem zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, położonych w obrębie w obrębie WOChK chronią przepisy odrębne dotyczące tego obszaru. Przepisy te równocześnie chronią zwierzęta, dla których miejsca te są schronieniem.

## 4.7. Warunki klimatyczne

### Charakterystyka warunków klimatycznych

Zgodnie z podziałem Polski na regiony klimatyczne A. Wosia, obszar miasta Wołomina znajduje się w regionie Środkowomazowieckim (XVIII). Klimat w tym rejonie kształtowany jest przez przewagę wpływów kontynentalnych.

Poza warunkami ogólnocyrkulacyjnymi, klimat kształtowany jest przez lokalne czynniki, takie jak: ukształtowanie powierzchni, wysokość bezwzględna, pokrycie terenu, głębokość zalegania pierwszego zwierciadła wody gruntowej, stopień zurbanizowania itp.

Największa wilgotność powietrza występuje w dolinach rzek, najmniejsza na terenach o głębokim zaleganiu wód gruntowych, oddalonych od cieków i zbiorników wodnych.

Na ogólną poprawę warunków klimatycznych panujących na terenie gminy wpływa obecność rozległych kompleksów leśnych, stanowiących skuteczne bariery i pełniących rolę bufora dla zanieczyszczeń.

Ogólne warunki klimatyczne obszaru miasta charakteryzują następujące dane meteorologiczne:

- średnia roczna temperatura powietrza atmosferycznego na terenie miasta wynosi 7,5 °C - 7,8°C,
- najwyższa temperatura występuje w lipcu to średnio ok 19,0 °C,
- najniższa średnia temperatura, która wynosi poniżej 3,7 °C, występuje w lutym,
- suma rocznych opadów jest niższa od średniej dla kraju osiągając od 500 do ponad 550 mm rok, z czego opady półroczna letniego stanowią ok. 63,3% sumy rocznej opadów,
- pokrywa śniegowa utrzymuje się od 50 do 80 dni w ciągu roku,
- liczba dni ciepłych i pochmurnych jest stosunkowo wysoka - w roku średnio ok. 63, liczba dni z pogodą przymrozkową, bardzo chłodną (około 38 dni/rok) oraz umiarkowanie zimną i jednocześnie pochmurną (12 dni/ rok)
- przymrozki notowane są od połowy października do końca kwietnia,
- okres bezprzymrozkowy wynosi około 170 dni,
- na terenie Wołomina przeważają wiatry zachodnie, rzadziej zaś północno-zachodnie i wschodnie. Teren miasta Wołomin charakteryzuje się mało korzystnymi warunkami przewietrzania - główne korytarze nawietrzające, doliny rzek, usytuowane są na jego obrzeżach,
- okres wegetacyjny trwa średnio około 210-220 dni (najdłuższy na Mazowszu).

### Ocena stanu i funkcjonowania

Na stan i funkcjonowanie jakości powietrza atmosferycznego na analizowanym terenie największy wpływ mają zanieczyszczenia powietrza pochodzące spoza obszaru. W miarę powstawania nowej zabudowy modyfikuje się klimat lokalny powodując podwyższenie temperatury na obszarach zabudowy zwartej przy jednoczesnym obniżeniu wilgotności powietrza. Taka modyfikacja najbardziej odczuwalna jest poprzez zmniejszenie siły wiatrów, a przez to wymianę powietrza i wzrost jego zanieczyszczenia.

Zanieczyszczenie powietrza wpływa z kolei na natężenie promieniowania słonecznego, przezroczystość atmosfery, a przez to bezpośrednio na temperaturę i jego wilgotność.

### Ciągi komunikacyjne

Ciągi komunikacyjne ponadlokalne, przebiegające wzdłuż zachodniej granicy obszaru oraz przez obszar w kierunku północ - południe, należą do liniowych obiektów zanieczyszczających powietrze atmosferyczne, co związane jest z emisją spalin przez przejeżdżające samochody. Na mapach emisji liniowych zanieczyszczenia powietrza poszczególnymi związkami chemicznymi i metalami ciężkimi w pyłe zawieszonym największe zanieczyszczenie powietrza występuje wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych - ulicą o najwyższym natężeniu ruchu na analizowanym obszarze są ulice Witosa oraz Boryny (ulice te ma klasę dróg zbiorczych). Niestety, nie są prowadzone badania stanu czystości powietrza w tym rejonie. Z literatury wiadomo, że ruch samochodów ciągnie za sobą turbulentną smugę zanieczyszczonego powietrza. Stężenie zanieczyszczeń (głównie tlenków azotu) dla dróg ponadlokalnych spada gwałtownie w odległości 50–60 m od jezdni. Przewiduje się, że ruch tranzytowy samochodowy zmaleje po realizacji drogi ekspresowej na południe od obszaru, ruch lokalny zwiększy się po realizacji planowanych w obszarze i jego sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i usługowych.

### Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Przewiduje się niewielkie pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego za sprawą realizacji nowej kubatury powodującej wzrost liczby samochodów, prawdopodobnie zniwelowaną w dalszej perspektywie

przez rozwój paliw konwencjonalnych nowej generacji jak również paliw alternatywnych.

Podobnie przewiduje się niewielkie pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego za sprawą wzrostu ilości ogrzewanej kubatury budynków, prawdopodobnie zniwelowaną w dalszej perspektywie przez rozwój ekologicznych technik grzewczych. Przedmiotowy teren będzie podlegał globalnym i regionalnym przeobrażeniom klimatycznym w tym m. in. także obserwowanemu efektowi cieplarnianemu.

#### **4.8. Formy ochrony przyrody**

Obszar planu w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, utworzonego w 1997 r. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu polega m.in. na zapewnieniu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych. Z punktu widzenia planowania przestrzennego najbardziej istotne ograniczenia to: zakaz lokalizacji uciążliwych inwestycji, wielkotowarowej produkcji rolnej, nadmiernego rozwoju turystyki, osadnictwa, komunikacji i zagęszczania ciągów infrastruktury technicznej. Zasady zagospodarowania i użytkowania tego obszaru określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 2007 r.

Na terenie WOCHK wyróżniono strefy ochrony urbanistycznej obejmujące wybrane tereny wsi o wzmożonym naporze urbanistycznym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze. Opis granic tej strefy określa w/w Rozporządzenie Wojewody.

W strefie ochrony urbanistycznej obszaru zakazuje się m. in.

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- dokonywania zmian stosunków wodnych,
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szer. 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

W obszarze opracowania nie występują inne obszary ani obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody. W obszarze występują grunty rolne (niskich klas) oraz punktowo grunty leśne. W związku z brakiem uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne niewielkich fragmentów gruntów leśnych, w związku ze zmianą przeznaczenia terenów, .

Na opracowywanym terenie występują okazałe drzewa i grupy drzew, jednak nie występują drzewa o parametrach pomnikowych ani szczególnie cenne ze względów gatunkowych i/lub krajobrazowych.

Wołomin położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 222 Dolina Rzeki Środkowej Wisły (Warszawa – Puławy) oraz w zasięgu obszaru wysokiej ochrony (OWO) wód podziemnych tego zbiornika. Uwzględniając występowanie tu gruntów przepuszczalnych wszelkie działania powinny zmierzać do wyeliminowania przedostawania się zanieczyszczeń do wód gruntowych.

### **5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu**

#### **5.1. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zajmują obszary wzdłuż głównych dróg. Pozostała część obszaru to tereny rolne i leśne. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji, należy liczyć się z niewielkimi i krótkotrwałymi zmianami w układzie rzeźby, w związku z niwelacją terenu pod przyszłą uzupełniającą zabudowę i towarzyszącą jej infrastrukturę. Zagrożenia te będą występowały na etapie budowy, na etapie eksploatacji nie przewiduje się zagrożeń, wyłączając sytuacje awaryjne.

W odniesieniu do gleb – nieznacznie zmieni się ich skład fizyczny i chemiczny. Przyjmuje się, że zmiana użytkowania terenu może pociągnąć za sobą zmiany w dominującym procesie glebotwórczym. Na analizowanym terenie ma miejsce zapewne lokalne wzbogacanie gleb przez metale ciężkie i substancje ropopochodne szczególnie wzdłuż sąsiadujących z obszarem dróg. Są to procesy charakterystyczne dla gleb miejskich - tzw. urbanoziemów.

## 5.2. Problemy dotyczące wód podziemnych

Realne zagrożenia dotyczące wód podziemnych będą związane z fazą budowy nowych obiektów. W trakcie budowy, podczas realizacji wykopów może dojść do odsłonięcia przypowierzchniowej warstwy wodonośnej i jej zanieczyszczenia. Zagrożenie to zaniknie na etapie eksploatacji.

Obszar objęty projektem planu posiada dostęp do sieci kanalizacyjnej – objęta jest nią zabudowa wzdłuż ulic Witosa i Boryny. W miarę zagospodarowywania nowych terenów pod inwestycje sieć ta powinna być sukcesywnie rozbudowywana.

Nowe inwestycje powodują ograniczenie powierzchni infiltracyjnie czynnych może nastąpić wzrost ilości ścieków deszczowych. Zagrożenie to należy rozwiązać przed ukończeniem inwestycji konstruując odpowiedni program gospodarki ściekami deszczowymi.

Ustalenia planu definiują zasady budowy sieci kanalizacji bytowej oraz małej retencji dla wód opadowych i roztopowych co powinno skutecznie chronić przed zanieczyszczeniami.

Zagrożeniem dla jakości wód mogą być wszelkie zanieczyszczenia przedostające się do ośrodka wodnego z terenów produkcji, parkingów czy dróg, na których mogą występować substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego. Spadek poziomu wód gruntowych „przekłada się” na zanik wód powierzchniowych, a także na mineralizację występujących utworów organicznych.

Osobny problem stanowią ścieki opadowe, które powstają w następstwie wystąpienia opadu atmosferycznego i w wyniku kontaktu z powierzchnią ziemi ulegają zanieczyszczeniu, a następnie infiltrują w głąb ziemi do wód podziemnych lub spływając po powierzchni zasilają i zanieczyszczają wody powierzchniowe. Zapisy planu stwarzają warunki małej retencji i infiltracji do gruntu wód opadowych, konieczności ich podczyszczania wynika z przepisów odrębnych.

## 5.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt

Nie przewiduje się zwiększenia zagrożeń w stosunku do roślinności i zwierząt. Ograniczenia powierzchni terenów zieleni regulowane będą poprzez określenie w planie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych. Potencjalne zagrożenia związane są z obniżaniem się zwierciadła wód gruntowych, co może prowadzić do podsychania roślinności. Zagrożenie to niwelowane jest przez zapisy nakazujące retencję wód opadowych w obszarze. Zagrożenia dotyczące zwierząt są zbieżne z zagrożeniami dotyczącymi roślin.

## 5.4. Problemy dotyczące hałasu i promieniowania elektromagnetycznego

### Hałas

Najważniejsze źródła hałasu to:

- o hałas drogowy,
- o działalność usługowa.

### Hałas drogowy

Największe uciążliwości hałasu drogowego dla obszaru pochodzą od dróg ponadlokalnych (drogi klasy zbiorczej) – ul. Witosa wzdłuż zachodniej granicy obszaru oraz ul. Boryny wzdłuż wschodniej granicy obszaru. Przewiduje się, że ruch tranzytowy samochodowy zmaleje po realizacji drogi ekspresowej na północ od obszaru, ruch lokalny zwiększy się po realizacji planowanych w obszarze i jego sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i usługowych.

### Działalność usługowa i produkcyjna

Obecnie w obszarze planu brak jest obiektów usługowych ale znajdują się w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Zagrożenia mogą występować z powodu dopuszczenia w projekcie planu działalności usługowej i produkcyjnej. Można spodziewać się podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza, w tym wywołanych zwiększonym ruchem samochodowym. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu regionalnym. W ujęciu lokalnym należy przestrzegać dopuszczalnych prawnie poziomów hałasu oraz stosować rozwiązania ograniczające uciążliwość do działki na której funkcjonuje zabudowa usługowa. Pewną osłonę dla głębiej od drogi położonych terenów mieszkalnych stanowić może też lokalizacja w pierwszej linii od drogi zabudowy usługowej.

Należy stwierdzić, że zagrożenia dotyczące środowiska związane z wprowadzeniem zapisów zawartych w Projekcie nie są duże, a ich występowanie wynika z egzystencji człowieka w środowisku w

związku z tym są one nieuniknione.

### **Promieniowanie elektromagnetyczne**

Promieniowanie elektromagnetyczne powstaje ze źródeł naturalnych oraz źródeł o charakterze antropogenicznym. Zgodnie z *Oceną poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku w roku 2020 w Województwie Mazowieckim w 2020 roku* prowadzonym przez GIOŚ na terenie województwa mazowieckiego istniejące poziomy pól elektromagnetycznych są mniejsze od poziomów dopuszczalnych. „*Poziom pól elektromagnetycznych w środowisku (tło elektromagnetyczne) na terenie województwa mazowieckiego utrzymuje się na niskim poziomie, jednak systematycznie wzrasta, co spowodowane jest np. rozwojem sieci telekomunikacyjnych i stawianiem nowych stacji bazowych telefonii komórkowej*”.

### **5.5. Problematyka ochrony środowiska na etapie realizacji projektu MPZP**

W chwili obecnej do największych zagrożeń o charakterze antropogenicznym na terenie obszaru projektu planu należy przyjąć:

- zwiększanie powierzchni i intensywności zabudowy;
- zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej.

Na etapie realizacji projektu MPZP zespół przygotowujący niniejszą prognozę nie zgłaszał sugestii do autorów wstępnego projektu planu.

### **6. Nadzwyczajne zagrożenia środowiska w wyniku poważnych awarii, osuwisk mas ziemnych oraz zagrożenia powodzią**

Zagrożenia powodowane gwałtownym zdarzeniem (nie będącym klęską żywiołową) – tzn. poważną awarią mogą wywołać znaczne zniszczenia w środowisku (lub pogorszenie jego stanu), stwarzając niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi. W obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Zagrożenia mogą pojawić się także w przypadku lokalizacji niektórych usług, a także handlu substancjami i preparatami chemicznymi.

#### Zagrożenie powodzią

Teren opracowania znajduje się poza zasięgiem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

### **7. Cele ochrony środowiska ustanowione na wyższym szczeblu i sposoby ich uwzględnienia w projektowanym dokumencie**

W odniesieniu do obszaru planu wiążącymi dokumentami ustanowionymi na wyższym szczeblu, a odnoszącymi się do ochrony środowiska są:

- 1) Polityka ekologiczna państwa 2030.
- 2) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwalony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.).
- 3) Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego do roku 2022 r. (Uchwała Nr 3/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 24 stycznia 2017 r.).
- 4) Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku.

Na etapie sporządzania prognozy stwierdzono zgodność projektu planu z dokumentami wyższego szczebla.

### **8. Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko**

Projektowane przeznaczenia terenów powoduje, że funkcja przyrodnicza jest funkcją uzupełniającą w stosunku do innych funkcji.

Uwzględniając scharakteryzowane w rozdz. 4 poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego dokonano następujących ocen oddziaływań. W rozdziałach 8.1. – 8.11. oceniono szczegółowo oddziaływanie



projektu planu.

### **8.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną**

Realizacja zapisów projektu planu będzie wpływała zarówno na zmniejszenie jak i zwiększenie różnorodności biologicznej obszaru planu. Potencjalne ograniczenie różnorodności biologicznej będzie związane z każdą nową inwestycją, która będzie pociągała za sobą ingerencję w rzeźbę terenu, w istniejącą roślinność, ponieważ będzie to prowadziło do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych.

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki na poziomie od 20% do 30% dla działek inwestycyjnych.

Korzystnym zapisem jest nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody.

### **8.2. Oddziaływanie na ludzi**

Realizacja zapisów planu będzie oddziaływała na ludzi zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Projekt zabezpieczać będzie ludzi przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych nowych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi się zamykać w granicach obszaru.

Korzystnym zapisem dla ludzi niepełnosprawnych jest zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez te osoby z przestrzeni publicznych, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.

Wzrost hałasu i zanieczyszczeń powietrza będący przede wszystkim następstwem rozwoju komunikacyjnego, niekorzystnie, w ograniczonym stopniu, może wpływać na ludzi.

### **8.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta**

Realizacja każdej nowej inwestycji to potencjalne miejsca zagrażające życiu zwierząt. Rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, jednocześnie jednak spowoduje polepszenie jakości zagospodarowania terenów zieleni.

Realizacja zapisów projektu planu będzie korzystnie wpływała na rośliny i zwierzęta np. przez ochronę istniejącej roślinności.

### **8.4. Oddziaływanie na powietrze**

Wraz z rozwojem urbanizacyjnym każdego obszaru zwiększa się ilość produkowanych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego i hałasu.

W odniesieniu do jakości powietrza ustalono wykorzystanie jako źródła zaopatrzenia w ciepło sieci ciepłowniczej, sieci gazowej, elektroenergetycznej, energii słonecznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Zakazano stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne.

Zapisy te uznać należy za wystarczające również w kontekście ograniczenia uciążliwości zanieczyszczeniami.

### **8.5. Oddziaływanie na wodę**

W projekcie planu znalazły się zapisy o rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i produkcyjnej. Każde nowe przedsięwzięcie może negatywnie oddziaływać na środowisko wodne gdy nie przestrzega się przepisów ochrony środowiska oraz zasad sztuki budowlanej. Zagrożenie dla wód będzie największe w przypadku realizacji funkcji produkcyjnych, na których mogą wystąpić substancje szczególnie niebezpieczne dla środowiska wodnego.

Za korzystne uznać należy zapisy mówiące o docelowym nakazie podłączania wszystkich obiektów, wyposażonych w stosowne instalacje, do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, co z pewnością wpłynie korzystnie zarówno na zasoby jak i jakość wód podziemnych. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o konieczności zagospodarowania wód opadowych na terenach własnych działek, co przyczyni się do odbudowy zasobów wód podziemnych, oraz oczyszczanie ścieków opadowych z terenów komunikacyjnych i usługowych przed ich odprowadzeniem do wody i ziemi zgodnie z przepisami

odrębnymi.

Projekt planu zawiera korzystne zapisy wprowadzające ochronę ukształtowania terenu oraz nakaz stworzenia warunków do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód opadowych w celu niedopuszczenia do ich spływu na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne.

#### **8.6. Oddziaływanie na krajobraz**

Zmiana przeznaczenia funkcji terenu zawsze będzie związana z przekształceniem krajobrazu.

Wprowadza się również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać na terenach usługowo-produkcyjnych 20 m a na terenach pozostałych dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 12 m. Dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalna wysokość to 6 m, dla obiektów małej architektury na terenach usługowo-produkcyjnych 6 m, na terenach pozostałych 3 m.

Pozytywnie będą oddziaływały zapisy dotyczące kolorystyki elewacji oraz kształtu i kolorystyki dachów.

#### **8.7. Oddziaływanie na klimat**

Realizacja zapisów projektu planu poprzez ustalenie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwiększy powierzchnię, na której kształtują się topoklimat zabudowy podmiejskiej. Główne parametry, które ulegną zmianie to: prędkość wiatru, wzrost średniej temperatury, wzrost zachmurzenia, wzrost opadów atmosferycznych, straty promieniowania atmosferycznego, jak i promieniowania ultrafioletowego. Ponadto wzrost powierzchni terenów zabudowy może wpłynąć na zmianę takich właściwości klimatu jak: zmiana charakterystyki termicznej podłoża, obniżenie intensywności parowania powierzchni czynnej (deficyt w bilansie wilgoci), zmianę natężenia przepływu powietrza i związaną z tym dyfuzję ciepła i pary wodnej (co spowoduje utrudnienia wymiany powietrza pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami otwartymi), emisję ciepła antropogenicznego, zanieczyszczenia pyłowe (szczególnie jesienią i zimą) i gazowe atmosfery. Należy zaznaczyć, że zmiany te są nieuniknione przy tego typu przekształceniach urbanistycznych oraz niewielkie z uwagi na planowaną ograniczoną wielkość inwestycji.

#### **8.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne**

Na obszarze opracowania aktualnie nie wydobywa się, a także brak jest udokumentowanych naturalnych zasobów (z wyjątkiem wód podziemnych) wskutek czego zapisy projektu planu nie będą oddziaływały na te zasoby. Projekt planu wprowadza korzystne zapisy odnośnie zasobów wód podziemnych wskazując na konieczność zaopatrzenia w wodę z sieci miejskiej.

#### **8.9. Oddziaływanie na zabytki**

W obszarze opracowania znajduje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: dom jednorodzinny drewniany z I ćw. XX w., ul. Boryny 71(d.26) (dz. ew. 112).

Dla obiektów tego w projekcie planu ustalono zasady ochrony.

Poza tym w obszarze opracowania nie występują:

- obiekty ani obszary ujęte w rejestrze zabytków,
- inne obiekty ani obszary ujęte w Gminnej ewidencji zabytków,
- stanowiska archeologiczne,
- dobra kultury współczesnej,
- miejsca pamięci narodowej.

#### **8.10. Oddziaływanie na dobra materialne**

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez umożliwienie realizacji inwestycji przyczynić może się do wzrostu cen działek.

## 8.11. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu

Położenie obszaru objętego planem w centralnej Polsce eliminuje możliwość występowania transgranicznego oddziaływania skutków uchwalenia i wprowadzenia w życie dokumentu.

## 9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie i kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

### 9.1. Rozwiązania zaproponowane w projektowanym dokumencie

#### Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Zapisy dotyczące ograniczeń negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

- 1) wskazanie terenu zabudowy mieszkaniowej zabudowy produkcyjnej i usługowej; ustalenia związane z minimalną powierzchnią działek, a także minimalną powierzchnią biologicznie czynną na działkach;
- 2) kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, w tym zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 3) ustalenie zasad wysokości budynków, kształtu dachów, kolorystyki elewacji;
- 4) ustalenie obowiązku wyposażania nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz wywożenie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 5) ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło i gaz.

#### Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które mogą zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

### 9.2. Rozwiązania alternatywne

W prognozie odstąpiono od omówienia rozwiązań alternatywnych z uwagi na korzystne i w pełni wystarczające rozwiązania podane w rozdz. 8.1. Ww. zapisy oraz inne nie związane bezpośrednio z tematyką ochrony środowiska były konsultowane ze specjalistami z zakresu ochrony środowiska na etapie tworzenia projektu planu.

## 10. Propozycje dotyczące analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

W celu oceny skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu proponuje się przyjąć metodę porównawczą następujących wskaźników:

1. Powierzchnia terenów usługowych [%],
2. Powierzchnia terenów mieszkaniowych [%],
3. Gęstość sieci wodociągowej [km/km<sup>2</sup>],
4. Gęstość sieci kanalizacyjnej [km/km<sup>2</sup>],
5. Zużycie wody pitnej w sektorze mieszkaniowym [m<sup>3</sup>/dobę],
6. Zużycie wody pitnej w sektorze gospodarczym [m<sup>3</sup>/dobę],
7. Zużycie wody pitnej w sektorze publicznym [m<sup>3</sup>/dobę].

Sugeruje się zestawianie ww. wskaźników co roku. Aktualne zestawienie powinno być porównane z zestawieniem z ubiegłego roku. Wyniki i wnioski z zestawień powinny być brane pod uwagę przed uchwalaniem kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kolejnych opracowań studialnych dotyczących uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ważne jest, aby ww. wskaźniki były porównywane ze sobą dla spójnych dokumentów planistycznych opracowywanych dla terytorium całej gminy. Za stan zerowy należy przyjąć wartości wskaźników z bieżącego roku.

## 11. Wnioski

Należy stwierdzić, że przedłożony Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część „B” i „C” umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny rejonu poprzez uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz stworzenie terenów produkcji i usług, które są niezbędne dla rozwoju każdej miejscowości.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy Projekt z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

Zaproponowane w Projekcie funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, przede wszystkim z uwagi na jego przekształcenie, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego. Należy tutaj podkreślić, że Projekt tworzy warunki dla rozwoju gospodarczo-społecznego, dając gwarancję prawidłowego dalszego rozwoju nie tylko analizowanego terenu, ale i terenów sąsiednich.

**Reasumując należy stwierdzić, że Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część „B” i „C” uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu gminy.**

## 12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Miasto Wołomin podjęło decyzję o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część „B” i „C” w celu umożliwienia zachowania istniejącej w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dopuszczenie jej rozbudowy oraz realizację nowej zabudowy usługowej o produkcyjnej wzdłuż dróg ponadlokalnych, w sposób nie powodujący zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiadujących.

Charakterystycznymi elementami przestrzeni urbanistycznej opisującymi położenie terenu opracowania jest przede wszystkim jego położenie pomiędzy drogami ponadlokalnymi (ul. Witosa, ul. Boryny). Ich sąsiedztwo przyczyniło się do powstania określonego ładu przestrzennego.

Przedmiotowy obszar jest częściowo, wzdłuż dróg, zurbanizowany. Tereny położone w środkowej części obszaru są użytkowane rolniczo. W związku z tym środowisko przyrodnicze jest przekształcone i podlega zagrożeniom tylko w ograniczonym stopniu. Nie zachowały się cenne formy rzeźby.

Obszar opracowania leży na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1997 r. Nr 43, poz.149, z późn.zm.) częściowo w strefie ochrony urbanistycznej, częściowo w strefie zwykłej. W granicach WOChK obowiązują przepisy odrębne.

Poza tym w obszarze nie występują inne obszary ani obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody.

W północnej części obszaru występują grunty rolne (niskich klas) oraz występuje tu grunt leśny.

Na opracowywanym terenie nie występują drzewa o parametrach pomnikowych, ani szczególnie cenne ze względów gatunkowych i/lub krajobrazowych.

Obiektami, które mogą być zagrożeniem dla środowiska są: uciążliwe obiekty usługowe i produkcyjne. Zagrożeniem dla środowiska może być także każda inwestycja realizowana niezgodnie ze sztuką budowlaną i z prawem ochrony środowiska.

Analizując zapisy – ustalona w planie funkcja terenu powoduje, że funkcja przyrodnicza jest funkcją uzupełniającą. Należy zaznaczyć, że w projekcie planu znalazły się szczegółowe zapisy dbające o interesy środowiska, które ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko będą minimalizowały.

**Podsumowując: przedłożony Projekt MPZP terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część „B” i „C” opiniuje się pozytywnie.**

## OŚWIADCZENIE AUTORA

### **Prognozy Oddziaływania na Środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP III – część „B” i „C”**

Będąc świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, oświadczam że spełniam wymagania art.74a ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 1094 ze zm.).

*mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Dorn*

