

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko  
do Projektu  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin  
w Gminie Wołomin  
- ETAP IV**

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. Katarzyna Rutkowska-Dorn

wrzesień 2024, Warszawa  
aktualizacja lipiec 2025

## 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 .....	7
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>9</b>
4.1. RZEŻBA TERENU .....	9
4.2. BUDOWA GEOLOGICZNA .....	10
4.3. WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE .....	10
4.4. WODY POWIERZCHNIOWE .....	11
4.5. GLEBY .....	12
4.6. SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĄT .....	12
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>15</b>
5.1. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB .....	15
5.2. PROBLEMY DOTYCZĄCE WÓD PODZIEMNYCH.....	16
5.3. PROBLEMY DOTYCZĄCE ROŚLIN I ZWIERZĄT .....	16
5.4. PROBLEMY DOTYCZĄCE HAŁASU I PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO .....	17
5.5. PROBLEMATYKA OCHRONY ŚRODOWISKA NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTU MPZP .....	17
<b>6. NADZWYCZAJNE ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA W WYNIKU POWAŻNYCH AWARIÍ, OSUWISK MAS ZIEMNYCH ORAZ ZAGROŻENIA POWODZIĄ .....</b>	<b>17</b>
<b>7. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA WYŻSZYM SZCZEBLU I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE .....</b>	<b>18</b>
<b>8. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>18</b>
8.1. ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ .....	18
8.2. ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI .....	18
8.3. ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY I ZWIERZĘTA .....	19
8.4. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE .....	19
8.5. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ .....	19
8.6. ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ .....	19
8.7. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT .....	20
8.8. ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE .....	20
8.9. ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI .....	21
8.10. ODDZIAŁYWANIE NA DOBRA MATERIALNE .....	21
8.11. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU .....	21
<b>9. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>21</b>

9.1. ROZWIĄZANIA ZAPROPONOWANE W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE .....	21
9.2. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE .....	21
<b>10. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIENŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....</b>	<b>22</b>
<b>11. WNIOSKI .....</b>	<b>22</b>
<b>12. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....</b>	<b>22</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 IV** 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 (Dz. U. 2024 poz. 1112 ze zm.),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024, poz. 1130 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 IV. 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 WOOS-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) 2025, Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP IV, 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. 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., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r. oraz uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2022 r.).
  5. Prognoza oddziaływania na środowisko Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, Budplan sp. z o. z., Warszawa 2011 r.
  6. Opracowanie ekofizjograficzne miasta i gminy Wołomin, "Przestrzeń" Pracownia Projektowa S.C., Warszawa 2005 r.
  7. Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku.
  8. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2018 – 2020 z perspektywą do 2024 roku.
  9. „Regionalna geografia fizyczna Polski” praca zbiorowa pod redakcją A. Richlinga, J. Solona, A. Maciasa, J. Balona, J. Borzyszkowskiego, M. Kistowskiego, Poznań 2021.
  10. Malinowski J., Budowa geologiczna Polski, t. VII – Hydrogeologia. WG Warszawa 1991 r.
  11. Mapy zagrożenia przeciwpowodziowego - [https://wody.isok.gov.pl/imap\\_kzgw/?gpmmap=gpMZP](https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpMZP)
  12. Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport wojewódzki za rok 2021.
  13. System Informacji Przestrzennej gminy Wołomin (<http://wołomin.e-mapa.net>).
  14. 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 POWIĘKSZONY W STOSUNKU DO UCHWAŁY Z 18 MAJA 2017 R.

Obszar planu znajduje się w północno-zachodniej 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 ok. 48 ha, etap III ok. 156 ha zaś etap IV ok. 217 ha.

Granice etapu IV wyznaczają:

- od północy: oś drogi – ul. 100-lecia, oś ul. Boryny, północna granica dz. ew. nr 6 obr. Czarna 02 i nr ew. 164 obr. Czarna 01, i dalej do osi jezdni i po osi ul. Chabrowej,
- do zachodu: granicą administracyjną Gminy Wołomin, po osi drogi – ul. Gościniec w Wołominie,
- od południa: oś dróg – ul. Lipowa, ul. Orzechowa, po zachodniej granicy dz. ew. nr 32 obr. Wołomin

- 03, po osi drogi- ul. Akacjowej,
- od południowego wschodu i od wschodu: oś drogi – ul. Radzymińska, północna granica obrębu ew. Czarna 04, wschodnia granica obr. Helenów.

Etap IV obejmuje działki położone w obrębach ewidencyjnych Czarna 01 , 02, 03 i 04 oraz Wołomin 02 i 03. Obszar dzieli się na dwie części o różnym charakterze.

Część pierwsza położona jest na wschód od ul. Boryny. Ograniczona jest od północy ulicą 100-lecia a od południa rzeką Czarną. W części tej, u zbiegu ulic Boryny i 100-lecia zlokalizowana jest Parafia Rzymskokatolicka p.w. Św. Faustyny, w skład której wchodzi budynek kościoła i dom parafialny.

W części wschodniej znajduje się kilka budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W środku tej części, przy ul. 100-lecia, mieści się cmentarz.

Pozostała część obszaru to grunty rolne i leśne.

Część druga położona jest na zachód od ul. Boryny. Ograniczona jest od północy ulicami Chabrową i Jaspisową, od zachodu ulicą Gościniec, od południa zaś ulicami Akacjową i Orzechową.

Część ta jest częścią o największym zainwestowaniu w całym obszarze opracowania.

Zabudowa koncentruje się wokół dróg oraz obustronnie wzdłuż przecinającej obszar w kierunku wschód – zachód rzeki Czarnej. Występuje tu głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i pojedynczych obiektów bliźniaczych. Zabudowa mieszkalna uzupełniona jest punktowo przez nieliczne obiekty usługowe.

Wzdłuż ul. Czarneckiego występuje zabudowa o jednolitym charakterze, usytuowana w pobliżu i wzdłuż ulicy. Występują tu przeważnie budynki o wysokości jednej kondygnacji z dachem spadzistym, dachy przeważnie dwuspadowe usytuowane kalenicą wzdłuż ulicy.

Pozostałe ulice mają charakter zabudowy nieuporządkowanej, domy stoją przeważnie w oddaleniu do ulicy, równolegle do granic działek budowlanych a skośnie do elewacji ulicy.

Występują tu przeważnie budynki o wysokości jednej kondygnacji z dachem spadzistym, pojedyncze obiekty mają wysokość dwóch i trzech kondygnacji. Dachy dwu – i wielospadowe. Pojedyncze obiekty mają dachy płaskie albo o kącie nachylenia połąci znacznie większym niż charakterystyczny dla tego obszaru.

Wysokość zabudowy obszaru nie przekracza 12 m (za wyjątkiem budynku kościoła i dzwonnicy).

W obszarze występują budynki wolnostojące, miejscami bliźniacze. Większość budynków jest w stanie technicznym bardzo dobrym i dobrym (wymagają niewielkich remontów).

Wielkość działek zabudowy jednorodzinnej waha się w granicach 500-3500 m<sup>2</sup> a działek zabudowy zagrodowej w granicach 400-2500 m<sup>2</sup>. Powierzchnia zabudowy kształtuje się na poziomie do 20% powierzchni działki budowlanej, a wskaźniki intensywności zabudowy odpowiednio do 0,3.

Wzdłuż ul. Radzymińskiej występują obiekty usług handlu. W obszarze występują pojedyncze obiekty usługowe (warsztat samochodowy) czy siedziby firm. Poza tym w obszarze brak jest usług.

Przy ul. Witosa występuje niewielki obiekt produkcyjny. Przy ul. Radzymińskiej mieści się skład materiałów budowlanych ze stolarnią.

Pozostałą część obszaru zajmują tereny rolne, miejscami występują niewielkie wydzielania leśne.

Dla dz. ew. 321/3, 321/4 i 321/5 z obrębu 03 Czarna obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (Uchwała Nr XI-298/99 z dnia 1999-12-02 – przeznaczenie pod obszar zabudowy mieszkaniowej o podwyższonych wymogach ekologicznych).

Dla dz. ew. 325/1, 325/3 i 325/4 z obrębu 03 Czarna obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin Uchwała Nr X-141/2003 z dnia 2003-09-04 - przeznaczenie pod obszar zabudowy mieszkaniowej o podwyższonych wymogach ekologicznych).

Dla dz. ew. 257/1, 257/2, 260/5, 260/6 oraz części dz. ew. 260/9 i 260/10 z obr. 0001 Helenów obowiązuje zmiana Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin na okres perspektywiczny (Uchwała Nr VII-39/96 z dnia 1996-06-20 – przeznaczenie pod teren usług kultury i obiektów sakralnych).

Dla dz. ew. 260/7, 260/8, 263/39 i 263/40 z obr. 0001 Helenów obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin (Uchwała Nr 157/98 z dnia 1998-06-18 – przeznaczenie pod tereny cmentarza parafialnego wraz z drogami dojazdowymi).

Reszta obszaru nie jest objęta obowiązującym planem miejscowym.

## **2.2. Położenie przyrodnicze**

Zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną Polski cały obszar Wołomina leży w obrębie makroregionu Nizina Środkowomazowiecka. Według podziału fizyczno - geograficznego (Regionalna geografia fizyczna Polski 2021) obszar objętym planem znajduje się w południowo-wschodniej części mezoregionu Kotliny Warszawskiej.

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 trzeciorzędowe. 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 IV.**

### **3.1 Opis głównych celów projektowanego MPZP terenu położonego w miejscowościach: Czarna, Helenów i Wołomin w Gminie Wołomin - ETAP IV.**

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 (Dz. U. z 2024, poz. 1130 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) 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 IV.**

Najważniejsze ustalenia planu, istotne dla zagadnień ochrony środowiska:

W odniesieniu do definicji pojęć używanych w planie:

- powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- usługi - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- usługi nieuciążliwe – 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 oraz wskazanie drzewa cennego do ochrony z ustaleniem zasad tej ochrony.

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

W odniesieniu do stosunków wodnych:

- 1) ustalenie zasad podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów, w których ma być instalacja wodociągowa i kanalizacyjna; W projekcie planu ustalono priorytet dla zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej oraz dopuszczono odprowadzenie do „rowów lub do ziemi (...) lub do systemu kanalizacji deszczowej” jest nadmiaru tych wód, powstałego np. na skutek opadów nawalnych;
- 2) 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  $\varnothing$  120 mm,
- 2) dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej,
- 3) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji zbiorczej o minimalnej średnicy rur dla kanałów grawitacyjnych  $\varnothing$  160 mm, dla kanałów tłocznych  $\varnothing$  50 mm,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
- 3) dla działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> oraz długości i szerokości działki nie mniejszej niż 25 m dopuszcza się odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni o wydajności do 7,50 m<sup>3</sup>/dobę, na warunkach przepisów odrębnych.

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; minimalna średnica rur  $\varnothing$  200 mm,
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów, po ich

- wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, do rowów lub do systemu kanalizacji deszczowej; minimalna średnica rur  $\varnothing$  200 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:

określenie zasad zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 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, z wyłączeniem usytuowanych w obszarze planu elektrowni wiatrowych,
- c) dopuszcza się wykorzystanie obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji,
- d) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

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) dopuszcza się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, a także ich skablowanie, przebudowę, modernizację lub rozbudowę, 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 wyłącznie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii,
- e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;

w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) nakazuje się zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy  $\varnothing$  32 mm.

W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) przeznaczenie obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, teren zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej ekstensywnej, tereny usługowo-mieszkaniowe i tereny usług o różnym profilu, tereny komunikacji, tereny łąk, tereny rolnicze i tereny 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 IV 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 dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku.
4. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2018 – 2020 z perspektywą do 2024 roku.

Na rozwiązania przyjęte w projekcie planu mają także wpływ ustalania planów miejscowych dla terenów w obszarze planu i 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

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.

Obszar planu należy uznać za teren płaski o mało urozmaiconej rzeźbie, w dużej mierze przekształconej przez człowieka. Teren opada w kierunku rzeki Czarnej. Rzędne wysokości powierzchni terenu na obszarze planu wynoszą od ok. 91,4 w rejonie rzeki Czarnej do ok. 96,4 m n.p.m. w północno-wschodniej części obszaru, w rejonie 100-lecia oraz podwyższeniem w rejonie ul. Podgórskiej do ok. 101,0 m n.p.m., stanowiącym północny fragment wału wydm, tzw. Mironowych Górek. Występują także lokalne obniżenia w rejonie rowów odwadniających oraz lokalne różnokierunkowe nierówności.

Oprócz wydmy w rejonie ul. Podgórskiej i obniżenia wzdłuż rzeki Czarnej brak jest 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 w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowej i usługowej nie ulegnie zmianom, dla większości obszaru brak jest obowiązującego MPZP, inwestycje przeprowadzane są na podstawie sukcesywnie wydawanych decyzji WZ. 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.

## 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 plejstoceńskie i holoceniowe. 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 hipergenezы 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 wpływom 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 posadowienie obiektów budowlanych. W obszarze możliwe jest występowanie niekorzystnych warunków posadowienia, szczególnie w okolicach rzeki Czarnej. Dla budynków o wysokości do 12 m, jakie dopuszczone są w projekcie planu, nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowych badań geotechnicznych, jedynie dla terenu usług kultu religijnego dopuszczono budynki o wysokości do 20 m (dzwonnica do 25 m) – są to obiekty istniejące.

### 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 mieszkaniowej i usługowej nie ulegnie zmianom, dla większości obszaru brak jest obowiązującego MPZP, inwestycje przeprowadzane są na podstawie sukcesywnie wydawanych 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: czwartorzędowe i trzeciorzędowe. 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 jest aktualnie zwodociągowany w miejscach istniejącej zabudowy i wzdłuż głównych dróg oraz w niewielkim stopniu skanalizowany. 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 funkcji mieszkaniowej i usługowej nie ulegnie zmianom, dla większości obszaru brak jest obowiązującego MPZP, inwestycje przeprowadzane są na podstawie sukcesywnie wydawanych decyzji WZ.

### **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.

Przez obszar przepływa w kierunku wschód-zachód rzeka Czarna. Rzeka na odcinku objętym planem ma charakter uregulowany. Tereny wzdłuż rzeki leżą w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi.

Dla terenów położonych w sąsiedztwie rzeki projekt planu ustala funkcję łąk, za wyjątkiem terenu IV.5MN, gdzie znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa oraz terenu IV.1US, przeznaczonego pod usługi sportu. Linie zabudowy na tym terenie pozwalają na realizację zabudowy wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w odległości ponad 50 m od rzeki. Dla terenu IV.2UP, położonego w większości w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zakazuje się lokalizowania obiektów w strefie od linii brzegowej wód płynących, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz innych obiektów, o których mowa w przepisach odrębnych, a w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego, nakazuje się demontaż obiektów określonych w lit. a, znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Dodatkowo, dla jednoznaczności zapisów projektu planu wyznaczono jako pas o szerokości 20 m obustronnie wobec terenu IV.1WS i IV.2WS „strefy od linii brzegowej wód powierzchniowych śródlądowych z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych”.

### **4.5. Gleby**

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

Charakterystykę gleb przedstawiono na podstawie mapy glebowo-rolniczej. Wzdłuż rzeki Czarnej, występują użytki zielone średnie / mady / piaski gliniaste lekkie i piaski luźne. Część wschodnia obszaru to miejscami kompleks żytni dobry, miejscami kompleks żytni słaby / gleby brunatne wylugowane i kwaśne / piaski słabo gliniaste, piaski luźne, glina. Pozostały obszar to gleby sklasyfikowane jako rolniczo nieprzydatne. Tereny wzdłuż dróg to tereny zabudowane. 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. Miejscowo występują grunty leśne. Część z nich przeznaczona jest pod zabudowę, pod warunkiem uzyskania decyzji o zmianie przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

#### Ocena stanu i funkcjonowania

Grunty rolne wykorzystywane są jako łąki i pastwiska. Tereny leśne to lasy sosnowe na siedliskach boru świeżego mieszanego i świeżego, w wieku 45-70 lat, miejscami młodsze. 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 zainwestowany. Teren w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowej i usługowej nie ulegnie zmianom, dla większości obszaru brak jest obowiązującego MPZP, inwestycje przeprowadzane są na podstawie sukcesywnie wydawanych 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 i usługowej. Przez obszar przepływa rzeka Czarna, wzdłuż której leżą łąki i pastwiska, miejscami nieużytki. Pozostałą część obszaru zajmują tereny rolne, miejscowo występują grunty leśne. 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.

Drzewa szczególnie okazałe, wyróżniające się bądź istotne krajobrazowo oraz zadrzewienia śródpolne są objęte ochroną, na podstawie obowiązujących przepisów prawnych oraz zapisów regulujących ochronę, znajdujących się w dokumentacji dotyczącej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Ważne jest utrzymanie stabilności ekosystemów i trwałości procesów ekologicznych, dzięki którym zachowana zostanie różnorodność biologiczna, ochrona walorów zieleni w miastach, utrzymanie korytarzy ekologicznych, pozwalających na swobodne rozprzestrzenienie się gatunków.

Na omawianym terenie rosną m.in:

- drzewa i krzewy: sosny pospolite (*Pinus sylvestris*), dęby (*Quercus sp.*), brzozy (*Betula sp.*), wierzby (*Salix sp.*), klony (*Acer*), robinie akacjowe (*Robinia pseudoacacia*), ałycze (*Prunus cerasifera*), lipy (*Tilia sp.*), graby (*Carpinus sp.*), topole (*Populus sp.*), olsze czarne (*Alnus glutinosa*), czeremchy pospolite (*Prunus padus*),
- byliny: pszonak drobnokwiatowy (*Erysimum cheiranthoides*), koniczyna biała (*Trifolium repens L.*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*), mniszek lekarski (*Taraxacum officinale*), mydlnica lekarska (*Saponaria officinalis L.*), wrotycz pospolity (*Tanacetum vulgare L.*), nawłóć pospolita (*Solidago virgaurea*) – gatunek inwazyjny, różne rodzaje traw wiechlinowatych.

Poniżej przedstawiono charakterystykę stwierdzonych zbiorowisk roślinnych.

Zbiorowiska roślinne towarzyszące terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przy obiektach mieszkaniowych 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.*), graby (*Carpinus sp.*) i miejscowo krzewy ozdobne: jałowce (*Juniperus sp.*), pięciorniki (*Potentilla sp.*).

#### Zbiorowiska roślinne towarzyszące terenom zabudowy usługowej.

Zlokalizowane w obszarze obiekty usługowe to tereny w większości utwardzone. Większość obszaru pozbawiona jest zieleni wysokiej, pojedyncze drzewa: brzozy (*Betula pendula*), topole włoskie (*Populus italica*), wierzby (*Salix sp.*) występują na granicach działek oraz przy obiektach usługowych.

Zielen towarzysząca rzece Czarnej to powierzchnie wiechlinowate systematycznie wykaszane. Występuje tu wiele rodzajów traw oraz innych gatunków m.in. trzcina pospolita (*Phragmites Australis*), pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*). Znaleźć można tu wierzby (*Salix sp.*), klony jesionolistne (*Acer negundo*), robinie akacjowe (*Robinia pseudoacacia*).

#### Tereny lasów.

W obszarze występują punktowo niewielkie wydzielienia leśne, o różnym charakterze. Występuje tu bór świeży sosny 45 lat, bór mieszany świeży sosny 55 lat, brzozy 50 lat i 70 lat. Są to lasy prywatne.

### **Świat zwierząt**

Urbanizacja wraz z istniejącymi w obszarze drogami (szczególnie droga wojewódzka 635 oraz ulice Witosa, Radzymińska, Boryny, 100-lecia) doprowadziły do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Na obszarze występują zwierzęta mniejsze tj. gryzonie, stawonogi oraz ptaki. Na terenie zaobserwano następujące gatunki ptaków: sójka zwyczajna (*Garrulus glandarius*), pliszka siwa (*Motacilla alba*), sikora modra (*Cyanistes caeruleus*), sikora bogatka (*Parus major*), kowalik zwyczajny (*Sitta europaea*), kos (*Turdus merula*), szpak zwyczajny (*Sturnus vulgaris*), gołąb grzywacz (*Columba palumbus*), dzięcioł średni (*Dendrocoptes medius*). Gatunki zwierząt objętych ochroną częściową: jeż (*Erinaceomorpha*), gryzonie: wiewiórka pospolita (*Sciurus vulgaris*). Gady zaskroniec zwyczajny (*Natrix natrix*), jaszczurka zwinka (*Lacerta*). W obszarze można oczekiwać występowania gryzoni w postaci myszy polnej, poza nimi ssaków takich jak kuny.

Występują tu również owady, pajęczaki i mięczaki.

Występowanie zwierząt w terenach zieleni wzdłuż rzeki Czarnej może być większe gatunkowo, nie wyklucza się tu bytowania dzików, lisów, kun ssaków kopytnych takich jak sarny. Jednak podczas wizji lokalnej nie stwierdzono występowania tych zwierząt (nie można wykluczyć wędrówek bobrów europejskich (*Castor*) rzeką Czarną).

#### Ocena stanu i funkcjonowania

Przeprowadzona wizja lokalna dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk. W aspekcie botanicznym powinno się ochronić zadrzewienia wyróżniające się krajobrazowo.

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

#### Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Teren w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowej i usługowej nie ulegnie zmianom, dla większości obszaru brak jest obowiązującego MPZP, inwestycje przeprowadzane są na podstawie sukcesywnie wydawanych decyzji WZ.

### **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 półrocza 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).

Obszar doliny rzeki Czarnej narażony jest na wahania poziomów wód gruntowych, co zmniejsza stabilność wilgotności powietrza. Narażony jest na większe dobowe i roczne amplitudy temperatur, mogą tu częściej niż w innych rejonach występować przyziemne przymrozki głównie w okresie wiosennymi jesiennym w godzinach nocnych oraz inwersje temperatur.

#### 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 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 droga wojewódzka 635 i ulice Witosa, Boryny, 100-lecia oraz Radzywińska. 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, szczególnie w ul. Witosa, Boryny i 100-lecia) zmaleje po realizacji projektowanej drogi ekspresowej położonej we wschodniej części 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, (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.). 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.

Tereny położone wzdłuż głównych dróg położone są w strefie ochrony urbanistycznej, tereny pozostałe położone są w strefie zwykłej. Obszar WOCHK, w szczególności jego strefa ochrony urbanistycznej, obejmuje oprócz terenów chronionych ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach także tereny zabudowane, drogi, oraz dopuszcza „możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem”.

W strefie ochrony urbanistycznej obszaru zakazuje się m. in.

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

Przy tak zróżnicowanych funkcjach 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.

Dla już zabudowanych terenów położonych w strefie ochrony urbanistycznej projekt planu przewiduje funkcje zgodne ze stanem istniejącym, przede wszystkim zabudowę mieszkaniową jednorodziną uzupełnioną o usługi, o parametrach zgodnych z parametrami zabudowy istniejącej.

Dla terenów jeszcze nie zabudowanych projekt planu ustala funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, o parametrach zabudowy mniejszych niż górna granica dopuszczona w Studium m.in. maksymalna wysokość zabudowy to 9 m, maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej to 15% a maksymalna intensywność zabudowy to 0,15. Z kolei minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustalono na poziomie wyższym niż w Studium, czyli na 75%.

Przez obszar, w kierunku wschód – zachód, przepływa rzeka Czarna. W obszarze planu ma ona charakter uregulowany, z okresowo wykaszany brzegami. W projekcie planu pas terenu o szerokości 20 m obustronnie wzdłuż rzeki przeznaczono pod funkcję łąk, za wyjątkiem terenu IV.5MN gdzie jest zlokalizowana zabudowa istniejąca oraz terenu IV.1US, przeznaczonego pod sport i rekreację – funkcję celu publicznego. Wzdłuż rzeki teren ten położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią tak więc nie będą mogły być tu realizowane obiekty kubaturowe. Wyznaczone linie zabudowy pozwalają na realizację takich obiektów ok. 50 m od rzeki.

W obszarze występują grunty rolne (niskich klas) oraz punktowo grunty leśne. Dla części gruntów leśnych w toku procedury wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, w związku z realizacją projektowanych dróg oraz zmianą przeznaczenia terenów.



Na dz. ew. nr 14 w obrębie 02 Wołomin (teren IV.3MNE) zlokalizowany jest pomnik przyrody – sosna pospolita, dla którego zasady ochrony określają przepisy odrębne.

Poza wymienionymi wyżej na opracowywanym terenie nie występują inne obszary ani obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody. Występują tu okazałe drzewa i grupy drzew, których ochronę regulują odpowiednie przepisy.

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.

Około 240 m od granic obszaru planu w kierunku południowym znajduje się obszar natura 2000 PLH 140038 - obszar siedliskowy Białe Błota. Obszar oddzielają od granic planu tereny już częściowo zabudowane oraz droga ponadlokalna – ul. Radzymińska. Z tego powodu nie przewiduje się oddziaływania ustaleń projektu planu na obszar natura 2000 PLH 140038 - obszar siedliskowy Białe Błota.

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

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

W przedmiotowym projekcie obszar zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usługowe (kościół, przedszkole, handel) oraz 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 wodociągowej oraz, w ograniczonym zakresie, do sieci kanalizacyjnej – objęta jest nią zabudowa wzdłuż ulic Radzymińskiej, Czarnieckiego, Kochanowskiego, Orzechowa. W miarę zagospodarowywania nowych terenów pod inwestycje sieć ta powinna być sukcesywnie rozbudowywana. Obecnie zabudowa funkcjonuje w oparciu o szczelne, okresowo wybierane

zbiorniki.

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 usług, 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:

- hałas drogowy,
- działalność usługowa.

#### Hałas drogowy

Największe uciążliwości hałasu drogowego dla obszaru pochodzą od dróg ponadlokalnych (droga wojewódzka 635 oraz ulice Witosza, Radzymińska, Boryny i 100-lecia). Przewiduje się, że ruch tranzytowy samochodowy we wschodniej części obszaru, po realizacji drogi ekspresowej na wschód od ul. Boryny, przeniesie się częściowo na nią z ul. Witosza, Boryny i 100-lecia. Ruch lokalny niewątpliwie zwiększy się po realizacji planowanych w obszarze i jego sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i usługowych.

#### Działalność usługowa

Zagrożenia mogą występować z powodu dopuszczenia działalności usługowej. W obszarze planu zlokalizowane są pojedyncze usługi takie jak warsztat samochodowy czy niewielki skład budowlany, mogące generować uciążliwości. 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 od drogi wojewódzkiej 635 dla głębiej 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 i w związku z tym są one nieuniknione.

#### **Promieniowanie elektromagnetyczne**

Promieniowanie elektromagnetyczne powstaje ze źródeł naturalnych oraz źródeł o charakterze antropogenicznym. Zgodnie z *Monitoringiem pól elektromagnetycznych w 2021 roku* prowadzonym przez WIOŚ w Warszawie na terenie województwa mazowieckiego istniejące poziomy pól elektromagnetycznych

są mniejsze od poziomów dopuszczalnych.

## **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 (niebędącym 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

Północna część terenu opracowania znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, tzn. „obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%”, to jest odpowiednio raz na 100 lat i raz na 10 lat. W obszarze tym obowiązują przepisy odrębne. Linie zabudowy w projekcie planu ustalono poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Dla istniejącej zabudowy na terenie IV.21MN dopuszczono wyłącznie przebudowę i remont obiektów istniejących.

Teren opracowania znajduje się 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 dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku.
4. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2018 – 2020 z perspektywą do 2024 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 30% do 75% dla działek inwestycyjnych i 20% dla terenu cmentarza i terenów obsługi podróżnych.

Korzystnym zapisem jest nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody a także wyznaczenie terenów łąk obustronnie względem rzeki Czarnej i zachowanie dużej części gruntów leśnych.

## **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.

Plan miejscowy nie wpływa na funkcjonowanie korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Czarnej – na większości długości obszaru tereny zabudowy odsunięto od granic działki rzeki Czarnej, pozostawiając wzdłuż niej pas terenu przeznaczony na łąki, pastwiska (tereny RZ). W zachodniej części obszaru wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce przylegającej do granicy działki rzeki Czarnej – obejmuje on teren zabudowy istniejącej. Również we wschodniej części obszaru na fragmencie przyległym do planowanej drogi ekspresowej projekt planu wyznacza teren usług sportu US, jednak linie zabudowy odsunięte są od granic działki rzeki Czarnej o ponad 50 m.

## **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. Zakazano stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne. Zakazano lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni.

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 i zabudowy usługowej. 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 usługowych czy produkcyjnych, na których mogą wystąpić substancje szczególnie niebezpieczne dla środowiska wodnego.

W projekcie znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą wyznaczenie wzdłuż rzeki Czarnej pasa łąk i pastwisk, stanowiącego strefę buforową pomiędzy rzeką a obszarami

zainwestowanymi. Istnienie, wskazanego na rysunku planu, obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wzdłuż rzeki zapobiega realizacji zainwestowania w tym obszarze - obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią oraz dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę istniejących obiektów budowlanych. Dodatkowo, dla jednoznaczności zapisów projektu planu wyznaczono jako pas o szerokości 20 m obustronnie wobec terenu IV.1WS i IV.2WS „strefy od linii brzegowej wód powierzchniowych śródlądowych z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych”. W strefach tych zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, urządzeń wodnych oraz innych obiektów, o których mowa w przepisach odrębnych, przy czym jako linię brzegową przyjmuje się linie rozgraniczające terenu IV.1WS i IV.2WS. Takie przyjęcie przebiegu linii brzegowej powoduje że pas z zakazem zabudowy jest szerszy niż wymagany przez przepisy, rozwiązanie takie daje zapas odległości w przypadku zmiany przebiegu rzeki (w obszarze planu ma ona przebieg uregulowany, jednak na zachód od obszaru meandruje).

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 priorytecie 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 12 m, a dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej wysokość zabudowy ograniczono do m. Jedynie dla terenu usług kultu religijnego wyznaczono maksymalną wysokość zabudowy na 25 m (dzwonnicy do 30 m), jednak wynika to z ich istniejącej wysokości.

Pozytywnie będą oddziaływały zapisy dotyczące kolorystyki elewacji oraz kształtu i kolorystyki dachów. Pozytywnie będzie oddziaływać zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych.

#### **8.7. Oddziaływanie na klimat**

Realizacja zapisów projektu planu poprzez ustalenie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 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 zlokalizowane są, wskazane na rysunku plan, obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków - krzyż drewniany przydrożny (1935, ul. Boryny/100-lecia) oraz dawny krzyż epidemiczny (1862, ul. Czarnieckiego, obiekt w WEZ), dla których ustalono zasady ochrony zapisami projektu planu.

W obszarze zlokalizowane są także stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych AZP 54-68/8, AZP 54-68/9, AZP 54-68/10, AZP 54-68/12, AZP 54-68/13, AZP 54-68/14, AZP 54-68/15, AZP 54-68/16, AZP 54-68/17, AZP 54-68/18, AZP 54-68/19 i AZP 54-68/21, dla których ustalono ochronę w formie stref ochrony konserwatorskiej, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Poza tym w obszarze opracowania nie występują:

- obiekty ani obszary ujęte w rejestrze zabytków,
- inne obiekty ani obszary ujęte w GEZ,
- 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 terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy 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 zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu i infrastruktury drogowej;
- 3) dopuszczenie tylko przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, oraz powstawania uciążliwości z wyjątkiem uzbrojenia terenu i infrastruktury drogowej.

### 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 IV umożliwi rozwój społeczno-ekonomiczny rejonu poprzez uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz stworzenie terenów 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, 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 IV 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 IV w celu umożliwienia zachowania istniejącej w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dopuszczenie jej rozbudowy oraz realizację nowej zabudowy usługowej wzdłuż dróg ponadlokalnych, w sposób nie powodujący zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiadujących.

Charakterystycznymi elementami przestrzeni urbanistycznej opisującymi położenie terenu opracowania jest przede wszystkim przebieg przez obszar i wzdłuż jego zachodniej granicy dróg ponadlokalnych (droga wojewódzka 635, ulice Witosa, Radzymińska, Boryny, 100-lecia) oraz sąsiedztwo centralnej części obszaru z rzeką Czarną. Ich sąsiedztwo przyczyniło się do powstania określonego ładu przestrzennego.

Przedmiotowy obszar jest w części zurbanizowany, głównie wzdłuż istniejących dróg. W związku z tym środowisko przyrodnicze jest przekształcone i podlega zagrożeniom tylko w ograniczonym stopniu.

Ochrony wymaga dolina rzeki Czarnej oraz fragment pasa wydm w zachodniej części obszaru. Poza tym nie zachowały się cenne formy rzeźby.

Obszar opracowania leży na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu częściowo w strefie ochrony urbanistycznej, częściowo w strefie zwykłej. W granicach WOChK obowiązują przepisy odrębne. W rejonie wschodniej granicy obszaru planu zlokalizowany jest pomnik przyrody – sosna zwyczajna. Poza tym w obszarze nie występują inne obszary ani obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody.

W obszarze występują grunty rolne (niskich klas) oraz grunty leśne. Konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne niewielkich fragmentów gruntów leśnych, w związku z realizacją projektowanych dróg i zabudowy.

Na opracowywanym terenie występują tereny lasów, okazałe drzewa oraz zadrzewienia śródpolne.

Obiektami, które mogą być zagrożeniem dla środowiska są: uciążliwe obiekty usługowe, w tym istniejący warsztat samochodowy. 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 IV 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 IV**

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 (Dz. U. z 2024 poz. 1112 ze zm.).