



















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

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie:
  - przedstawić wpływ założeń i planowanych przedsięwzięć na wszystkie formy ochrony przyrody, w tym w szczególności na:
    - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Łęgi Czarnej Strugi, nr kodu PLH 140009 (poza granicami opracowania),
    - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Białe Błota, nr kodu PLH 14\_18, proponowany do wyznaczenia na podstawie Dyrektywy Siedliskowej (nr kodu PLH różni się od kodu podanego na stronie internetowej GDOŚ: 140038),
    - Rezerwat Grabicz (poza granicami opracowania).
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie:
  - ogólne wytyczne dot. zawartości prognozy.

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

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

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

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

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

Od 1.01.1999 r. Wołomin jest stolicą powiatu, a jej zasięg oddziaływania rozciąga się na gminy miejsko-wiejskie: Wołomin, Tłuszcz, Radzymin, miejskie: Ząbki, Zielonka, Marki, Kobylka, wiejskie: Strachówka, Poświętne, Klembów, Jadów i Dąbrówka, gdzie zamieszkuje około 213,7 tys. osób.

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

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

## **Część I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Uwarunkowania zewnętrzne**

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględnia się (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku) zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

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

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

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

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

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

(2001 r. aktualizacja – przyjęta przez Sejmik województwa mazowieckiego 29.05.2006 r.) Regionalnym dokumentem strategicznym, który zawiera wykładnię niezbędnych prorozwojowych założeń jest „Strategia rozwoju województwa mazowieckiego”. Dokument ten stanowi kompleksową koncepcję działania na rzecz długotrwałego rozwoju regionalnego. Ma on charakter wytycznych dla innych aktów planowania wojewódzkiego (programów wojewódzkich, planu zagospodarowania przestrzennego).

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

Cele strategiczne to:

1. Poprawa jakości życia mieszkańców województwa i budowa społeczeństwa informacyjnego,

2. Zwiększanie konkurencyjności regionu w układzie europejskim i globalnym,
3. Poprawa spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju.

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

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

W strategii określono kierunki działań dla powyższych celów.

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

(zatwierdzony uchwałą nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 7.06. 2004 r.)

Plan ten jest dokumentem wyznaczającym kierunki rozwoju województwa.

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

#### Województwo na tle kraju

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

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

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

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

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

Bardzo ważnym elementem układu transportowego jest lotnisko centralne w Warszawie.

Na obszarze województwa mazowieckiego występują również obiekty i urządzenia systemu energetycznego o dużej skali i wydajności, mające znaczenie w skali międzynarodowej. Są to przede wszystkim: elektrownia „Kozienice”, gazociąg tranzytowy „Jamał”, ropociąg „Przyjaźń”.

Województwo mazowieckie zajmuje znaczącą pozycję w systemie przyrodniczym kraju, głównie z uwagi na ukształtowany system powiązań ekologicznych, w którym najważniejszą rolę pełnią doliny rzeczne Wisły, Bugu, Narwi i Pilicy.

#### Aglomeracja warszawska

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

Podstawowe cechy aglomeracji warszawskiej przedstawiają się następująco:

- wysoki stopień urbanizacji wyrażający się gęstą siecią miast (27 nie licząc Warszawy), wysoki udział ludności miejskiej, duża gęstość zaludnienia również na obszarach wiejskich (w większości powyżej 100 osób na 1 km<sup>2</sup>),
- duży i stale rosnący potencjał gospodarczy, intelektualny, kapitałowy i instytucjonalny skoncentrowany głównie w Warszawie,
- pełnienie przez Warszawę funkcji międzynarodowych, krajowych i regionalnych,
- położenie w otoczeniu obszarów stanowiących „Zielony Pierścień Warszawy” (Kampinoski Park Narodowy, Parki Krajobrazowe: Mazowiecki i Chojnowski oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu) i bogactwo środowiska kulturowego),
- duże znaczenie turystyczno-wypoczynkowe Warszawy i terenów atrakcyjnych przyrodniczo wokół niej,
- presja zainwestowania na strefę podstołeczną na terenach nieuzbrojonych w infrastrukturę techniczną,
- rozprzestrzenianie się zabudowy o niskiej intensywności na terenach rolnych,
- niska wydolność układu komunikacyjnego – brak rozwiązań obwodowych i zbyt mała liczba mostów, niewystarczająca ilość powiązań komunikacyjnych wewnątrz aglomeracji, niefunkcjonalny rozkład ruchu i niskie parametry techniczne dróg,
- nienadążanie systemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza komunalnej, za postępującą urbanizacją,
- zagrożenia środowiska: pozaklasowe wody powierzchniowe, nie rozwiązana gospodarka ściekowa w strefie podstołecznej i lewobrzeżnej Warszawie, zanieczyszczenie powietrza, przekroczenia norm akustycznych, brak kompleksowego rozwiązania problemu odpadów komunalnych.

#### Kierunki zagospodarowania przestrzennego

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

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

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

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

W planie przyjęto:

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

#### Rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej

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

#### Poprawa funkcjonowania środowiska przyrodniczego

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

### Ochrona i wykorzystanie wartości kulturowych

Celem jest kształtowanie tożsamości kulturowej Mazowsza.

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

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

(schemat 2 załączony na końcu cz.I – Opracowania planistyczne)

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

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

W planie tym wyodrębniono obszar terenów zabudowanych i terenów otwartych.

Tereny zabudowane podzielono na strefy:

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

Tereny otwarte podzielono na strefy:

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

Ponadto wydzielono tereny infrastruktury technicznej i usług.

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

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

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

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

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

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

Obecnie w strukturze przestrzennej wyróżnić można:

### Strefa śródmiejska

Objemuje fragment miasta zawierający się między ulicami: Al. Armii Krajowej, Niepodległości, 1-go Maja, Rejtana i Wspólną. W strefie tej koncentrują się wszystkie ważniejsze funkcje miejskie, w tym obiekty administracji – miejskiej i powiatowej. Wyraźnie

zaznacza się obszar ścisłego centrum, z przewagą zwartej XIX wiecznej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przewidzianej do objęcia strefą rewitalizacji. W strefie tej występuje też zabudowa wielorodzinna 3-10 kondygnacji z lat 60-tych, 70-tych i 80-tych tj.: osiedla Lipińska, Niepodległości, Słoneczna, Kobyłkowska, Polna, Nafta, o architekturze i zagospodarowaniu charakterystycznym dla okresu PRL'u a także zabudowa jednorodzinna. Funkcjonuje tu duży zakład produkcyjny - huta szkła Wołomin. W strefie występuje niedostatek przestrzeni publicznych /placów, skwerów, ciągów pieszych i rowerowych, zieleni urządzonej/.

#### Strefa miejska

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

#### Strefa podmiejska

Obejmuje tereny zabudowy jednorodzinnej w granicach miasta /Mironowskie Góry/ i wsi: Duczki, Zagoścień, Lipinki, Nowe Lipiny, które wskutek przeznaczenia dużych powierzchni pod zabudowę jednorodzinna zmieniają swój charakter na typowo podmiejski. Obecnie dominuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami. Rezerwy terenów pod budownictwo są tu bardzo duże. W strefie tej szczególnie na terenach już zabudowanych występuje niedobór terenów publicznych, w tym terenów zieleni.

#### Strefa mieszkaniowa ekstensywna - wiejska

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

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

#### Strefa produkcyjno-usługowo-techniczna

Obejmuje obszar położony w północno-wschodniej części Wołomina w rejonie linii kolejowej. Jest to teren przemysłu oraz obsługi technicznej miasta. Rozwój tej funkcji przewiduje się na terenach wokół oczyszczalni ścieków, wysypiska odpadów, we wsi Stare i Nowe Lipiny w rejonie przedłużenia drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej oraz we wsi Stare Grabie.

#### Strefa terenów otwartych

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

Obszary tej strefy charakteryzują się wysokimi walorami krajobrazowymi.

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

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

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

Problemem rozwojowym jest niepełne zwodociągowanie i skanalizowanie gminy.

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

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

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

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

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

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

Obecnie w strukturze przestrzennej wyróżnić można strefy: śródmiejską, miejską, podmiejską, mieszkaniową-wiejską, produkcyjno-usługowo-techniczną i terenów otwartych. Podstawowym instrumentem ustalającym regulacje prawne oraz standardy zapewniające niekolizyjność funkcji i jakość przestrzeni gminy w poszczególnych strefach są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obejmują one niewielki obszar miasta i gminy. Uchwalenie planów zagospodarowania przestrzennego będących w opracowaniu oraz sukcesywne opracowywanie planów dla wyznaczonych w studium następnych obszarów o największym ruchu inwestycyjnym wprowadzi ład przestrzenny tj. zapobiegnie

rozpraszaniu zabudowy, określi gabaryty zabudowy, ułatwi realizację inwestycji celu publicznego, w tym obszarów przestrzeni publicznych stanowiących element krystalizacji układu przestrzennego terenów urbanizacji kształtowanych w formie osi widokowych, dominant, panoram, placów, wnętrz urbanistycznych, ciągów pieszych i rowerowych, terenów zieleni.

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

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

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

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

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

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

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

###### Położenie i powiązania przyrodnicze gminy.

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

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

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

###### Położenie geograficzne. Geomorfologia. Rzeźba terenu

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

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



Równina Wołomińska urozmaicona jest występującymi na jej powierzchni równinami piaszków 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. Najniższe położone tereny znajdują się w dolinach rzek Czarnej oraz Długiej i Czarnej Strugi.

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

#### Budowa geologiczna i surowce mineralne

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

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

- glinę zwałową, różnoziarniste piaski wodnolodowcowe, piaski i żwiry ozów oraz ropy, mułki i piaski zastoiskowe (utwory plejstoceny – osady moreny dennej stadiału Warty, zlodowacenia środkowopolskiego);
- piaski i żwiry moren czołowych (utwory plejstoceny – osady moreny czołowej, zajmują niewielką powierzchnię na terenie gminy);
- piaski rzeczne (utwory plejstoceny – zlodowacenie północnopolskie, przeważnie o kilku metrowej miąższości);
- piaski eoliczne oraz piaski eoliczne w wydmach (utwory czwartorzędowe, tworzące zwarte kompleksy wydmy, o niewielkiej miąższości, do kilku metrów);
- torfy, organiczno-mineralne – torfy spiaszczone i namuły torfiaste oraz mineralne – piaski humusowe i namuły (utwory holoceny - osady organiczne);
- mady (utwory czwartorzędowe - młode osady frakcji korytowej i powodziowej);
- deluwia piaszczysto-pylaste, eluwia glin zwałowych, różnego rodzaju piaski i mułki (utwory holoceny – osady powierzchniowe, o małej miąższości 0.5-1.0 m, której wielkość nie ma znaczenia dla warunków posadowienia obiektów).

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

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych. W czasach działalności huty szkła w Wołominie do produkcji były wykorzystywane piaski z okolicznych wydm. Obecnie istniejące pokłady piasku w wydmach są pokryte lasem, co znacznie ogranicza możliwości jego pozyskiwania na dużą skalę.

#### Warunki inżyniersko-geologiczne

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

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

– Kategoria III – SŁABE WARUNKI POSADOWIENIA

Do gruntów tej kategorii zaliczono torfy, namuły i mady. Tereny o w/w warunkach zajmują 13% powierzchni gminy.

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

#### Wody powierzchniowe

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

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

Przez większą część roku przekrój koryt rzek i rowów jest wystarczający dla aktualnego przepływu wód, ale w czasie roztopów (luty – marzec) i nawałnych opadów letnich (czerwiec – lipiec) prawie co roku występują lokalne potopienia łąk w dolinach rzek. Dodatkowo spływ wód w rowach jest utrudniony przez przepusty mostowe o małym przekroju. Presja budowlana powoduje zawężanie dolin rzecznych (np. dolina Czarnej między Duczkami i Starymi Lipinami), co w latach z dużymi opadami może doprowadzić do zatopienia domów położonych najbliżej rzeki. W listopadzie 2006 Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie opracował „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” dotyczące rzek Czarnej i Długiej. Zostały wyznaczone obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zasięg zalewu bezpośredniego (w gminie Wołomin brak jest obwałowań rzek, więc nie wyznaczono zalewu potencjalnego).

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

#### Wody podziemne

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

Na terenie gminy występują dwa użytkowe piętra wodonośne:

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

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

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

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

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

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

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

**Trzeciorzędowe piętro wodonośne** jest rzadko wykorzystywane.

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

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

### Gleby

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

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

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

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

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

### Klimat

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

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

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

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

Średnia prędkość wiatrów wynosi około 3 m/sek.

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

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

Najbardziej wyrównane amplitudy temperatur posiadają tereny lasów i zadrzewień śródpolnych.

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

### Szata roślinna i świat zwierzęcy

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

– Zbiorowiska **leśne** pokrywają około 14,0% powierzchni gminy. Dwa duże kompleksy leśne w północno-zachodniej i południowej części gminy otaczają miasto Wołomin.

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

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

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

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

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

- Tereny **łąk i pastwisk** pokrywają ok. 20% powierzchni gminy. Występują w dolinach rzek Długiej i Czarnej Strugi oraz Czarnej zajmują również liczne obniżenia i dolinki. Są to przeważnie łąki wilgotne lub podmokłe. Ich przyrodniczą wartość podnoszą kępy zarośli wierzbowych i wierzbowo-topolowych oraz pojedyncze drzewa. Na terenach stale wilgotnych, wzdłuż rzek, przy brzegach eutroficznych zbiorników wodnych, kanałach, wśród zagłębień śródpolnych występują zbiorowiska roślinności przybrzeżnej. Można tu spotkać także zbiorowiska roślin wodnych. Wykazują one zróżnicowanie w zależności od typu zbiornika wodnego.
- Kolejną grupą zbiorowisk są zbiorowiska **torfowiskowe** (torfowisko Białe Błota i Helenówka), które różnią się w zależności od typu torfowiska. Na torfowiskach niskich darniowych występują zbiorowiska roślinne typu szuwarowego, natomiast na torfowiskach leśnych i zaroślowych występują zbiorowiska olsów.
- Największy udział pod względem zajmowanej powierzchni na terenie gminy mają **zbiorowiska roślin uprawnych** i towarzyszących im chwastów. Zbiorowiska te zajmują około 35% powierzchni gminy. Różnią się między sobą w zależności od żyzności gleb, które porastają. Niewielkie powierzchnie zajmują związane z zabudową zagrodową uprawy roślin ogrodniczych i sadowniczych. Na terenach zabudowanych dominują ogrody przydomowe z nasadzeniami drzew owocowych oraz ozdobnych i leśnych. Występują tu też nasadzenia drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- Tereny **zieleni urządzonej** (parki miejskie i wiejskie, skwery, tereny sportu, cmentarze i rodzinne ogrody działkowe) nie zajmują dużej powierzchni. Jeden z tych obiektów, w stosunkowo dobrym stanie, znajduje się w miejscowości Czarna na północ od miasta Wołomin (stanowi własność prywatną). W granicach miasta natomiast, na terenie zajęтым aktualnie przez garaże, na wschód od ul. Niepodległości i na południe od stacji kolejowej Wołomin Słoneczna, przy ul. Dworskiej i ul. Kolonia Gródek znajdują się resztki historycznego drzewostanu parkowego. Pozostałe parki, zlokalizowane w mieście, są obiektami stosunkowo młodymi pozbawionymi cennych drzewostanów. W południowo-zachodniej części miasta Wołomin znajduje się kompleks Rodzinnych Ogrodów Działkowych o pow. ok. 24 ha. Do terenów zieleni zaliczane są również cmentarze. W granicach administracyjnych gminy znajdują się 3 cmentarze grzebalne o łącznej pow. ok. 18,7 ha. Są to obiekty parafialne położone w miejscowościach Leśniakowizna, Helenów i Zagościniec. Największy leżący w Leśniakowiznie ma pow. ok. 12,5 ha.
- Część drzew cennych przyrodniczo objęta jest ochroną jako **pomniki przyrody** ożywionej (lista drzew objętych ochroną została zamieszczona w dalszej części opracowania).

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

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

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

##### Stan czystości wód powierzchniowych

Na jakość wód ma wpływ niewystarczający stopień rozbudowania sieci kanalizacji w gminie. Na terenie miasta 76% terenów jest skanalizowane, a na terenie wiejskim gminy jedynie wieś Nowe Lipiny i część wsi Duczki podłączone są do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Sieć kanalizacji sanitarnej w mieście Wołomin obejmuje centralną, północną i południową część miasta.

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

Główne źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych to:

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

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

##### Jakość i zagrożenia wód podziemnych

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

Zagrożenia jakości wód podziemnych powodowane są głównie przez:

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

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

##### Zagrożenia powodziowe

Nieregulowane rzeki i brak zabezpieczeń przeciwpowodziowych powodują, że łąki w dolinach rzek oraz szeroki pas terenów w południowo-wschodniej części gminy w tym wieś Majdan narażony jest na zalewy powodziowe. Opracowane przez RZGW w 2006 r. „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” dotyczące rzek Czarnej i Długiej

wyznaczyło obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zasięg zalewu bezpośredniego (w gminie Wołomin brak jest obwałowań rzek, więc nie wyznaczono zalewu potencjalnego):

- wodą o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 20 lat tj. zalew 5%,
- wodą o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 100 lat tj. zalew 1%,
- wodą o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 200 lat tj. zalew 0,5%.

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

Na zał. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oznaczono zasięg zalewu 0,5%, który wg ustawy prawo wodne ważny jest dla ochrony obszarów o szczególnym znaczeniu społecznym, gospodarczym lub kulturowym i wyznaczono go tylko w rejonie tych obszarów w gminie Wołomin.

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

#### Zanieczyszczenie powietrza

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

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

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

Korzystnymi warunkami higieny atmosfery odznaczają się kompleksy leśne oraz ich otoczenie.

Generalnie jakość powietrza atmosferycznego w ostatnich latach poprawiła się (zmniejszenie emisji dwutlenku siarki i dwutlenku azotu oraz PM10), w związku z likwidacją niskich źródeł emisji oraz zamianą stałego paliwa na gaz ziemny lub olej.

#### Zanieczyszczenie powierzchni ziemi. Gospodarka odpadami

Na terenie miasta i gminy Wołomin działa składowisko odpadów komunalnych położone we wsi Stare Lipiny. Jest ono eksploatowane od 1974r. Składowisko nie posiada drenażu a jedynie opaski odciekowe. Bryła składowiska wyniesiona jest 21,6m nad poziom terenu. Ze względu na lokalizację geologiczną składowiska istnieje zagrożenie przenikania zanieczyszczeń do warstw wodonośnych. Zasięg wpływu składowiska na wody podziemne określono na 500 m od bryły na głównych kierunkach spływu wód, czyli północnym i południowym. Starosta Wołomiński decyzją nr 160/2000 zobowiązał Zarząd Miasta Wołomin do przywrócenia stanu środowiska tego terenu do stanu właściwego na podstawie obowiązującej wówczas ustawy o ochronie środowiska. Gmina Wołomin opracowała projekt budowlany i raport oddziaływania na środowisko na ww. inwestycji. Wykonanie przebudowy skarpy północno – wschodniej umożliwi przedłużenie składowania odpadów do 2011 roku.

Pojemność składowiska jest na wyczerpaniu, ponieważ korona w części centralnej zbliża się do dopuszczalnej rzędnej 1229 m n.p.m. Podjęto prace nad wykonaniem rekultywacji końcowej, ukształtowania i rekultywacji północno-wschodniej skarpy składowiska, co umożliwi wykonanie prac rekultywacyjnych zgodnie z nowymi, zaostrożonymi przepisami chroniącymi środowisko naturalne. Wg raportu po przeprowadzeniu prac rekultywacyjnych oddziaływanie składowiska na środowisko zmniejszy się – wyznaczono strefę min. 100 m.

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

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

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

#### Hałas

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

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

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

#### Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące

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

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

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

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

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

#### Zasoby przyrodnicze

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

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



- kilka poziomów wodonośnych, zasobnych w wody, wody drugiego i trzeciego poziomu wodonośnego są wysokiej klasy czystości.

### Prawna ochrona przyrody

Na terenie gminy Wołomin znajduje się obszar objęty Europejską Siecią Ekologiczną Natura 2000. Są to **Białe Błota - PLH 140038** – (Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk SOO, bez żadnych połączeń z innymi obszarami Natura 2000) – będący na liście wysłanej do Komisji Europejskiej. Zgodnie z art. 33 ust.2 ustawy o ochronie przyrody projektowane obszary NATURA 2000 podlegają ochronie do czasu zatwierdzenia listy tych obszarów przez Komisję Europejską albo odmowy jej zatwierdzenia.

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu wołomińskiego, na terenie gminy Wołomin znajduje się 27 pomników przyrody, większość w postaci pojedynczych drzew (dęby szypułkowe, sosny zwyczajne, lipa drobnolistna, wiąz szypułkowy oraz jeden głąz narzutowy). Wokół pomników obowiązuje strefa ochronna 15 m. Pomniki przyrody oznaczone numerami 79, 90, 103 w ww. Rozporządzeniu znajdują się poza granicami administracyjnymi gminy i nie zostały ujęte w tabeli poniżej.

### Wykaz pomników przyrody

Lp	Numer rejestru	Miejscowość	Blizsza lokalizacja	ochronie Obiekt poddany	Nazwa obiektu	Obwód (cm)	Wysokość (m)	minerału Rodzaj skaly/	Inne
1.	77	Duczki	p. Henryk Tomaszewski, ok. 50m od drogi do Grabia Nowego w pobliżu ogrodzonego placu - bazy GS SCh w Duczkach, na działce leśnej	drzewo	dąb szypułkowy	285	17		
2.	78	Duczki	p. Genowefa Kapuścińska, ok. 15 m od drogi do Grabia Nowego, w pobliżu Zlewni Mleka w Duczkach	drzewo	dąb szypułkowy	301	20		
3.	80	Leśniakowizna	p. Henryka Ludwińska, działka rolna, w odległości 1m od drogi polnej	drzewo	dąb szypułkowy	280	18		
4.	81	Leśniakowizna	p. Zofia Rozbicka, nieużytek, na granicy z polami uprawnymi	drzewo	dąb szypułkowy	350	18		
5.	82	Leśniakowizna	p. Irena Suwderek i p. Kazimierz Wdowiarek, na granicy działek budowlanych, w pobliżu szosy	drzewo	dąb szypułkowy	350	20		
6.	83	Leśniakowizna	p. Henryk Podgórski pastwisko, pośród zadrzewień śródpolnych	drzewo	dąb szypułkowy	340	20		
7.	84	Leśniakowizna	p. Stanisław Pyłka, pole orne, ok. 8 m od drogi polnej	drzewo	dąb szypułkowy	370	18		
8.	85	Leśniakowizna	teren działki p. Stanisława Pyłki, około 50m od zabudowań mieszkalnych	drzewo	dąb szypułkowy	460	15		
9.	86	Leśniakowizna	teren działki p. Mieczysława Reka, około 20m od zabudowań gospodarczych	drzewo	dąb szypułkowy	470	22		
10.	87	Leśniakowizna	teren działki p. Stanisława Pyłki	drzewo	dąb szypułkowy	420	22		
11.	88	Leśniakowizna	przy zabudowaniach p. Stanisławy Budek, w odległości około 400m od szosy Wołomin - Tusze	grupa drzew	dąb szypułkowy (2 szt.)	505 300	30 25		
12.	89	Majdan	p. Zdzisława Chacińska, przy drodze przez wieś Majdan, w odległości ok. 100 m od szosy, na gruncie prywatnym	drzewo	dąb szypułkowy	270	20		
13.	91	Turów	teren działki Stanisława Prendoty	drzewo	sosna pospolita	250	18		Nie zlokalizowany na

									rysunku
14.	93	Wołomin	ul. Brzozowa 20	drzewo	dąb szypułkowy	280	20		
15.	94	Wołomin	ul. Laskowa 13	drzewo	dąb szypułkowy	300	20		
16.	95	Wołomin	ul. Głowackiego 2	drzewo	dąb szypułkowy	350	25		
17.	96	Wołomin	p. Antoni Gwarda, ok. 500 m od szosy Wołomin – Słoneczna - Radzymin	drzewo	dąb szypułkowy	385	19		
18.	97	Wołomin	ul. Gościniec p. Blandyna Tylec, na działce rekreacyjnej, nad rz. Czarną	drzewo	sosna pospolita	240	24		
19.	98	Wołomin	Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy PSB „Stolbud”	drzewo	dąb szypułkowy	270	18		
20.	99	Wołomin	Szkoła Podstawowa Nr 5, przy narożniku budynku mieszkalnego	drzewo	dąb szypułkowy	320	18		Nie zlokalizowany na rysunku
21.	100	Wołomin	Ul. Powstańców 10	drzewo	dąb szypułkowy	460	24		Wołominiak
22.	101	Wołomin	Ul. Powstańców 11	drzewo	dąb szypułkowy	350	22		
23.	102	Wołomin	Ul. Głowackiego 10	grupa drzew	dąb szypułkowy (3szt.)	420 305 300	28 20 18		
24.	104	Wołomin	Skarb Państwa, na terenie tzw. "Białe Błota" w pobliżu zbiornika wodnego	głaz narzutowy		575	1	gnejs biotytowy drobnoziarnisty	
25.	105	Wołomin	Kolonia Gródek 2	drzewo	lipa drobnolistna	240	20		
26.	106	Wołomin	ul. Powstańców 14	drzewo	wiąz szypułkowy	320	25		

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

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

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

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

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

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

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

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

Są to następujące siedliska:

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

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

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

#### **4.4. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

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

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

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

Ustawa ogranicza zmiany przeznaczenia gruntów rolnych (pochodzenia mineralnego i organicznego) stanowiących użytki rolne klas I-IV (w gminie Wołomin dotyczy to gruntów klasy IV) oraz gruntów rolnych pochodzenia organicznego, a także torfowisk i oczek wodnych. Zmiana przeznaczenia powyższych gruntów wymaga uzyskania zgody Marszałka lub Ministra.

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

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

W strukturze zasiewów dominują zboża (żyto), a wśród pozostałych roślin – ziemniaki.

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

#### Struktura użytkowania rolniczego w gminie

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

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

#### Tereny zmeliorowane

Wg danych Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Wołominie na terenie gminy występują zmeliorowane grunty rolne.

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

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

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

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

Większość terenów lasów stanowi własność prywatną.

Lasy na terenie gminy Wołomin stanowiące własność Skarbu Państwa należą do nadleśnictwa Drewnica z siedzibą w Ząbkach. W mieście Wołomin powierzchnia tych lasów wynosi 104,44 ha, natomiast na terenie gminy 23,49 ha. Obręby 104 - 108 zgodnie z decyzją Ministra Środowiska z 2001 r. zostały uznane jako lasy ochronne.

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

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

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

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

Na strukturę przyrodniczą gminy Wołomin wpływa przede wszystkim:

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

Gmina Wołomin nie posiada istotnych powiązań przyrodniczych z otaczającymi obszarami.

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

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

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

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

Są one zlokalizowane w mieście Wołomin i wsiach.

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

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

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

roku 2009 dnia 16 kwietnia Uchwałą Nr XXVIII-36/2009 Rady Miejskiej w Wołominie utworzono Park Kulturowy pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”. Obszar tzw. Starówki Wołomińskiej objęty zostanie strefą wyznaczoną do rewitalizacji.

#### Zarys historii gminy

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

#### **Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków, będących w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i proponowanych do objęcia ewidencją na podstawie Gminnego Programu Opieki Nad Zabytkami w Gminie Wołomin**

L.p.	Nr gminnej ewid. wg karty	Miejscowość	Ulica	Obiekt, materiał, okres powstania	Nr wpisu WKZ	Data wpisu
1	1	Wołomin	Akacyjowa 4	mieszkalny, rosyjski styl daczowy, drewn., pocz.XX w.	ewid.	
2	112	Wołomin	Chopina 1	mieszkalny, mur., pocz.XX w.		
3	4	Wołomin	Chopina 3	mieszkalny, mur., pocz.XX w.		
4	5	Wołomin	Daszyńskiego 3	d.elektrownia, ceglany, lata 20-te XX w.		

5	6	Wołomin	Długa 35	mieszkalny, mur., międzywojenny oraz kapliczka z 1903 r.		
6	14	Wołomin	Duczowska 2	mieszkalny, mur., międzywojenny		
7	8	Wołomin	Gościniec 3	spichlerz, neogotycki, ceglany, I poł.XIX w., ruina	ewid.	
8	9	Wołomin	Kiejstuta 10	mieszkalny, drewn., I ćw. XX w.		
9	10	Wołomin	Kiejstuta 11	mieszkalny, ceglany, I ćw. XX w.		
10	11	Wołomin	Kobyłkowska 12	mieszkalny, drewn., pocz.XX w.	ewid.	
11	12	Wołomin	Kobyłkowska 14	mieszkalny, drewn., XIX/XX w.	ewid.	
11a	13	Wołomin	Kolejowa 2	mieszkalny, mur.,pocz.XX w.		
12	15	Wołomin	Kościelna 21	mieszkalny z usługami, mur., I ćw.XX w.		
13	16	Wołomin	Kościelna 41	mieszkalny, ceglany, pocz. XX w.	ewid.	
14	17	Wołomin	Kościelna 43 / 45	mieszkalny, mur., nr 43 z 1926 r.,nr 45-1930 r.	ewid.	
15	19	Wołomin	Kościelna 44	mieszkalny, mur., międzywojenny		
16	20	Wołomin	Kościelna 48	mieszkalny, drewn., międzywojenny		
17	21	Wołomin	Kościelna 54	kościół, mur., 1906-1927 odbudowa w 1944 r. kaplica,ceglana,1905 r. plebania, mur., lata 20-te XX w. dzwonnica, drewn., lata 20-te XX w.	117/1107 ewid. ewid. ewid.	1975
18	22	Wołomin	Kościuszki 2	mieszkalny, mur., międzywojenny		
19	23	Wołomin	Kościuszki 6	mieszkalny, mur., międzywojenny		
20	24	Wołomin	Kościuszki 13	mieszkalny, mur., międzywojenny		
21	26	Wołomin	Laskowa 7	mieszkalny, drewn., pocz.XX w.	ewid.	
22	30	Wołomin	Legionów 2	brak karty		
23	27	Wołomin	Legionów 17/19	mieszkalny, mur., przed 1914 r.	ewid.	
24	29	Wołomin	Legionów –na odcinku nr 18-40	pierzejowa zabudowa mieszkalna z usługami, mur., przed 1914 r.		
25	31	Wołomin	Legionów 28	j.w.		
26	32	Wołomin	Legionów 30	j.w.		
27	33	Wołomin	Legionów 32	j.w.		
28	34	Wołomin	Legionów 34	j.w.		
29	28	Wołomin	Legionów 43-57	zespół budynków, mieszkalne, mur., międzywojenne		
30	35	Wołomin	Legionów 57	j.w.		
31	37	Wołomin	Lipińska 130	mieszkalny, mur., międzywojenny		
32	39	Wołomin	Lipińska 152	mieszkalny, drewn.,		



				międzywojenny		
33	40	Wołomin	Łukasiewicza 8	dwór, zabudowania folwarczne i park, ok.1900 r.	ewid.	
34	41	Wołomin	1 Maja 38	mieszkalny, mur., międzywojenny		
35	42	Wołomin	1 Maja 40	mieszkalny z usługami, mur., lata 30-te XX w.		
36	43	Wołomin	1 Maja 44	mieszkalny, mur., międzywojenny		
37	44	Wołomin	Marszałkowska 22	mieszkalny, mur., międzywojenny		
38	45	Wołomin	Mickiewicza 7	mieszkalny, mur., międzywojenny	ewid.	
39	46	Wołomin	Mickiewicza 18	mieszkalny z usługami, ceglany, 1927 r.	ewid.	
40	49	Wołomin	Miła 29	mieszkalny, mur., międzywojenny	ewid.	
41	50	Wołomin	Moniuszki –na odcinku nr 1-7	pierzejowa zabudowa mieszkalna, mur., międzywojenna		
42	51	Wołomin	Moniuszki 9	d.olejarnia, ceglana, lata 20-te XX w.		
43	53	Wołomin	Moniuszki 22	mieszkalny, ceglany, międzywojenny	ewid.	
44	55	Wołomin	Nagórna 2	willa „Laurentium” mur., z zielenią, pierwotny bud.1915 r.	1395	1989
45	56	Wołomin	Nałkowskiego 17	dom Nałkowskich, drewn., ob.muzeum, koniec XIX w.	2244	1982
46	57	Wołomin	Niepodległości 21	d.willa „Janówek”, mur., 1905 r.	ewid.	
47	58	Wołomin	Nowa 1	mieszkalny, ceglany, przed 1914 r.		
48	59	Wołomin	Nowa 2	mieszkalny, mur., przed 1914 r.	ewid.	
49	60	Wołomin	Ogrodowa 9	mieszkalny, ceglany, przed 1919 r.		
50	62	Wołomin	Orwida 22	poprzemysłowy, d.odlewnia i fabryka maszyn rolniczych, ceglany, 1913 r.		
51	63	Wołomin	Piłsudskiego 5	mieszkalny z usługami, mur., międzywojenny	ewid.	
52	65	Wołomin	Piłsudskiego 8	mieszkalny, drewn., letniskowy, XIX/XX w.	ewid.	
53	66	Wołomin	Piłsudskiego 73	willa „Danuta”, mur., I ćw. XX w.	ewid.	
54	67	Wołomin	Polna 6	mieszkalny, ceglany, przed 1926 r.		
55	68	Wołomin	Polna 24	mieszkalny, drewn., międzywojenny		
56	70	Wołomin	Poniatowskiego 5	mieszkalny, mur., międzywojenny		
57	69	Wołomin	Poniatowskiego 6	mieszkalny, mur., międzywojenny		
58	72	Wołomin	Poniatowskiego 34	mieszkalny, drewn., międzywojenny		
59	73	Wołomin	Powstańców 3	mieszkalny, mur., arch.funkcjonalna lata 30-te XX w., ewid.	ewid.	

60	74	Wołomin	Powstańców 5	mieszkalny, mur., arch.funkcjonalna lata 30-te XX w.	ewid.	
61	75	Wołomin	Powstańców 8/10 i 12/14	zespół budynków, ob.siedziba urzędów, mur., arch.funkcjonalna lata 30-te XX w.	ewid.	
62	76	Wołomin	Różana 4	mieszkalny, mur., 1938 r.	ewid.	
63	77	Wołomin	Sienkiewicza 1	bank, mur. przed 1914 r.	ewid.	
64	80	Wołomin	Sikorskiego 31	mieszkalny, drewn., I ćw. XX w.		
65	82	Wołomin	Sikorskiego 37	mieszkalny, drewn., I ćw. XX w.		
66	83	Wołomin	Sikorskiego 68	mieszkalny, drewn., międzywojenny		
67	86	Wołomin	Warszawska 1	mieszkalny, mur., lata 20-te XX w.		
68	87	Wołomin	Warszawska 4	mieszkalny, mur., ok.1910 r.		
69	85	Wołomin	Warszawska – na odcinku nr 7-31 oraz nr 10-28	pierzejowa zabudowa mieszkalna, ceglana i otynk., I ćw. XX w. I XIX/XX w.		
70	88	Wołomin	Warszawska 13	j.w.		
71	89	Wołomin	Warszawska 17	j.w.		
72	90	Wołomin	Warszawska 21	j.w.		
73	91	Wołomin	Warszawska 23	j.w.		
74	92	Wołomin	Warszawska 24	j.w.	ewid.	
75	93	Wołomin	Warszawska 26	j.w.	ewid.	
76	94	Wołomin	Warszawska 28	j.w.	ewid.	
77	95	Wołomin	Warszawska 31	j.w.		
78	97	Wołomin	Wąska 5	mieszkalny, drewn., XIX/XX w.	ewid.	
79	98	Wołomin	Wileńska 19	mieszkalny, mur. 1912 r.		
80	99	Wołomin	Wileńska 21	mieszkalny z usługami, mur., przed 1914 r.		
81	100	Wołomin	Wileńska 32	szkoła	ewid.	
82	102	Wołomin	6 Września	mieszkalny, ceglany, przed 1914 r.		
83	103	Wołomin	Żelazna 14	mieszkalny, ceglany, przed 1914 r.		
84	104	Helenów	Boryny 19	mieszkalny, drewn., I ćw. XX w.		
85		Zagoścień	100-lecia 99	mieszkalny, drewn., pocz. XX w.		
86	106	Zagoścień	100-lecia 156	mieszkalny, letniskowy, drewn., pocz. XX w.		
87	107	Zenonów /Zagoścień/	Tramwajowa 7	mieszkalny, letniskowy, drewn., pocz. XX w.		
88	108	Zenonów	Tramwajowa 9	mieszkalny, letniskowy, drewn., pocz. XX w.		
89	109	Zenonów	Tramwajowa	kościół, drewn., 1938 r.		

### Obiekty wpisane do rejestru zabytków

1. Kościół Parafialny p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej wpisany do rejestru w 1975 r., budowany w latach 1907-1927, obecny gmach odbudowany po zburzeniu kościoła w 1944 r. (arch. S. Marzyński).  
W zespole znajduje się również ceglana kaplica z 1905 r., drewniana dzwonnica oraz plebania z lat 20-tych.
2. Willa Laurentium wpisana do rejestru w 1989 r., otoczona ogrodem krajobrazowym, powstała w 1920 r.
3. Dom Nałkowskich wpisany do rejestru w 1982 r.  
Drewniany dom z końca XIX w. był siedzibą rodziny Nałkowskich. Od 1992 r. w „Domu nad Łąkami” mieści się Muzeum Wacława i Zofii Nałkowskich będące własnością miasta i gminy Wołomin.

### Park kulturowy

Pole bitwy warszawskiej 1920 r. – obszar zwycięskiej bitwy z wojskami bolszewickimi, miejsce corocznych uroczystości, wyznaczono do objęcia ochroną prawną krajobrazu kulturowego – w formie parku kulturowego. Dnia 16 kwietnia 2009 r. Rada Miejska w Wołominie podjęła uchwałę Nr XXVIII-36/2009 w sprawie utworzenia Parku Kulturowego pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku” na terenie wschodniej części wsi Ossów.

### Stan zachowania tzw. Starówki Wołomińskiej

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

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

Domy wielorodzinne o małomiasteczkowym charakterze reprezentują murowane jedno i dwupiętrowe domy, zwykle w zabudowie zwartej, czasem w przyziemiu usytuowane są usługi. Innym typem zabudowy wielorodzinnej są kamienice, zwykle dwupiętrowe, kilka 3 i 4 piętrowych. Usytuowane są w linii zabudowy ulicy. Oszczędny wystrój architektoniczny urozmaicają facjaty, ścięte narożniki i balkony o metalowych ażurowych fasadach.

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

Ocalały nieliczne budynki drewniane.

Ogólny stan zachowania zabudowy mieszkaniowej jest dostateczny, często zły.

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

Przedwojenne budynki użyteczności publicznej reprezentowane są przez budynki szkolne.

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

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

- najstarsze elementy rozplanowania (dawne drogi leśne łączące z terenami sąsiednimi: obecne ulice: Armii Krajowej, Lipińska-Przejazd i Legionów,
- zachowany układ urbanistyczny osady fabrycznej (między ulicami: Wileńską Legionów, Lipińską i Sikorskiego – proponowane wg studium historyczno-konserwatorskiego, autor T. Zagrodzki, 1986 r. do objęcia strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej I stopnia oraz między ulicami: Przejazd, Prądkowskiego, 1-go Maja, Sikorskiego, Lipińską, Teligi, Kościelną, Hutniczą oraz linią torów kolejowych – do objęcia strefą II stopnia),
- pozostałości zespołu dworskiego w Czarnej – zieleń parkowa z I poł. XIX w. z kapliczką kolumnową z XVIII w. i ruinami neogotyckiego śpichlerza,
- zabudowa o charakterze letniska na północ od kolei,

- mogiły partyzantów AK Oddział "Jerzyki" /nr rej.1378 z 89 r. i grób nieznanego żołnierza na cmentarzu w Leśniakowiznie,
- miejsca pamięci narodowej: pomniki, tablice pamiątkowe,
- kapliczki i krzyże przydrożne.

#### Wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych

Stanowiska dokładnie zlokalizowane:

Numery ewidencyjne AZP:

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

stanowiska zlokalizowane w przybliżeniu:

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

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

## **6. Warunki i jakość życia mieszkańców**

### Demografia

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

	Miasto i obszar wiejski			Miasto	Wieś
	Razem	Mężczyźni	Kobiety		
31.12.1999 r.	47 363	22 727	24 636	36 000	10 763
31.12.2000 r.	48 326	23 044	25 282	36 501	11 825
31.12.2004 r.	49 000	23 338	25 662	36 545	12 455
31.12.2006 r.	49 688	23 648	26 040	36 716	12 972
31.12.2007 r.	49 999	23 745	26 254	36 818	13 181
31.12.2008 r.	50 247	23 840	26 407	36 856	13 391

Uwaga: w 2005 r. przyłączona została wieś Cięciwa.

Wzrost ludności w ciągu ostatnich lat jest niewielki, najwięcej ludności przybywa na terenach wiejskich, co spowodowane jest rozwojem budownictwa jednorodzinnego na terenach podmiejskich.

Ilość kobiet w stosunku do mężczyzn na terenie całej gminy jest dość wysoka /ok.111 kobiet na 100 mężczyzn/.

Gęstość zaludnienia w mieście wynosiła w 2008 r. ok.2130 os/km<sup>2</sup>, w całej gminie ok.815 os/km<sup>2</sup>.

Liczbę mieszkańców gminy kształtuje przyrost naturalny i migracje.

Wg danych GUS /2008 r./ przyrost naturalny przedstawia się następująco:

- urodzeń żywych 713, zgonów 417, przyrost naturalny +296.

Migracje na pobyt stały: zameldowania 608, wymeldowania 646, saldo -38.

Saldo migracji: w ruchu wewnętrznym wynosi -35, zagranica -3.

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

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

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

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

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

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

#### Mieszkalnictwo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- dość dużą wielkość mieszkań /70,8 m<sup>2</sup> w porównaniu do średniej krajowej 69.8 m<sup>2</sup>/ – konsekwencja dużego udziału mieszkań w domach jednorodzinnych,
- dobry wskaźnik zaludnienia mieszkań /0,76 os/izbę, jednak ok. 20% lokali po 1,5 os/izbę/,
- dobry standard wyposażenia mieszkań /niższy w gminie/ w urządzenia techniczno-sanitarne,
- korzystną strukturę wieku zasobów mieszkaniowych,
- wolne tereny pod budownictwo mieszkaniowe, zwłaszcza jednorodzinne, udostępniane poprzez sukcesywne sporządzanie planów miejscowych /konkurencyjne ceny działek powodują zainteresowanie firm deweloperskich budową domów wielorodzinnych np. złożony wniosek do studium na terenie Ossowa/,
- nadal niewystarczającą dostępność mieszkań powodującą wspólne zamieszkiwanie ok.25% odrębnych gospodarstw domowych w mieście i ok.35% w gminie.

#### Administracja

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

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

#### Usługi oświaty

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

- Przedszkola:
  - 10 przedszkoli /brak przedszkoli specjalnych/
  - 48 oddziałów, 1 087 msc, 1 145 dzieci
  - 10 przedszkoli przy szkołach podstawowych

15 oddziałów, 319 dzieci.

Przedszkola zlokalizowane są głównie w rejonach koncentracji zabudowy mieszkaniowej.

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

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

- Gimnazja:
  - 8 gimnazjów gminnych
  - 70 oddziałów, 1 813 uczniów
  - 1 gimnazjum specjalne /powiatowe/
  - 4 oddziały, 32 uczniów
- Szkolnictwo zasadnicze zawodowe:
  - 1 ponadgimnazjalna szkoła przysposabiająca do pracy, specjalna /powiatowa/
  - 3 oddziały, 21 uczniów
  - 1 ponadgimnazjalna zasadnicza szkoła zawodowa /powiatowa/
  - 8 oddziałów, 220 uczniów
  - 1 ponadgimnazjalna zasadnicza szkoła zawodowa, specjalna /powiatowa/
  - 1 oddział, 19 uczniów
- Szkolnictwo średnie zawodowe i artystyczne:
  - 2 licea profilowane /powiatowe/
  - 10 oddziałów, 251 uczniów
  - 3 ponadgimnazjalne technika /powiatowe/
  - 15 oddziałów, 369 uczniów
  - 1 ponadgimnazjalne technikum uzupełniające dla dorosłych /powiatowe/
  - 1 oddziały, 12 uczniów
  - 1 szkoła artystyczna /bez uprawnień/
  - 35 uczniów
  - 1 szkoła artystyczna /dająca uprawnienia/
  - 11 uczniów
- Szkolnictwo ogólnokształcące:
  - 3 licea ogólnokształcące /2 gminne, 1 powiatowe
  - 32 oddziałów, 944 uczniów
  - 2 licea ogólnokształcące ponadpodstawowe dla dorosłych
  - 7 oddział, 292 uczniów
  - 2 licea ogólnokształcące ponadgimnazjalne dla dorosłych
  - 9 oddziały, 291 uczniów
- Szkolnictwo policealne:
  - 3 policealne szkoły dla dorosłych
  - 17 oddziały, 532 uczniów.

-----  
łącznie w szkołach ponadpodstawowych 4 842 uczniów

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

Wołomin jest znaczącym ośrodkiem szkolnictwa ponadgimnazjalnego.

Młodzież z Wołomina i okolic ma możliwość wyboru nauki na poziomie średnim w zlokalizowanych w mieście liceach ogólnokształcących i zawodowych. Część młodzieży wyjeżdża do szkół poza terenem miasta /np. do Warszawy/. W mieście działają również szkoły średnie i policealne dla dorosłych a także szkoły języków obcych.

Szkolnictwo wyższe koncentruje się w Warszawie.

#### Ochrona zdrowia i opieka społeczna

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

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

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

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

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

#### Kultura i sztuka

Na terenie gminy znajdują się 3 obiekty:

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

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

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

#### Kult religijny

Na terenie gminy działają parafie rzymsko-katolickie:

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

#### Sport i rekreacja

Najważniejsze obiekty sportu to:

- Ośrodek Sportu i Rekreacji „Huragan”
  - z boiskiem z widownią na 540 msc, halą sportową i pływalnią miejską
- sale sportowe i boiska przy szkołach.

Obiekty te są sukcesywnie modernizowane. Przy szkołach powstają nowe sale sportowe i boiska. Planuje się dalszą ich budowę i rozbudowę istniejących.

W mieście działa Ośrodek Jeździecki ORSO.

Poza tym działają stowarzyszenia sportowe /Bractwo Strzeleckie „Salwa”, Towarzystwo Tenisowe, Liga Szóstek Piłkarskich itp./.

W mieście występuje niedobór miejsc rekreacji, wypoczynku i większych terenów zieleni rekompensowany korzystnym położeniem miasta w otoczeniu lasów i dolin rzek Czarnej, Czarnej Strugi i Długiej. Okolice Wołomina posiadają ciekawe tereny do rozwoju turystyki pieszej, rowerowej i krajoznawczej, szczególnie w południowej części gminy w rejonie rzek Czarna i Czarna Struga / np. szlak rowerowy Zielonka-Ossów-rez.Grabcz/.





Sektor prywatny	604	226	830
G handel, naprawy			
Sektor publiczny	0	0	
Sektor prywatny	1 541	387	1 928
H hotele, restauracje			
Sektor publiczny	0	0	
Sektor prywatny	100	21	121
I transport, magazyny, łączność			
Sektor publiczny	0	0	
Sektor prywatny	386	152	538
J pośrednictwo finansowe			
Sektor publiczny	0	0	
Sektor prywatny	144	25	169
K obsługa nieruchomości			
Sektor publiczny	20	0	20
Sektor prywatny	596	82	678
L administracja publ., obrona narod., obow. ubezpieczenia			
Sektor publiczny	11	0	11
Sektor prywatny	2	5	7
M edukacja			
Sektor publiczny	42	13	55
Sektor prywatny	72	15	87
N ochrona zdrowia, pomoc społeczna			
Sektor publiczny	11	0	11
Sektor prywatny	146	16	162
O usługi komunalne, dział. społeczna			
Sektor publiczny	6	0	6
Sektor prywatny	322	60	382
P gospod. domowe zatrudniające pracowników	0	0	
Q organizacje eksterytorialne	0	0	
Razem miasto	4 578		
W tym sektor publiczny	94		
Sektor prywatny	4 484		
Razem obszar wiejski		1 163	
W tym sektor publiczny		13	
Sektor prywatny		1 150	
Razem			5 741

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

Stopa bezrobocia w Wołominie jest dość wysoka.

W 2001 r. bezrobotnych było 3.356, w 2003 r. 3.770 / w tym mężczyzn 1.842, kobiet 1.928/, w 2006 r. liczba ta spadła do poziomu 3.258 / w tym mężczyzn 1.635 i kobiet 1.623/, natomiast w 2008 r. liczba ta spadła do poziomu 1.552 / w tym mężczyzn 750 i kobiet 802/.

Bezrobocie dotyczy głównie ludzi młodych oraz osoby o niskim poziomie wykształcenia.

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

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

#### Tereny usług

Koncentracja wielofunkcyjnych usług i handlu występuje w ścisłym centrum miasta.

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

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

#### Tereny przemysłowe

Największe przedsiębiorstwa w gminie to:

- Huta szkła
- Przetwórstwo mięsa Sobsmak.

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

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

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

#### Rolnictwo

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

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

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

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

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

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

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

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

- województwo mazowieckie posiada najwyższy potencjał gospodarczy mierzony wartością produktu krajowego brutto,

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

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

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

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

W Urzędzie Miejskim w Wołominie działa RZK – Referat Zarządzania Kryzysowego.

Przeciwdziałanie zagrożeniom w skali województwa realizowane będzie poprzez:

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

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

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

- zasoby ludnościowe i poziom życia mieszkańców,
- użytkowanie i zainwestowanie terenów, poziom urbanizacji,

- środowisko przyrodnicze,
- komunikacja,
- infrastruktura techniczna.

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

Generalny cel kierunkowy rozwoju gminy Wołomin to:

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

Program strategiczny

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

I. Cel operacyjny

Organizacyjne i finansowe wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i innowacji.

II. Cel operacyjny

Wołomińska administracja samorządowa sprawna, przyjazna i profesjonalna

III. Cel operacyjny

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

Program strategiczny

Zwiększenie konkurencyjności gminy Wołomin w otoczeniu „Wołomin ku Europie”

I. Cel operacyjny

Poprawa powiązań komunikacyjnych gminy Wołomin z Warszawą

II. Cel operacyjny

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

III. Cel operacyjny

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

Program strategiczny

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

I. Cel operacyjny

Poprawa bezpieczeństwa i porządku publicznego

II. Cel operacyjny

Podniesienie poziomu i wzmocnienie materialne systemu oświaty w gminie Wołomin

III. Cel operacyjny

Tworzenie warunków do upowszechniania oraz rozwoju sportu i kultury fizycznej

IV. Cel operacyjny

Rozbudowa i modernizacja infrastruktury społecznej oraz poprawa stanu sanitarnego miasta

V. Cel operacyjny

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

VI. Cel operacyjny

Rozwój osadnictwa, ochrona ładu przestrzennego i gospodarka nieruchomościami

Program strategiczny

Restrukturyzacja i modernizacja obszarów wiejskich gminy Wołomin „Nowoczesna Wieś”

I. Cel operacyjny

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

II. Cel operacyjny

Wyrównywanie szans rozwoju gminnych obszarów wiejskich.

Dla części zadań realizacyjnych określono szacunkowe koszty ich realizacji. Od wyznaczenia strategicznych celów rozwoju gminy zależne jest sprecyzowanie polityki przestrzennej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

## **9. Stan prawny gruntów**

(schemat 6 załączony na końcu cz. I - Własności terenu)

Struktura własności gruntów publicznych (w tym komunalnych) i prywatnych stanowi uwarunkowania dla prowadzenia przez gminę polityki w zakresie gospodarki gruntami.

Obecny stan własności i władania, z przewagą właścicieli prywatnych, utrudnia zorganizowane i kontrolowane inwestowanie na tych terenach. Konieczne jest zatem pozyskanie przez gminę nowych gruntów przede wszystkim dla inwestycji celu publicznego, w tym usprawnienia i rozbudowy układu drogowego oraz infrastruktury technicznej.

Oprócz własności Skarbu Państwa i mienia komunalnego przedstawionych na schemacie w mieście i gminie Wołomin występują grunty spółdzielni mieszkaniowych, grunty kościelne i inne. Przeważają grunty własności prywatnej.

Występują tereny zamknięte /kolejowe/ oraz drogi wojewódzkie i powiatowe własności Skarbu Państwa.

W strukturze użytkowania terenów niezurbanizowanych:

- większość terenów leśnych stanowi własność prywatną, niewielka część to lasy Skarbu Państwa,
- tereny rolne prawie w 100% są własnością prywatną i stanowią znaczne rezerwy terenu do przekształceń na cele budowlane.

Większe powierzchnie gruntów gminnych to:

- tereny usług publicznych
- tereny urzędzeń komunalnych
- tereny w wieczystym użytkowaniu
- tereny dróg gminnych.

## **10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych**

Są to obiekty i tereny przyrodnicze:

1. Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Białe Błota, nr kodu PLH 140038, proponowany do wyznaczenia na podstawie Dyrektywy Siedliskowej,
2. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
3. Pomniki przyrody,
4. Lasy ochronne.

Wymienione obiekty i tereny przyrodnicze w aktach prawnych dotyczących ich utworzenia mają określone warunki i zasady ochrony.

W zakresie ochrony dóbr dziedzictwa kulturowego:

prawną ochroną objęte są obiekty i tereny wymienione w cz. I rozdz. 5. Obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich działań dotyczących tych obiektów i terenów z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **11. Udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych**

Na terenie gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Źródłem wody o zatwierdzonej wydajności są ujęcia w gminie Wołomin, główne ujęcie wody „Graniczna” zlokalizowane jest we wsi Leśniakowizna.

## **12. Stan systemu komunikacji**

(schemat 7 załączony na końcu cz. I - Komunikacja - uwarunkowania)

Uwarunkowania komunikacyjne przedstawiono na zał. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

### **12.1. Układ drogowo-uliczny**

Powiązania komunikacyjne miasta i gminy Wołomin z otoczeniem odbywają się w stanie istniejącym w oparciu o układ dróg wojewódzkich i powiatowych, na który składają się następujące elementy sieci drogowej:

#### Dla powiązań zewnętrznych:

##### - Drogi wojewódzkie:

- droga wojewódzka nr 634 Warszawa – Zielonka – Wołomin – Tłuszcz /o jezdni szerokości 6,0-7,0 m, nawierzchnia asfaltowa, długość 9,8 km/ – ul.1-go Maja, Al.Niepodległości, Szosa Jadowska, klasa drogi – główna,
- droga wojewódzka nr 635 Wołomin – Radzymin /o jezdni szerokości 6,0-7,0 m, nawierzchnia asfaltowa, długość 4,4 km/ – Al.Niepodległości, ul.Geodetów, łączy Wołomin z drogą krajową nr 8 Via Baltica (Warszawa – Białystok) oraz rejony miasta rozdzielone linią kolejową, klasa drogi - główna,
- droga wojewódzka nr 628 /o jezdni szerokości 6,0 m, nawierzchnia asfaltowa, długość 0,9 km/ - ul.Legionów, odcinek ul.1-go Maja-stacja kolejowa Wołomin, klasa drogi – lokalna.

#### Dla powiązań z gminami sąsiednimi i w skali gminy:

##### - Drogi powiatowe w mieście:

- ul.Sasina /długość 0,3 km/ - odcinek Al.Armii Krajowej - ul.Wilsona, zbiorcza,
- ul.Przejazd /długość 0,4 km/ - odcinek ul.Wilsona - ul.Lipińska, zbiorcza,
- ul.Fieldorfa /długość 0,6 km/ - odcinek ul.Przejazd - ul.1-go Maja, zbiorcza,
- Al.Armii Krajowej /długość 2,9 km/ - odcinek granica z Kobyłką - ul.Geodetów, zbiorcza,
- ul.Piłsudskiego /długość 1,4 km/ - odcinek ul.Radzymińska - Al.Armii Krajowej, zbiorcza,
- ul.Radzymińska /długość 0,9 km/ - odcinek ul.Piłsudskiego – ul.Kochanowskiego, zbiorcza,
- ul.Lipińska /długość 0,9 km/ - odcinek ul.Przejazd – ul.Sikorskiego, zbiorcza,
- ul.Wileńska /długość 1,3 km/ - odcinek ul.Przejazd – ul.Sikorskiego, lokalna,
- nr 1137 Al.Niepodległości /długość 1,6 km/ - odcinek 1-go Maja – ul.Graniczna, zbiorcza.

Powyższe drogi mają nawierzchnię bitumiczną.

##### - Drogi powiatowe w gminie:

- nr 1131 ul.Boryny /długość 1,5 km/ odcinek droga nr 635 w Czarne j- Helenów-Rżyska, zbiorcza,
- nr 1132 ul.Willowa, Graniczna i 100-lecia /długość 4,9 km/ - odcinek droga nr 634 – wieś Duczki, Zagościniec i Helenów – droga nr 1131, zbiorcza,
- nr 1134 ul.Hallera, Matarewicza, Kasprzykiewicza i Mińska /długość 10,0 km/ - odcinek droga nr 634 – wieś Turów, Ossów, Leśniakowizna, Majdan i Mostówka - wsch. granica gminy /Ręczaje gm.Poświętne/, zbiorcza,
- nr 1135 ul. Dworcowa /długość 0,5 km/ - odcinek ptn. granica gminy /Dobczyn gm.Klembów/ -wieś Grabie Stare - droga nr 634, zbiorcza,
- nr 1137 ul.Watykańska, Wyszyńskiego i Wołomińska /długość 4,0 km/ - odcinek granica miasta – wieś Leśniakowizna i Cięciwa – pld.-wsch. granica gminy /Zabraniec gm.Poświętne/, zbiorcza.

Powyższe drogi mają nawierzchnię bitumiczną.

Numerację dróg powiatowych przyjęto zgodnie z uchwałą nr 1351/289/06 Zarządu woj. mazowieckiego z 27.06.2006 r.

Doprowadzenie ruchu do dróg wojewódzkich i powiatowych odbywa się poprzez drogi/ulice gminne.

– Drogi / ulice gminne

Pozostałe drogi publiczne są drogami gminnymi - lokalnymi i dojazdowymi.

Dla dróg gminnych opracowano wykaz uchwalony uchwałą nr XXVIII-58/2001 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie zaliczenia do kategorii dróg gminnych oraz nadania im numerów ewidencyjnych ulic na terenie gminy Wołomin.

Wyposażenie dróg gminnych w nawierzchnie twarde /asfalt, kostka, bruk/ w mieście wynosi ok. 38%, a w gminie ok. 6%.

Przy klasyfikacji dróg wzięto pod uwagę ustalenia planu ogólnego gminy Wołomin z 94 r., który stracił ważność z końcem 2003 r. oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych uchwalonych wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

Nieobowiązujący już plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy przewidywał m.in.:

- modernizację większości odcinków istniejących dróg wojewódzkich (ul.1 Maja, Al.Niepodległości, Szosa Jadowska na odcinku na wschód od Duczek, ul.Geodetów) do klasy dróg (ulic) głównych ruchu przyspieszonego,
- przedłużenie ul.1 Maja, jako drogi głównej ruchu przyspieszonego przez Nowe i Stare Lipiny do połączenia z istniejącą drogą wojewódzką w Duczkach,
- modernizację Al.Niepodległości na odcinku na południe od ul.1 Maja i jej połączenie z układem dróg wojewódzkich w rejonie Okuniewa i Sulejówka, w celu stworzenia ciągu obwodnicowego we wschodniej części aglomeracji warszawskiej,
- wytworzenie połączenia w klasie ulicy zbiorczej w centralnej części miasta, rozdzielonej linią kolejową, poprzez połączenie ulic Legionów i Laskowej,
- budowę nowej drogi zbiorczej, omijającej zabudowę wsi Turów, Ossów i Leśniakowizny, łączącej się w Majdanie z drogą powiatową w kierunku Ręczajów i Stanisławowa,
- budowę obwodnicy wschodniej Wołomina -nowej drogi wojewódzkiej po południowej stronie Nowych Grabi, Duczek i Zagościńca, łączących tereny we wschodniej części gminy i omijającej tereny istniejącej zabudowy.

## **12.2. Obciążenie ruchem samochodowym**

Największe natężenie ruchu występuje na drogach wojewódzkich, szczególnie na zachodnim odcinku drogi nr 634 - ulice Nadarzyńska w Kobyłce i 1-go Maja w Wołominie.

Dla dróg powiatowych i gminnych brak jest danych o ruchu. Duże natężenie występuje na odcinkach dróg powiatowych, przebiegających w centralnej części miasta – Aleja Armii Krajowej, ulice Sasina /przejazd przez tory PKP/, Przejazd, Fieldorfa.

Wielkości ruchu na drogach wojewódzkich, na podstawie Generalnych Pomiarów Ruchu przeprowadzonych w 1995 r. i 2000 r. oraz w 2005 r. przedstawiono w tabelach.

Średni dobowy ruch (SDR) w 1995 r. i 2000 r. oraz prognoza dla roku 2015 na drogach wojewódzkich.



L.p.	Numer drogi	Odcinek	Nazwa ulicy	1995 r. pojazdy na dobę w obu kie- runkach	2000 r. pojazdy na dobę w obu kie- runkach	Miarodajny ruch godzinowy w 50-tej godzinie w roku w obu kierunkach 2000r.	Prognoza dla 2015 r. pojazdy na dobę w obu kierunkach	Prognoza dla 2015 r. pojazdy na godzinę w obu kierunkach
1	634	Zielonka – Wołomin	Nadarzyńska 1 Maja	12 263	15 756	1 500	29 700	2 800
2	634	Wołomin (przejście)	1 Maja	6 905	8 259	800	15 900	1 600
3	634	Wołomin – Wólka Kozłowska	Szosa Jadowska	2 128	3 044	300	4 900	500
4	635	Wołomin – Radzymin	Geodetów, Witosa	3 502	5 510	500	8 000	800

Źródło: „Ruch drogowy 1995” Transprojekt Warszawa, Warszawa 1996, „Ruch drogowy 2000” Transprojekt Warszawa, Warszawa 2001, „Prognoza ruchu na zamiejskiej sieci dróg krajowych do roku 2015” Transprojekt Warszawa, Tablo, Warszawa 1997r.

#### Średniodobowy ruch (SDR) w 2005 r. (na dobę w obu kierunkach)

Numer drogi	Motocykle	osobowe i mikrobusy/Samochody	Samochody ciężarowe	ciężarowe bez przyczepy/Samochody	Samochody ciężarowe z przyczepą	Autobusy	Ciągniki rolnicze	Suma
634 Zielonka-Wołomin	33	141 24	1 262	459	104	217	0	16 199
635 Wołomin-Radzymin	23	5 067	340	173	104	58	6	5 771

Źródło: Pomiary ruchu na drogach wojewódzkich przeprowadzone w 2005 r. /średniodobowy ruch w wyznaczonych punktach pomiarowych/ w ramach opr. GPR 2005 /generalny pomiar ruchu/.

Głównymi źródłami i celami ruchu ciężarowego są tereny przemysłowo-usługowe zlokalizowane w północno-wschodniej części miasta w rejonie ulic Geodetów, Łukasiewicza i Armii Krajowej. Taka lokalizacja ułatwia dojazd do tych zakładów z układu dróg podstawowych.

Pozostałe zakłady, bazy sprzętowo-transportowe i duże obiekty handlowe są rozproszone na terenie miasta i gminy, co powoduje, że ruch pojazdów ciężkich odbywa się także na ulicach układu obsługującego.

Część ruchu ciężarowego na terenie miasta i gminy to ruch tranzytowy, który odbywa się drogami wojewódzkimi.

### **12.3. Komunikacja publiczna - kolejowa**

Komunikacja kolejowa ma duże znaczenie dla obsługi komunikacji zbiorowej miasta i gminy. Przez Wołomin przebiega dwutorowa zelektryfikowana linia znaczenia państwowego: Warszawa Rembertów – Zielonka – Białystok – Sokółka – Kuźnica Białostocka. Linia ta prowadzi wszystkie rodzaje ruchu – osobowy dalekobieżny i regionalny (podmiejski) oraz towarowy. Na stacji Zielonka linia ta łączy się z linią Warszawa Wileńska – Zielonka, prowadzącą wyłącznie ruch regionalny (podmiejski). Obsługę pasażerską na terenie miasta i gminy zapewniają: stacja Wołomin oraz przystanki Wołomin Słoneczna i Zagościńiec. Część obszaru gminy znajduje się także w zasięgu obsługi przystanków w Kobyłce - Ossowie, Kobyłce i Dobrzynie - gm. Klembów.

Oferta przewozowa wynosi: połączenia w ciągu doby: do Tłuszcza: 58, do W-wy Wileńskiej: 50, do W-wy Zachodniej: 7, do W-wy Wschodniej: 1. Pomimo dużej liczby pociągów i znacznego zmniejszenia się liczby podróży koleją, problemami są: okresowe nadmierne zatłoczenie oraz ogólny niski standard obsługi.

W opracowanym w 2000 r. przez BPRW S.A., CBPBBK Kolprojekt i GIBB Polska Programie działań na rzecz integracji systemu komunikacji kolejowej z systemem transportu publicznego w Warszawie i aglomeracji warszawskiej, liczbę pasażerów wsiadających na stacji Wołomin w 2015r. prognozuje się na 1200, a w Zagościńcu na 400 osób w godzinie szczytu.

Rola kolei w obsłudze transportu ładunków stale maleje. Obsługa odbywa się przy pomocy torów ładunkowych i bocznic włączonych do układu stacji Wołomin.

Obecnie przystąpiono do prac projektowych modernizacji linii kolejowej (magistrali E75) do prędkości ruchu 160 i 200 km/godz.

### **12.4. Komunikacja autobusowa**

Komunikację autobusową zapewniają głównie linie obsługiwane przez przewoźników prywatnych, obsługujących głównie powiązania z Warszawą, w niewielkim stopniu autobusy PKS.

Przebieg linii prywatnych dobrze udostępnia obszar intensywnej zabudowy w centralnej i wschodniej części miasta oraz terenów położonych bezpośrednio po północnej stronie linii kolejowej. Przystanki końcowe autobusów prywatnych znajdują się przy szpitalu, na osiedlu Sławek i przy przystanku Wołomin Słoneczna.

Powiązania z terenami na wschód od miasta oraz z rejonem Majdana i Mostówki zapewniają głównie autobusy PKS, obsługujące linie w kierunku Międzyzlesia, Stanisławowa i Mińska Mazowieckiego. Przystanek końcowy autobusów PKS znajduje się przy stacji kolejowej w Wołominie. Z przystanku tego w dniu powszednim odjeżdża 20 autobusów.

Komunikacja autobusowa pełni rolę uzupełniającą na kierunkach obsługiwanych przez kolej oraz dowozi pasażerów z dalszych miejscowości do Wołomina i stacji kolejowej.

Komunikacja autobusowa jest szczególnie istotna dla powiązań z centrum Warszawy, obsługiwanych przez niewielką liczbę pociągów.

Oferta przewozowa dostosowana jest do istniejącego zapotrzebowania.

Poza zasięgiem komunikacji autobusowej znajduje się północno- wschodnia część gminy oraz południowa część miasta.

### **12.5. Ruch pieszy i rowerowy**

Ruch pieszy na ulicach w centrum miasta i na terenach zabudowy wielorodzinnej odbywa się na wydzielonych chodnikach.

Większość odcinków dróg układu podstawowego (głównych i zbiorczych) poza terenami zabudowanymi oraz większość dróg lokalnych w gminie nie posiada chodników, co stwarza duże zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych.

Wzdłuż Szosy Jadowskiej na odcinku Al.Niepodległości - Duczki oraz drogi Wołomin -Radzymin i drogi Czarna – Helenów – Rżyska na odcinku od szkoły we wsi Czarna do drogi

Zaogościnniec – Helenów, znajdują się wydzielone ciągi pieszo-rowerowe. Poza tymi ciągami brak jest wydzielonych ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych.

Przez południową część gminy przebiega szlak rowerowy Zielonka - Ossów – rezerwat „Grabicz” – Kobyłka, który prowadzony jest jezdniami istniejących dróg z nawierzchnią twardą lub drogami leśnymi i posiada w zasadzie wyłącznie znaczenie krajoznawcze.

Trwają prace nad zaprojektowaniem systemu ścieżek rowerowych w gminie.

## **12.6. Parkowanie pojazdów**

Problemy z parkowaniem pojazdów - niedostateczna liczba miejsc postojowych oraz nieprawidłowe parkowanie, występują w centrum miasta w dojazdach do handlu i usług oraz na terenach osiedli zrealizowanych w latach 50-70, t.j. nie uwzględniających obecnego poziomu motoryzacji.

## **12.7. Ocena funkcjonowania i możliwości rozwoju systemu komunikacji miasta i gminy**

Do podstawowych problemów funkcjonowania systemu komunikacji miasta i gminy należą:

- niezhierarchizowany układ drogowy - drogi prowadzące intensywny ruch, w tym tranzytowy, obsługują bezpośrednio przyległą zabudowę, problem ten dotyczy głównie dróg wojewódzkich - poprawa stanu możliwa poprzez budowę obwodnicy wschodniej (realizacja tego połączenia pozwoliłaby na zmniejszenie obciążenia ciągu Al. Niepodległości - Geodetów poprzez przeniesienie części ruchu regionalnego na tę drogę) oraz budowę przedłużenia drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej,
- zagrożenie bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów z uwagi na duże natężenie ruchu i braki w wyposażeniu w chodniki i ścieżki rowerowe - niezbędna budowa chodników i ścieżek rowerowych w ramach modernizacji dróg i nowych inwestycji drogowych,
- niedostosowanie parametrów technicznych dróg do pełnionych przez nie funkcji (wojewódzkie i powiatowe) - konieczna modernizacja, usprawnienie przebiegu oraz budowa nowych dróg (w/w dróg wojewódzkich oraz projektowanej drogi zbiorczej w południowej części gminy),
- jednopoziomowe skrzyżowania dróg układu podstawowego z liniami kolejowymi – budowa bezkolizyjnych przejazdów ujęta w projekcie modernizacji linii kolejowej,
- niedostateczne wyposażenie dróg gminnych w nawierzchnie twarde - sukcesywne urządzenie nawierzchni po zrealizowaniu infrastruktury technicznej,
- brak obsługi komunikacją zbiorową znacznej części obszarów gminy - niezbędne podjęcie działań w celu sukcesywnego objęcia komunikacją publiczną i prywatną terenów mieszkaniowych,
- niewystarczająca ilość parkingów w centrum miasta i starych osiedlach wielorodzinnych -konieczność modernizacji, uzupełnienia i zbilansowania w poszczególnych osiedlach,
- niezadawalający standard podróżowania w komunikacji publiczne - konieczna sukcesywna modernizacja taboru.

### Uwarunkowania wynikające z planowanych inwestycji znaczenia ponadlokalnego

1. droga krajowa S8 – projektowana droga o parametrach drogi ekspresowej Warszawa – Białystok - granica państwa, fragment podstawowego układu dróg krajowych, obecnie trwają prace projektowe, przewidują one 3 warianty włączenia do istniejącej drogi w Radzyminie, dwa z nich przebiegają przy zachodniej granicy miasta Wołomin,
2. droga wojewódzka nr 635 – projektowana wschodnia obwodnica Wołomin relacji: projektowany węzeł z drogą S8 – Wiązowna /Duchnow/, zaproponowane nowe rozwiązanie z włączeniem drogi do trasy S8 będzie podstawą do określenia kierunków rozwoju systemu transportowego miasta i gminy Wołomin,
3. przedłużenie drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej,
4. modernizacja linii kolejowej (magistrala E75) Warszawa – Białystok - granica państwa.

### **13. Stan systemów infrastruktury technicznej**

#### **13.1. Gospodarka wodno – ściekowa**

Uwarunkowania inżynierskie przedstawiono na zał. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie miasta i gminy Wołomin w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zarządza Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wołominie.

##### Zaopatrzenie w wodę.

Gmina Wołomin i Kobyłka zaopatrują się w wodę z czwartorzędowych ujęć wody. Wodociągi komunalne obydwu gmin zaopatrywane są głównie z ujęcia „Graniczna”. W przyszłości planowana jest reaktywacja ujęć wody na terenie Kobyłki.

Na terenie Wołomina pracują obecnie 3 stacje wodociągowe, komunalne:

- SUW „Graniczna” w Leśniakowiznie stanowiąca główne źródło dla miasta o zatwierdzonych zasobach wodnych Qd max-530m<sup>3</sup>/h,
- SUW „Lipińska” o zatwierdzonych zasobach wodnych Qd max-60m<sup>3</sup>/h,
- SUW „Ogrodowa” j. w.

Na terenie gminy pozostaje w eksploatacji SUW „Nowa Wieś” o zatwierdzonych zasobach wodnych Qd max-70m<sup>3</sup>/h oraz SUW „Grabie Stare” o zatwierdzonych zasobach wodnych Qd max 60m<sup>3</sup>/h.

Ponadto przy własnym ujęciu pozostaje Huta Szkła „Wołomin” o zatwierdzonych zasobach wodnych 100m<sup>3</sup>/h.

Poza wodociągiem miejskim woda pobierana jest:

- z własnych ujęć wód podziemnych czwartorzędowych miejscowych zakładów przemysłowych,
- z własnych ujęć wód podziemnych w zespołach budownictwa mieszkaniowego,
- z przydomowych studni wierconych i kopanych.

##### Kanalizacja

Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej w mieście i gminie Wołomin obejmuje zabudowę w centrum miasta po obu stronach linii PKP (w tym osiedla mieszkaniowe „Niepodległości”, „Lipińska”, i „Kobyłkowska”. Ścieki są odprowadzane do oczyszczalni ścieków „Krym” (we wsi Leśniakowizna).

Oczyszczalnia ta obsługuje ok. 31 000 mieszkańców (dane z grudnia 2004). Oczyszczalnia nie przyjmuje ścieków dowożonych.

Wsie na terenie gminy nie są wyposażone w sieci kanalizacji sanitarnej. Jedynie we wsi Duczki została wybudowana przepompownia, która w przyszłości ma obsługiwać teren wsi Duczki, Zagościnniec, Lipinki i Grabie.

Zakłady Stolarki Budowlanej mają lokalną oczyszczalnię ścieków, która obsługuje też Przedsiębiorstwo Poszukiwań Ropy Naftowej i fragment zabudowy przy ul. Armii Krajowej.

Podstawowymi elementami istniejącego systemu kanalizacji są:

- kolektor „A” w ul. Legionów,
- kolektor „B” w ul. Gryczanej doprowadzający ścieki do głównej pompowni PS-1 przy ul. Gryczanej z przewodem tłocznym do oczyszczalni,
- kolektor „K” w Szosie Jadowskiej, obsługujący osiedle „Niepodległości”,
- pompownia ścieków na osiedlu „Niepodległości” PS-2,
- kanał „K” w ul. Moniuszki- przejmujący ścieki z pompowni PS-2, podłączony do kolektora „A”,
- pompownia PS-3 przy ul. Kobyłkowskiej, przejmująca ścieki z zabudowy ptn. cz. miasta z rurociągiem tłocznym, przechodzącym pod torami PKP,
- kanał „K” w ul. Przejazd, odprowadzający ścieki z pompowni PS-3 do kolektora „A”.

Część kanałów, szczególnie w starej części miasta jest w złym stanie technicznym i wymaga przebudowy.

### Kanalizacja deszczowa

Powierzchniowa kanalizacja deszczowa została wybudowana odcinkami w ostatnich 30 latach.

Odwodnienie obejmuje głównie ciągi komunikacyjne na terenie miasta w starej części miasta po południowej stronie torów PKP i w osiedlach mieszkaniowych „Niepodległości” i „Lipińska”. Zakłady przemysłowe : Stolbud, ZPNiG, Elektrociepłownia posiadają własne lokalne układy sieci kanalizacji deszczowej.

Odbiornikiem ścieków deszczowych jest rzeka Długa za pośrednictwem rowu „D” oraz rzeka Czarna.

Głównymi obiektami istniejącej sieci są:

- kolektor „A” w ul. Kościelnej z przepompownią wód deszczowych przy ul. Rolnej (do rowu melioracyjnego w zlewni rzeki Czarnej),
- rów „Wołomiński” – odprowadza wody deszczowe do rzeki Długiej,
- przepompownia wód deszczowych w ul. Kościelnej oraz 6 pomp przetłaczających wody deszczowe do rowu melioracyjnego.

Istniejące kanały w starej części miasta są w złym stanie technicznym.

## **13.2. Systemy energetyczne**

### Elektroenergetyka

Większość odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych na terenie gminy obsługiwana jest przez ZEW Dystrybucja Sp. z o.o, Rejon Energetyczny w Wołominie, Posterunek Energetyczny w Wołominie przy ul. Piłsudskiego 61. Odbiorcy energii elektrycznej zlokalizowani na terenie gminy Wołomin w znacznej większości zasilani są za pomocą napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, / kablówce w centrum miasta/ wyprowadzonej z RPZ 1- stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Wołomin i RPZ 2 we wsi Nowe Lipiny.

Stan techniczny w/w urządzeń jest zadawalający. Ich układ i parametry techniczne dostosowane są do aktualnych potrzeb. Przyrost zapotrzebowania mocy wywołany rozwojem urbanistycznym oraz wzrostem standardu wykorzystania energii elektrycznej spowoduje konieczność rozbudowy istniejącej sieci.

Stacje transformatorowe na terenie miasta są w wykonaniu prefabrykowanym, wolnostojące i wbudowane w obiekty kubaturowe lub napowietrzne, słupowe na obrzeżach miasta i na terenie gminy. Łącznie na terenie miasta i gminy ustawiono 217 stacje transformatorowe.

Stacja RPZ 1 posiada powiązanie liniowe wysokiego napięcia 110 kV relacji Zielonka – Kobyłka – Tłuszcz, biegnącej w północnej części miasta i gminy Wołomin.

Po północnych i północno-wschodnich obrzeżach gminy przebiega tranzytem napowietrzna linia wysokiego napięcia 400 kV relacji Miłosna-Mościska / Miłosna-Płock. Jest ona fragmentem krajowego systemu energetycznego i jest własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.

Przez teren miasta i gminy przechodzą też linie napowietrzne 110 kV relacji:

- RPZ Radzymin – RPZ 1 Wołomin
- RPZ Pustelnik - RPZ 1 Wołomin
- RPZ1 - RPZ2
- RPZ2 – RPZ Tłuszcz.

Linie wysokiego napięcia wprowadzają w swoim sąsiedztwie ograniczenia zagospodarowania w pasach terenu o szerokości:

- 19 m od osi w obie strony dla linii 110kV
- 35 m od osi w obie strony dla linii 400kV.

W planach Przedsiębiorstwa Energetycznego projektowana jest linia elektroenergetyczna 110 kV Ząbki - Wołomin z powiązaniem do istniejącej linii 110 kV. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną planowanej zabudowy w południowej części gminy przewiduje się budowę RPZ 3.

Na zał. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pokazano dotychczas planowany przebieg projektowanej linii i lokalizację projektowanej stacji EE 110kV/15 kV.

W zakresie systemu rozdzielczego:

Sieć linii średniego napięcia jest spięta, jej odcinki wyprowadzane są poza gminę i zasilają sąsiednie miejscowości. W razie awarii możliwe jest podawanie prądu w kierunku Wołomina liniami średniego napięcia z poza terenu gminy.

Do największych odbiorców energii elektrycznej (zakłady przemysłowe, SUW, ZEC, oczyszczalnia ścieków i inne) w mieście i na terenie gminy zasilanie doprowadzane jest bezpośrednio liniami średniego napięcia, wyprowadzanymi z RPZ-u, a następnie rozprowadzane wewnętrzną siecią.

#### Zaopatrzenie w gaz

Miasto i gmina Wołomin są zasilane gazociągiem wysokiego ciśnienia  $\phi 700$  o znaczeniu ponadlokalnym relacji Rembelszczyzna – granica państwa, przebiegającym w północnej części gminy Wołomin (w gestii Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System). Wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia wyznaczono strefę ograniczeń dla poszczególnych rodzajów zagospodarowania.

Miasto i gmina są zaopatrywane w gaz przez Mazowiecką Spółkę Gazownictwa sp. z o.o Oddział Zakład Gazowniczy Warszawa.

Miasto i gmina zasilane są w gaz ziemny ze stacji redukcyjno - pomiarowych I<sup>o</sup> znajdujących się w:

- wsi Stare Grabie – 25000m<sup>3</sup>/h,
- Ząbkach – 25000m<sup>3</sup>/h (poza terenem gminy),
- Markach – 6000m<sup>3</sup>/h (poza terenem gminy),
- Wólce Radzymińskiej – 6000m<sup>3</sup>/h (poza terenem gminy),

oraz ze stacji redukcyjno - pomiarowych II<sup>o</sup> znajdujących się w Wołominie na osiedlu Niepodległości oraz na terenie huty (stacja Reja).

Miasto i gmina Wołomin posiadają gęstą sieć gazociągów rozdzielczych, średnio i niskoprężnych. Większa część budownictwa zasilana jest w gaz ziemny z sieci gazociągów średnioprężnych o średnicach  $\phi 40-150$  mm. Gazociąg niskoprężny obsługuje osiedle Niepodległości oraz hutę. W 2008 r. zużycie gazu wyniosło 11 038 tys. m<sup>3</sup>.

Długość sieci w 2008 r. wynosiła ok. 180 km w tym miasto -100 km i gmina - 80 km.

Do największych odbiorców gazu należą zakłady przemysłowe, SUW, oczyszczalnia ścieków, szpital, spółdzielnie mieszkaniowe, szkoły, urzędy, parafie i inne.

#### Ciepłownictwo

Miejska sieć ciepłownicza zasilana jest z ciepłowni ZEC, zlokalizowanej przy Szosie Jadowskiej, we wsi Lipiny Nowe. Moc zainstalowana ciepłowni wynosi 64,15 MW. Ciepło wytwarzane jest w dwóch kotłach węglowych o mocy 29,075 MW każdy oraz jednym kotle olejowo-gazowym o mocy 6 MW.

Całkowita długość przesyłowej sieci ciepłowniczej wynosi 23,8 km, z czego sieć preizolowana stanowi 17,1 km, a nieizolowana 6,7 km /stan na koniec 2004 r./ Sieć jest sukcesywnie rozbudowywana.

Głównymi odbiorcami ciepła są budynki wielorodzinne na osiedlach „Niepodległości”, „Nafta”, „Kobyłkowska”, „Polna”, „Lipińska” i „Słoneczna” oraz obiekty użyteczności publicznej (szkoły, szpital, Urząd Miejski, sąd i inne). Łącznie z miejskiej sieci ciepłowniczej ogrzewane jest 418.877 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i użytkowej.

Zakłady przemysłowe znajdujące się na terenie miasta posiadają lokalne kotłownie i własną sieć ciepłowniczą.

Na terenie gminy nie istnieją inne zbiorcze systemy ogrzewania. Budownictwo jednorodzinne, zakłady usługowe i szkoły posiadają indywidualne systemy grzewcze oparte na paliwach stałych, oleju opałowym lub gazie.

### **13.3. Gospodarka odpadami**

Według Wojewódzkiego planu gospodarowania odpadami dla woj. mazowieckiego gmina Wołomin powinna zakładać docelowo współdziałanie z Zakładem Unieszkodliwiania Stałych Odpadów Komunalnych i Przemysłowych na terenie Gminy Zielonka w pobliżu miejscowości Krubki, który jest planowany na terenach poligonowych przekazanych przez Skarb Państwa, ale również z innymi zakładami z Regionalnego Obszaru Gospodarki Odpadami Komunalnymi. W wojewódzkim planie założono, że po roku 2011 powinny funkcjonować jedynie składowiska posiadające rozwiązania na skalę regionalną.

W związku z powyższą zaproponowaną strategią, przewidziano również system zamykania składowisk odpadów - w tym składowisko w Wołominie.

W 2004 r. został opracowany „Plan gospodarki odpadami dla gminy Wołomin” na lata 2005-2011, w którym zawarto zbiorcze dane na temat aktualnego gospodarowania odpadami i określono cele krótkoterminowe (2005-2006) i długoterminowe (2007-2011).

Miasto objęte jest zorganizowanym systemem selektywnej zbiórki odpadów.

Zaleca się, aby odpady organiczne powstające na terenach wiejskich oraz miejskich poddawane były, w miarę możliwości - kompostowaniu we własnym zakresie.

Realizacja Planu umożliwi następujące zmiany w środowisku:

- ograniczenia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych odciekami ze składowiska,
- zmniejszenie strumienia odpadów komunalnych poprzez selektywną zbiórkę „u źródła”,
- zbiórkę i utylizację odpadów niebezpiecznych,
- likwidację dzikich wysypisk,
- zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy Wołomin,
- podniesienie standardów środowiskowych.

#### **13.4. Telekomunikacja i łączność publiczna**

W ostatnich latach została uruchomiona nowa automatyczna centrala telefoniczna w Wołominie, która zabezpiecza obecne potrzeby użytkowników.

Przewiduje się rozbudowę centrali. Urządzenia telekomunikacyjne nie są uciążliwe, nie wymagają stosowania stref ochronnych i nie warunkują rozwoju przestrzennego gminy.

Od 1992 roku istnieje w Polsce system telefonii komórkowej.

Usługi w jej zakresie świadczą, m. in.: firmy Era, Centertel, Polkomtel S.A., Play, Sferia S.A. System telefonii komórkowej tworzony jest przez sieć nadawczo – odbiorczych stacji bazowych małej mocy o zasięgu do 30 km, automatyczną centralę radiotelefoniczną oraz stacje ruchome czyli abonenckie aparaty radiotelefoniczne.

Na budowę stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie miasta i gminy Wołomin w latach 2000-2010 wydano decyzje lokalizacyjne w następujących miejscowościach: Wołomin – 12 szt., Duczki – 3 szt., Nowe Lipniny – 2 szt., Majdan – 1 szt.

Z dniem 17 lipca 2010 roku weszła w życie ustawa z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustawa określa:

1. formy i zasady wspierania inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi;
2. zasady działalności w zakresie telekomunikacji jednostek samorządu terytorialnego oraz podmiotów wykonujących zadania z zakresu użyteczności publicznej;
3. zasady dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej i innej infrastruktury technicznej, finansowanych ze środków publicznych;
4. prawa i obowiązki inwestorów, właścicieli, użytkowników wieczystych nieruchomości, osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zarządców nieruchomości oraz lokatorów, w szczególności w zakresie dostępu do nieruchomości, w celu zapewnienia warunków świadczenia usług telekomunikacyjnych;
5. zasady lokalizowania regionalnych sieci szerokopasmowych oraz innej infrastruktury telekomunikacyjnej.

#### **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego z 2004 r. określono szereg ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, które dotyczą gminy Wołomin. Są to:

1. proj.droga ekspresowa S8 /Krajowa/ – Via Baltica,
2. proj.droga wojewódzka Wołomin-Duchnow (gm.Wiązowna),
3. drogi wojewódzkie nr 628, 634 i 635,
4. linia kolejowa magistralna E75,
5. układy przesyłowe energetyki:
  - linia 400 kV, linia 110 kV istn. i proj.
  - gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 700.

Do ponadlokalnych celów publicznych należy też ochrona dziedzictwa kultury.

Funkcje obronności i ochrony bezpieczeństwa państwa pełni Komenda Powiatowa Policji w Wołominie. Funkcje ponadlokalne pełnią też drogi powiatowe.

#### **15. Pozostałe ustalenia**

Na obszarze gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych i tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie gminy występują tereny zamknięte - zgodnie z Decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych.

#### **16. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy**

W części I dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego kolejno określono:

- odniesienia do gminy Wołomin w Strategii rozwoju Województwa Mazowieckiego i w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego /rozd. 1/,
- wnioski z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w tym zobowiązań wynikających z obowiązujących planów miejscowych oraz stan ładu przestrzennego /rozd. 2 i 3/,
- stan środowiska przyrodniczego /rozd. 4/,
- stan dziedzictwa kulturowego /rozd. 5/,
- warunki życia mieszkańców /rozd. 6 i 7/,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy /rozd. 8/,
- wnioski ze stanu prawnego gruntów /rozd. 9/,
- obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych /rozd. 10/,
- stan systemu komunikacji /rozd. 12/,
- stan systemów infrastruktury technicznej /rozd. 13/,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych /rozd. 14/.

Wpływ na możliwości realizacji celów rozwoju gminy oraz ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego mają następujące uwarunkowania:

- położenie gminy Wołomin w paśmie płn.-wschodnim rozwoju aglomeracji warszawskiej w tzw. paśmie wołomińskim/ (presja urbanizacyjna stwarzająca szansę rozwoju),
- zagospodarowanie terenów gminy następujące wg planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących sukcesywnie kolejne obszary gminy,
- korzystne dla mieszkalnictwa i funkcji rekreacyjno-sportowej warunki przyrodniczo-krajobrazowe,
- możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na słabych glebach,
- utrzymanie powiązań przyrodniczych wzdłuż dolin rzek,



- wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów urbanizowanych /intensywność, rodzaj usług i zakładów produkcyjnych, rozmieszczenie programu itp. /, aby nie dopuścić do degradacji wartości przyrodniczych obszaru gminy,
- dynamicznie rozwijający się rynek pracy /głównie szeroko pojęte usługi/,
- usługi celu publicznego i inne skupione głównie centrum miasta, rozwój gminy wywoła konieczność rozbudowy ośrodków lokalnych, bliskość Warszawy zapewnia dostępność do usług ponadlokalnych,
- występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych tj. obiektów i obszarów przyrodniczych oraz dóbr dziedzictwa kulturowego,
- dobre powiązania komunikacyjne z Warszawą i rozwój powiązań międzynarodowych poprzez realizację drogi ekspresowej S8,
- usprawnienie ruchu poprzez planowane rozwiązania komunikacyjne ponadlokalne, w tym modernizacja linii kolejowej,
- rozwinięta istniejąca i planowana sieć dróg lokalnych,
- znaczne zaawansowanie rozwoju lokalnej sieci infrastruktury technicznej.

## Część II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów

Zmiany struktury przestrzennej gminy Wołomin – struktury rozumianej jako rozmieszczenie i wzajemne relacje podstawowych elementów składowych gminy - wynikają w znacznym stopniu z uwarunkowań zewnętrznych, związanych z:

- A. usytuowaniem w I Transeuropejskim Korytarzu Transportowym W-wa – Kowno – Ryga – Tallin – Helsinki /wypełnieniem tego korytarza jest trasa ekspresowa S8 połączona węzłem z proj. tzw. wschodnią obwodnicą Wołomina oraz modernizacją magistralnej linii kolejowej E75/,
- B. rolą w aglomeracji warszawskiej:
  - usytuowaniem w pierścieniu gmin podwarszawskich, tworzących zaplecze mieszkaniowe stolicy,
  - usytuowaniem w rozbudowywanym układzie drogowym aglomeracji - projektowaną drogą wojewódzką tzw. obwodnica Wołomina relacji Wołomin - Duchnow w gm. Wiązowna,
  - usytuowaniem w systemie obszarów chronionych /Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu/.

Z drugiej strony zmiany te wynikają z uwarunkowań wewnętrznych, jak: dotychczasowe zagospodarowanie terenów, zobowiązania wynikające z obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy, stopień realizacji ustaleń dotychczasowego studium, stan środowiska i dziedzictwa kulturowego, warunki i jakość życia mieszkańców, tendencje demograficzne, możliwości rozwoju gminy, własności terenu, potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego w tym rozwoju infrastruktury technicznej i układu drogowego.

Zmiany struktury przestrzennej gminy Wołomin przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wiążą się z wiodącymi kierunkami rozwojowymi:

- m i e s z k a n i o w y m: wielorodzinnym i jednorodzinym,
- u s ł u g o w y m: z rozwojem centrum miejskiego i lokalnych centrów usługowych w poszczególnych jednostkach osadnictwa a także koncentracją zabudowy mieszkaniowo-usługowej na kierunku połączenia gminy z trasą Via Baltica oraz w Turowie wzdłuż drogi nr 634,
- p r o d u k c y j n y m: z rozwojem tej funkcji na nowych terenach we wsi Stare i Nowe Lipiny i Stare Grabie przy drodze nr 634 oraz wokół składowiska odpadów,
- r e k r e a c y j n o – t u r y s t y c z n y m: w skali lokalnej i ponadlokalnej, z utworzeniem Parku Kulturowego w Ossowie oraz ośrodków rekreacyjno – sportowych, nadwodnych w rejonie proj. zbiornika rekreacyjnego i innych zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3 oraz organizacją szlaków turystyki pieszej i rowerowej.

Podział na część miejską i wiejską gminy Wołomin będzie ulegał zatarciu, dotyczyć to będzie terenów wiejskich w południowej i północnej części gminy oraz wschodniej przy granicy miasta gdzie planuje się rozwój zabudowy o miejskim charakterze:

- 1) we wsi Ossów – jako zespół zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej na terenie położonym najbliżej Warszawy, na kierunku dojazdu drogą nr 634,
- 2) we wsiach Nowe i Stare Lipiny – jako zabudowa mieszkaniowa i usługowo-produkcyjna – uruchomienie nowych terenów w oparciu o przedłużenie drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej w Duczkach,
- 3) we wsi Czarna – jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa na kierunku połączenia gminy z trasą Via Baltica

Polityka przestrzenna powinna polegać na wspieraniu dotychczasowych i w/w nowych kierunków rozwoju oraz na kształtowaniu stref funkcjonalno-przestrzennych.

Planowane przeznaczenie terenów tworzy strukturę przestrzenną:

- strefę centrum,
- strefę śródmiejską /otaczającą centrum/,
- strefę miejską i podmiejską /otaczającą śródmieście/,
- strefy zabudowy wiejskiej,
- strefy zabudowy ekstensywnej,
- strefy usługowo-produkcyjno-techniczne,
- strefy terenów otwartych: tereny rolne, łąki w dolinach rzek, lasy, obszary torfowe.

#### Strefa centrum

- wielofunkcyjnego rozwoju administracji i usług o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym oraz mieszkalnictwa,  
Obejmuje tereny ścisłego centrum miasta między ulicami: Sikorskiego, Lipińską, przejazd i torami kolejowymi, o pow. ok.15 ha. Tereny położone w najstarszej części miasta, które wymagają ochrony historycznego układu urbanistycznego i przeprowadzenia pilnych zabiegów rehabilitacyjnych zabudowy, głównie mieszkaniowej, przewiduje się do objęcia obszarem rewitalizacji wg Lokalnego Programu Rewitalizacji. W centrum wyodrębnia się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowo – usługowa usytuowana z reguły pierzejowo wzdłuż ulic, przeważnie w formie zabudowy zwartej, z usługami w parterach /w tym tzw. Starówka Wołomińska/,
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie zabudowy osiedlowej z towarzyszącymi usługami,
  - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa /max. 5 lokali mieszkalnych/,
  - 4) administracja, służby publiczne i usługi celu publicznego,
  - 5) usługi różne,
  - 6) place publiczne z zielenią i zieleń urządzona.

#### Strefa śródmiejska

- wielofunkcyjnego rozwoju usług i mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego.  
Obejmuje fragmenty miasta zawierające się między ulicami Armii Krajowej, Aleją Niepodległości, 1-go Maja, Rejtana i Wspólną, otaczające tereny centrum. Powierzchnia obszaru wynosi około 280 ha. Występują tu rezerwy terenowe, które mogą być uzupełnione nową zabudową jednorodziną i wielorodzinną. Osiedla wielorodzinne z lat 50-80-tych wymagają podniesienia standardu i rewitalizacji poprzez modernizację budynków i wzbogacenie przestrzeni osiedlowej w sposób charakterystyczny dla tkanki miejskiej: z placami, skwerami, ciągami pieszymi, usługami w parterach, z uzupełnieniem miejsc parkingowych, terenów zieleni osiedlowej i zadrzewień wzdłuż ulic. Tereny osiedli przewiduje się do objęcia obszarem rewitalizacji wg Lokalnego Programu Rewitalizacji.

#### Strefa miejska i podmiejska

- rozwoju funkcji mieszkaniowej, w przewadze o charakterze jednorodzinym z towarzyszącymi usługami, w tym usług infrastruktury społecznej.  
Obejmuje tereny położone w granicach miasta Wołomina - na południu: między ulicami 1-go Maja i Graniczną - na północy: między ulicami Armii Krajowej i Nowa Wieś oraz teren Mironowskich Gór.  
Na obszarze wiejskim obejmuje zabudowę wsi Czarna, Zagościńiec, Turów, Lipinki, Duczki, Nowe i Stare Lipiny, zach. część wsi Majdan i Ossów , które wskutek przeznaczenia dużych powierzchni pod zabudowę jednorodziną zmieniają swój charakter na typowo podmiejski. W Ossowie planowana jest zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności.  
W zespołach zabudowy mieszkaniowej należy kształtować przestrzenie publiczne /place, ciągi piesze i rowerowe oraz tereny zieleni i sportu/.  
We wsi Czarna zabudowa mieszkaniowo-usługowa na kierunku połączenia drogowego z

trasą Via Baltica będzie nowym elementem tworzącym „bramę do miasta”.

#### Strefy zabudowy wiejskiej

- zabudowa jednorodzinna i zagrodowa ciągów wsi wzdłuż dróg z towarzyszącymi usługami.  
Są to wsie: Helenów, Stare i Nowe Grabie, Mostówka, Majdan, Leśniakowizna, Cięciwa i Ossów.  
We wsiach należy zapewnić przestrzenie publiczne /ulice, place, ciągi piesze i rowerowe oraz tereny zieleni i sportu/.  
We wsi Ossów niezbędne jest objęcie ochroną krajobrazu kulturowego - terenu Bitwy Warszawskiej 1920 r.

#### Strefy zabudowy ekstensywnej

- zabudowa mieszkaniowa na atrakcyjnych krajobrazowo terenach, głównie leśnych i przyleśnych oraz położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.  
Są to tereny uzupełniające zabudowę wsi: Helenów, Zagościnię, Cięciwa, Leśniakowizna, Ossów oraz na terenie miasta – na północy: Mironowskie Góry i na południu: Helenówka.  
Na terenach leśnych wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia. Należy ograniczyć wycinkę drzew do niezbędnego minimum koniecznego do posadowienia budynków.

#### Strefy usługowo-produkcyjno-techniczne

- zorganizowane przestrzennie zespoły: istniejące w północno-wschodniej części miasta wzdłuż linii kolejowej oraz projektowane wokół oczyszczalni ścieków oraz wysypiska śmieci, we wsi Stare i Nowe Lipiny w oparciu o przedłużenie drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej w Duczkach oraz w północno-wschodniej części gminy we wsi Stare Grabie w oparciu o drogę wojewódzką 634.
- tereny obsługi technicznej miasta.

#### Strefy terenów otwartych

- o funkcji przyrodniczo-klimatyczno-rekreacyjnej.  
Przyrodniczo czynne obszary stanowią tereny lasów, pól, łąk i pastwisk z grupami zadrzewień w dolinach rzek Długiej, Czarnej Strugi i Czarnej oraz torfowisko Białe Błota i Helenówka i obszar bagieny Helenów. Strefy te charakteryzują się wysokimi walorami krajobrazowymi.

Tak znaczny rozwój gminy wymagać będzie rozbudowy systemu ośrodków obsługi mieszkańców, będą to:

- wielofunkcyjny ośrodek - centrum miasta z funkcjami administracyjnymi i usługowymi o zasięgu gminnym i ponadlokalnym - powiatowym,
- ośrodki usługowe w poszczególnych jednostkach mieszkaniowych,
- ośrodki podstawowe zlokalizowane we wsiach.

Organizacja przestrzenna tych ośrodków powinna uzyskać formę centrum usługowego o atrakcyjnym wyglądzie i programie z przestrzeniami publicznymi /place, skwery, parki itp./.

Usługi wyższego stopnia są i pozostaną w Warszawie.

Niezbędny też stanie się rozwój terenów dla funkcji zieleni, sportu i rekreacji w zespołach mieszkaniowych i na terenach otwartych. Docelowy system terenów zieleni, sportu i rekreacji obejmie:

- ośrodek sportu i rekreacji „Huragan” z boiskiem, halą sportową i pływalnią,
- sale i boiska sportowe przy szkołach,
- tereny boisk oraz placów do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży w osiedlach mieszkaniowych i poszczególnych wsiach,
- tworzenie nowych i utrzymanie istniejących parków,
- utworzenie terenów sportu i rekreacji nadrzecznej,

- budowę ciągów pieszych o charakterze rekreacyjnym /głównie wzdłuż rzek, rowów i cieków a także na terenach leśnych/,
- budowę ścieżek rowerowych, pieszych, konnych, edukacyjnych i rehabilitacyjnych.

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

Gmina zobligowana jest do uwzględnienia zadań w zakresie komunikacji o charakterze ponadlokalnym :

1. droga krajowa S8-proj.droga o parametrach drogi ekspresowej Warszawa-Białystok,
2. droga wojewódzka nr 635 – projektowana wschodnia obwodnica Wołomina relacji: projektowany węzeł z drogą S8 – Wiązowna /Duchnow/, zaproponowane nowe rozwiązanie z włączeniem drogi do trasy S8 poprzez węzeł Wołomin,
3. droga wojewódzka nr 634 relacji: Warszawa – Tłuszcz,
4. droga wojewódzka nr 628 odcinek drogi wojewódzka nr 634 – stacja kolejowa.

Obszary i obiekty środowiska przyrodniczego już objęte ochroną pozostaną w strukturze przestrzennej gminy bez zmian. Są to obszary leśne, pomniki przyrody i Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Białe Błota, nr kodu PLH 140038, proponowany do wyznaczenia na podstawie Dyrektywy Siedliskowej. Na kształtowanie terenów urbanizowanych wpływ będzie miało położenie znacznego obszaru gminy na obszarze chronionego krajobrazu.

Ważnym elementem na obszarze gminy będą ciągi powiązań przyrodniczych wzdłuż rzek i kształtowanie lokalnego układu przyrodniczego /zieleń towarzysząca rowom, ciekom i zbiornikom wodnym/, a także ochrona wartości kulturowych.

Obowiązuje ochrona przed zainwestowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej /zwłaszcza łąk w dolinach rzek/.

Wytyczanie kierunków rozwoju gminy uwzględniać będzie powiązania z Warszawą i sąsiednimi gminami.

Tereny rozwojowe wskazane w studium są kierunkową ofertą rozwoju, który nie naruszy zrównoważonego rozwoju gminy, będzie wymagać jednak dla jej harmonijnego rozwoju znacznych nakładów na infrastrukturę techniczną, społeczną i komunikację. Ostatecznie zależeć to będzie od przyjętych w planach miejscowych rozwiązań i rzeczywistej skali migracji.

Wg obliczeń chłonności terenów przewidzianych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy zakłada się docelowy wzrost liczba mieszkańców z ok. 49.700 do ok.75.000.

Nazwa sołectwa	Liczba mieszkańców 2006 r.	Przyrost liczby mieszkańców wg studium	Razem wg studium
Cięciwa	160	940	1 100
Czarna	900	300	1 200
Duczki	3 000	1 960	4 960
Helenów	220	750	970
Leśniakowizna	400	500	900
Lipinki	1 080	300	1 380
Majdan	560	500	1 160
Mostówka	180	500	680
Nowe Grabie	260	300	560
Nowe Lipiny	1 400	400	1 800

Ossów	950	4 150	5 100
Stare Grabie	650	300	950
Stare Lipiny	590	900	1 490
Turów	250	600	850
Zagoścień	2 100	2 400	4 500
<b>RAZEM WIEŚ</b>	<b>12 700</b>	<b>14 900</b>	<b>27 600</b>
miasto Wołomin	37 000	10 000	47 000
<b>RAZEM MIASTO I WIEŚ</b>	<b>49 700</b>	<b>24 900</b>	<b>74 600</b>

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów**

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i ich zmianach należy określić lub utrzymać co najmniej poniższe ustalenia dla wyodrębnionych obszarów struktury funkcjonalnej (wg oznaczeń na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Ponadto dla każdego obszaru, którego to dotyczy należy stosować wytyczne określania w planach: obszarów i zasad ochrony środowiska i jego zasobów wg cz. II rozdz. 3, obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg cz. II rozdz. 4, kierunków rozwoju systemów komunikacji wg cz. II rozdz. 5, kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej wg cz. II rozdz. 6, obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wg cz. II rozdz. 7, obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wg cz. II rozdz. 8, kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej wg cz. II rozdz. 11, obszarów ej wg cz. II rozdz. 12, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych wg cz. II rozdz. 13, kierunków zagospodarowania obszarów wymagających rekultywacji wg cz. II rozdz. 14.

Mając na uwadze przyjęte ogólne kierunki zmian w strukturze przestrzennej Studium wyróżnia:

- tereny urbanizacji
- tereny otwarte - nie podlegające urbanizacji.

Studium wyróżnia strefy, omówione w poprzednim rozdziale, zróżnicowane pod względem funkcji oraz charakteru, w których wyodrębniono obszary struktury funkcjonalnej.

### **Tereny urbanizacji**

Zabudowa w poszczególnych terenach powinna być kształtowana przy pomocy sporządzanych planów miejscowych.

Na terenach urbanizacji wyodrębniono następujące obszary struktury funkcjonalnej:

#### **MU-C - mieszkaniowo-usługowe – centrum**

Obejmuje obszar ścisłego centrum miasta, z zabudową mieszkaniowo-usługową, niezbędna adaptacja i ochrona historycznego układu urbanistycznego. W granicach obszaru zlokalizowane są usługi celu publicznego /lokalnego i ponadlokalnego-powiatowe/.

W obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa mieszkaniowo-usługowa usytuowana pierzejowo wzdłuż ulic, w formie zabudowy zwartej z usługami w parterach, ustalana w zależności od potrzeb indywidualnie w planach miejscowych,
2. zabudowa wielorodzinna /osiedlowa/, z dopuszczeniem usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
3. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna małogabarytowa z towarzyszącymi usługami /max. 5 lokali mieszkalnych/,
4. usługi celu publicznego: administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, sportu, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej itp.

5. usługi w zakresie handlu /z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w granicach wskazanych w zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego/, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp.

wskazniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne lub max. 14 m do głównej kalenicy, a w przypadku dachów płaskich - do górnej najwyższej krawędzi dachu (w granicach ulic: Wileńskiej, Nowowiejskiej, Żelaznej i 6 Września - 5 kondygnacji, max. 21 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, dopuszcza się wprowadzenie wzdłuż ul. Wileńskiej wyższej zabudowy lub dominant wysokościowych w oparciu o ustalenia planów miejscowych, jednak nie wyższej niż 10 kondygnacji nadziemnych),
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

W obszarze ustala się utrzymanie i wzbogacenie ogólnodostępnej zieleni urządzonej /parkowej/ oraz szpalerów zieleni przyulicznej.

Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych tylko w przypadku wymiany zabudowy.

Ustala się kształtowanie zabudowy odtwarzające układ urbanistyczny charakterystyczny dla historycznej części miasta - z placami, skwerami, ciągami pieszymi, zwartą zabudową pierzeją wzdłuż ulic i usługami w parterach.

### **MU-S - mieszkaniowo-usługowe – śródmiejskie**

Obejmuje obszar miejski otaczający centrum, z zabudową mieszaną: usługową, jednorodziną i wielorodzinną. W granicach obszaru zlokalizowane są usługi celu publicznego.

W obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa jednorodzinna /we wszystkich formach: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa/  
wskazniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max. 12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,

Ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca w kwartale ulic: Sikorskiego, Lipińskiej, Legionów i 1-go Maja ze względu na wartości kulturowe terenu – dawna parcelacja - osada fabryczna.

2. zabudowa wielorodzinna

wskazniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub max. 18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, dopuszcza się wprowadzenie wyższej zabudowy lub dominant wysokościowych w oparciu o ustalenia planów miejscowych, jednak nie wyższej niż 8 kondygnacji nadziemnych,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 25%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,

Przeznaczenie dopuszczalne /dla terenów pkt 1 i 2/: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące, nieuciążliwe, ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej /plac, skwery, aleje/ i zieleni osiedlowej oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się sytuowanie usług wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634 w strefie jej uciążliwości.

3. usługi celu publicznego /lokalnego/: administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej itp.
4. usługi w zakresie handlu /z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w granicach wskazanych w zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego/, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia,

oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, łączności itp., usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy /dla terenów pkt 3 i 4/:

- maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub max.18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do zdefiniowania w mpzp .

Przeznaczenie dopuszczalne /dla terenów pkt 3 i 4/: jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Ustala się kształtowanie zabudowy miejskiej w oparciu o założenia przestrzenne /place, ulice, ciągi piesze i rowerowe, osie widokowe, dominanty/ .

### **MU – mieszkaniowo-usługowe**

Obejmuje otoczenie proj.wschodniej obwodnicy Wołomina na kierunku powiązań miasta z drogą ekspresową Via Baltica we wsi Czarna i tereny w sąsiedztwie skrzyżowań z w/w obwodnicą oraz tereny wg rysunku studium przy drodze nr 634-z zabudową jednorodziną i usługową.

Przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa jednorodzinna /wolnostojąca, bliźniacza i szeregową/,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40%/ 30% w przypadku realizacji usług/,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki –do ustalenia w mpzp,

2. usługi w zakresie handlu /z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w granicach wskazanych w zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego/, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do głównej kalenicy a w przypadku dachów płaskich - do górnej najwyższej krawędzi dachu
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki –do ustalenia w mpzp.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

### **MNW – mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne z dopuszczeniem usług**

Obejmuje tereny intensywnej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej o niskiej intensywności.

1. zabudowa jednorodzinna / wolnostojąca, bliźniacza, szeregową/

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.

2. zabudowa wielorodzinna

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,



Przeznaczenie dopuszczalne /dla terenów pkt 1 i 2/: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące, nieuciążliwe, ogólnodostępne tereny zieleni oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. usługi w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, łączności itp. usługi nieuciążliwe, do zdefiniowania w mpzp,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 30%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.

### **MN – mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług**

Obejmuje obszar zabudowy miejskiej i podmiejskiej, osiedlowej. W granicach obszaru zlokalizowane są podstawowe usługi celu publicznego /szkoły itp./.

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa jednorodzinna /wolnostojąca i bliźniacza/,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40%( 30% w przypadku realizacji usług),
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące - nieuciążliwe, w tym usługi z zakresu zdrowia i oświaty, obiekty sakralne, zabudowa zagrodowa, ogólnodostępne tereny zieleni oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

W obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych, w oparciu o ustalenia planów miejscowych.

Dopuszcza się sytuowanie usług wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 634 i projektowanej wschodniej obwodnicy Wołomina.

### **MN1 – mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe**

Obejmuje obszar ciągów zabudowy wiejskiej. W centrach wsi zlokalizowane są podstawowe usługi celu publicznego /szkoły itp./.

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa jednorodzinna i zagrodowa /wolnostojąca/

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, max.12 m do głównej kalenicy dla dachów spadzistych, dopuszcza się dachy płaskie - 3 kondygnacje nadziemne, max.12 m do górnej najwyższej krawędzi dachu /max.10 m dla zabudowy usługowej/,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 40%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: zabudowa bliźniacza, towarzyszące usługi wbudowane lub wolnostojące – nieuciążliwe, w tym usługi z zakresu zdrowia i oświaty oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

W obszarze dopuszcza się realizację obiektów usługowych bez obowiązku realizacji budynków mieszkalnych w oparciu o ustalenia planów miejscowych.

W Ossowie wyznaczono Park Kulturowy pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku” dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XXVIII-36/2009 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 16 kwietnia 2009 r. .

**ME, ME 1 – mieszkaniowe ekstensywne**

Obejmuje tereny zabudowy o charakterze willowym i rezydencjonalnym, na terenach leśnych i w WOCHK.

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa jednorodzinna /wolnostojąca/,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne lub max.9 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 70%,
- dla zabudowy ME położonej przy ulicy Piłsudskiego w sąsiedztwie rezerwatu Białe Błota minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 80%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,
- dla obszaru ME1 minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 3000 m<sup>2</sup>, minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 80%.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: zabudowa letniskowa, zabudowa zagrodowa, towarzyszące usługi do zdefiniowania w mpzp, w tym usługi z zakresu zdrowia i oświaty oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się utrzymanie istniejących lasów.

Zasięg zabudowy ekstensywnej do uściślenia w mpzp.

Zaleca się kształtowanie układów urbanistycznych nawiązujące do idei miasta-ogrodu w celu stworzenia harmonijnego otoczenia dla Pola Bitwy Warszawskiej.

**ME/UT– mieszkaniowe ekstensywne i usługi turystyki**

Obejmuje tereny zabudowy o charakterze willowym i rezydencjonalnym w północnej części Mironowskich Gór i usług turystyki / hotele, pensjonaty/.

Przeznaczenie podstawowe:

1. zabudowa jednorodzinna /wolnostojąca/,

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne lub max.10 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 70%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: towarzyszące usługi wbudowane, nieuciągliwe oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. usługi turystyki

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne lub max.10 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 50%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp.

**U – usługi celu publicznego**

Usługi celu publicznego występujące w centrum miasta, w strefie śródmiejskiej, na terenach podmiejskich oraz w centrach wsi.

Przeznaczenie podstawowe:

usługi celu publicznego administracji publicznej, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, sportu, utrzymania porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej itp.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – w zależności od prowadzonej działalności /do ustalenia w mpzp/.

1. w obszarze MU-C – mieszkaniowo-usługowym – centrum

- maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne lub max.14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,
- 2. w obszarze MU-S mieszkaniowo-usługowym – śródmiejskim
  - maksymalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji nadziemnych lub max.18 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,
- 3. na pozostałych obszarach:
  - maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne lub max.13 m do górnej najwyższej krawędzi dachu,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,

Przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz ogólnodostępne tereny zieleni.

### **U1 – usługi sakralne**

Przeznaczenie podstawowe:

usługi sakralne – kościół wraz z jego zapleczem.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- do określenia w mpzp

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze: dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej z zakresu innego rodzaju usług oraz zieleni urządzonej nie kolidujących z funkcją podstawową.

### **U/P – usługowo-produkcyjne**

Zorganizowane przestrzennie zespoły: istniejące tereny, nowoprojektowany zespół we wsi Nowe i Stare Lipiny, Stare Grabie, Leśniakowizna oraz inne wg zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie podstawowe:

1. usługi w zakresie handlu /z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w granicach wskazanych w zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego/, handlu hurtowego, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, hotelarstwa, wystawiennictwa, biur i administracji, pośrednictwa, finansów, poczty i telekomunikacji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, zaplecze transportu i infrastruktury technicznej, obsługa rolnictwa itp., do zdefiniowania w mpzp,
2. produkcja w zakresie przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, recyklingu, wytwórczości itp.

Prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, określonych w ustawie prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi.

wskaźniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy –14 m do górnej najwyższej krawędzi dachu, za wyjątkiem masztów, kominów itp.
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 20%,
- minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – do ustalenia w mpzp,
- w maksymalnym stopniu należy zachować istniejący drzewostan,

przeznaczenie dopuszczalne w obszarze:– jedno mieszkanie w budynku o przeznaczeniu podstawowym, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, ogólnodostępne tereny zieleni.

### **ZP – zieleń urządzona**

Tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną – publiczną o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej: tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, place zabaw), mała architektura.

Podstawowy kierunek zagospodarowania zieleni urządzonej to ochrona jej powierzchni i form zagospodarowania przed likwidacją z wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji niezbędnych elementów komunikacyjnych lub infrastrukturalnych.

Są to wyznaczone w studium tereny zieleni miejskiej:

- plac 3-go Maja w centrum miasta, przestrzeń publiczna z towarzyszącą zielenią urządzonej, położony w strefie rewitalizacji,
- park i skwer miejski w strefie rewitalizacji,
- tereny zieleni przy ul. Reja,
- teren zieleni urządzonej z przewagą zieleni niskiej stanowiącej strefę ekspozycji obiektu zabytkowego „Dom nad Łąkami”, dopuszcza się miejsca wypoczynkowe, urządzenia terenowe i parkingi.

### **ZC – cmentarze**

Tereny istniejących cmentarzy, teren cmentarza żydowskiego – Kirkut, tereny pod ich planowane powiększenie oraz cmentarz projektowany w Nowych Grabiach.

Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą dla obsługi cmentarza, np: kaplica, dom pogrzebowy, obsługa administracyjna, sanitarna oraz parkingi dla obsługi cmentarza w tym tymczasowe.

### **ZD – ogrody działkowe**

Tereny zainwestowane jako rodzinny ogród działkowy do utrzymania obecnej funkcji.

Rodzinne ogrody działkowe podlegają ochronie przewidzianej w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Dopuszcza się modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy o charakterze architektury ogrodowej, o wysokości max.5 m.

### **US – usługi sportu i rekreacji**

Tereny sportowe: stadion, hala sportowa, z zapleczem hotelowym, kryta pływalnia, boiska, nadwodne kąpieliska z obiektami kubaturowymi niezbędnymi do obsługi.

Przeznaczenie podstawowe:

usługi sportu i rekreacji

przeznaczenie dopuszczalne terenu: lokalne urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla uzbrojenia terenów i niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym oraz obiekty kubaturowe niezbędne do obsługi,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – dla terenów ośrodka sportowego - nie mniej niż 20% bez terenu boisk, w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan,
- zakaz budowy ogrodzeń od strony rezerwatu Białe Błota, z wyjątkiem ogrodzeń w formie żywoplotu,
- maksymalna wysokość zabudowy - nie wyższa niż 10 m, dla budynków stadionu, hali sportowej i basenu – 15 m.

Dopuszcza się utrzymanie istniejących lasów.

### **IW, IK, IE, IG, IC, IO – tereny obsługi technicznej miasta**

tereny infrastruktury technicznej – obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, energetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, gospodarowania odpadami.

wskazniki dla nowoprojektowanej zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m lub w zależności od potrzeb technologicznych, Przeznaczenie dopuszczalne terenu - lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla uzbrojenia terenów.

Docelowe zagospodarowanie terenu gospodarowania odpadami IO, zgodnie z projektem rekultywacji składowiska odpadów.

### **TZ – tereny zamknięte (kolejowe),**

Są to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r., Nr 240, poz. 2027, z późn. zm.). Dla tych terenów zgodnie z art. 14 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – planów miejscowych nie sporządza się. W studium uwarunkowań oraz planie miejscowym wnosi się jedynie granice terenów zamkniętych bez zapisu w treści uwarunkowań dotyczących sposobu zagospodarowania.

Na terenach urbanizacji wyznaczono **obszary przestrzeni publicznej** – place miejskie, z zielenią urządzoną, miejscami do rekreacji i ewentualnie małą architekturą. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznej poprzez: tworzenie ciągów pieszych (spacerowo-handlowy i spacerowo-parkowy), placów i skwerów, wyznaczenie przestrzeni placów pierzejami zwartej zabudowy, stosowanie zamknięć widokowych w formie dominant wysokościowych. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych (prowizorycznych) obiektów usługowo – handlowych. Wszelkie działania inwestycyjne mogą być realizowane jedynie w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej.

Na terenach urbanizacji wyznaczono **obszary rewitalizacji** wg Lokalnego Programu Rewitalizacji, 2008 r. obejmuje on obszar ścisłego historycznego centrum miasta ze zdegradowaną tkanką mieszkaniową oraz otaczające centrum tereny osiedli mieszkaniowych z lat 50-80-tych wymagających modernizacji. Celom przestrzennym rewitalizacji towarzyszą cele społeczno-gospodarcze.

Tereny przeznaczone w studium pod zabudowę, położone na **obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego** są wyłączone spod zabudowy do czasu wykonania odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

Zasięgi obszarów funkcjonalnych wskazanych w studium należy traktować orientacyjnie – stanowią jedynie wytyczne do planów miejscowych, gdzie zostaną uszczegółowione. Tereny te w części wymagają uzyskania zgody odpowiedniej instytucji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Bez prawomocnej decyzji nie jest możliwa jakakolwiek inwestycja na danym terenie.

Przy udostępnianiu nowych terenów pod inwestycje należy uwzględnić w szczególności:

- położenie terenu z punktu widzenia zapewnienia zwartości struktury przestrzennej gminy i dostępności do infrastruktury społecznej, zwłaszcza szkół i przedszkoli, a także miejsc pracy mieszkańców,
- możliwości efektywnego wykorzystania istniejących elementów infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej i in.),
- położenie terenu w stosunku do głównych ciągów komunikacyjnych i możliwość powiązań z już istniejącym układem drogowym,
- możliwość wykształcenia przestrzeni publicznych - (placów i skwerów w projektowanych zespołach zabudowy mieszkaniowej),
- stosowanie tam, gdzie to możliwe w świetle przepisów prawa – scaleń i podziałów terenów budowlanych dla uzyskania racjonalnych rozwiązań planistycznych, uniknięcia ich przypadkowości wynikającej ze stanu własnościowego i minimalizacji konfliktów z tytułu wyznaczania terenów publicznych (ulic, placów, terenów pod urządzenia infrastruktury),
- sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne oraz ew. zagrożenie powodziowe.

Na terenach urbanizacji należy zapewnić drogi pożarowe oraz budowę nowych sieci hydrantowych z hydrantami naziemnymi, stanowiących jeden z istotniejszych elementów systemu bezpieczeństwa.

Wszelkie obiekty o wysokości 50 m npt i więcej podlegają zgłoszeniu do Dowództwa Sił Powietrznych przed wydaniem pozwolenia na budowę.

### **Tereny otwarte**

Na terenach otwartych wyodrębniono następujące obszary struktury funkcjonalnej:

#### **R – tereny rolne**

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej – grunty orne, łąki i pastwiska, sady oraz nieużytki rolne.

Na terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem R obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (poza siedliskami zgodnie z przepisami odrębnymi), usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz ferm hodowlanych powyżej 60 DJP. Dopuszcza się zalesienia gruntów rolnych poza terenami wyznaczonymi w studium. Zachowuje się istniejącą zabudowę zgodnie z decyzjami administracyjnymi.

Tereny rolne we wsi Ossów położone są w granicach Parku Kulturowego pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XXVIII-36/2009 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 16 kwietnia 2009 r.

Dopuszcza się możliwość realizacji na tym terenie nowych obiektów związanych z programem Parku.

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie uwzględnienia w planach miejscowych oraz w decyzjach o warunkach zabudowy:

- lokalizowania budynków i urządzeń służących wyłącznie rolnictwu,
- wyznaczenia gruntów do zalesienia,
- ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wprowadzanie nowych,
- zakazu wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,
- zakazu realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu olejów i smarów,
- zakazu zakładania i budowy stacji paliw,
- zakazu lokalizacji składowiska odpadów stałych i płynnych,
- ochrony terenów zmeliorowanych i zdrenowanych (drenaży, rowów melioracyjnych).

#### **RZ – tereny łąk w obszarze dolin rzecznych**

Tereny dolin rzek: Czarnej i Długiej oraz innych mniejszych cieków wodnych, tworzące ciągi powiązań przyrodniczych. Tereny zieleni nieurządzonej - naturalnej (prywatnej i publicznej), łąki, pastwiska, zbiorniki małej retencji, nieużytki rolne w dolinach rzecznych z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji (ścieżki rowerowe, boiska, przystań rzeczna), małej architektury itp.

Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:

- utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu istniejących łąk i pastwisk oraz ochrona przed zainwestowaniem i degradacją sanitarną,
- obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz ferm hodowlanych,
- ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- ochrona układu hydrograficznego rzek i rowów melioracyjnych.

Tereny łąk we wsi Ossów położone są w granicach Parku Kulturowego pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XXVIII-36/2009 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 16 kwietnia 2009 r.

Dopuszcza się możliwość realizacji na tym terenie nowych obiektów związanych z programem Parku.

#### **ZL – tereny lasów**

Tereny istniejących lasów. Wyznacza się dla tych terenów funkcje: ochronną, ekologiczną, gospodarczą, krajobrazową i lokalnie rekreacyjną. Lasy gminy Wołomin w powiązaniu z

ciągami ekologicznymi ekosystemu lasów gmin sąsiednich zachowują układ ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego.

Obszar lasów ochronnych oznaczono na rysunku studium.

Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

- ochrona ich walorów przyrodniczych i użytkowych,
- utrzymanie ciągłości przestrzennej funkcjonowania w ramach systemu ekologicznego gminy, powiatu i województwa oraz racjonalne wykorzystanie dla potrzeb gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych.

Realizacja w/w kierunków wymagać będzie w szczególności:

- zachowania lasów jako elementów krajobrazu naturalnego,
- prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów uwzględniając głównie zasadę powszechnej ochrony, trwałości utrzymania ciągłości użytkowania oraz dostosowania do ustalonych w planie funkcji i form użytkowania niezależnie od struktury własnościowej lasów (państwowe, prywatne),
- udostępniania i częściowego przystosowania niektórych kompleksów leśnych położonych na terenach głównie w sąsiedztwie rzeki Czarnej i Długiej dla potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych,
- wykonania sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych o kierunku zieleni urządzonej, zalesienia nieużytków i gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej oraz enklaw rolnych w kompleksach leśnych,
- wprowadzenia do planów miejscowych zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:
  - zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
  - zabudowy na terenach leśnych, z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,
  - realizacji przebiegu urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.) wymagających znacznej przecinki drzew, wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych na obszarach leśnych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
  - zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu, a w szczególności terenów chronionych wydm,
  - lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych.

Zachowuje się istniejące budynki mieszkalne.

W uchwalanych planach miejscowych należy uwzględnić potrzeby w zakresie zapewnienia odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych.

### **ZL1 – tereny zalesień**

Tereny niezagospodarowane lub tereny rolne przeznaczone do zalesienia. Możliwość zalesienia gruntów rolnych zostanie określona w planach miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy terenu, w miejscach, gdzie nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

### **Z – obszary torfowe i błotne** /Białe Błota, Helenówka, Helenów/

Obszary szczególnie cenne przyrodniczo, do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu, w tym jako obszar Natura 2000 (Białe Błota).

Określa się warunki gospodarowania w obrębie tych obszarów:

- zakaz lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na terenach objętych ochroną Natura 2000 z wyłączeniem dopuszczeń ustawowych,
- obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
- zabezpieczenie przed niszczeniem lub uszkodzaniem obiektów przyrodniczych (np. drzew, gatunków chronionych, siedlisk),
- wykluczenie działań mogących zakłócić stosunki wodne, zanieczyszczających środowisko (powietrze, wody, powierzchnię ziemi, grunt),
- ograniczenie penetracji.

### **WS– tereny wód powierzchniowych** /rzeki, cieki, rowy melioracyjne i tereny zdrenowane/

Ochrona przed zasypywaniem, przegradzaniem i likwidacją, ochrona układu hydrograficznego rzek, cieków, rowów melioracyjnych i terenów zdrenowanych.

Tereny rzeki Długiej we wsi Ossów położone są w granicach Parku Kulturowego pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Uchwale Nr XXVIII-36/2009 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 16 kwietnia 2009 r.

Dopuszcza się możliwość realizacji na tym terenie nowych obiektów związanych z programem Parku.

W celach zwiększenia ochrony przed powodzią wyznacza się obszary, na których możliwa jest lokalizacja zbiorników retencyjnych - suchych.

Studium nie przesądza lokalizacji zbiorników, a jedynie wskazuje możliwe strefy ich realizacji w rejonie wsi Czarna i Mostówka.

Na terenach otwartych dopuszcza się prowadzenie ciągów ponadlokalnej i lokalnej infrastruktury technicznej /wodociągi, kanalizacja, przepompownie, gazociągi, linie elektroenergetyczne, sieci telekomunikacyjne, itp./ oraz dróg określonych na rysunku studium. Dopuszcza się także obiekty niekubaturowe służące rekreacji i wypoczynkowi. (np.: ziemne tory jazdy konnej, tereny sportowe- plaże nadrzeczne, turystyka rowerowa i piesza).

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

Kierunki i zasady ochrony środowiska przyrodniczego wyznaczono na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Zakłada się zachowanie podstawowych elementów systemu przyrodniczego gminy – ochronę i wzbogacanie walorów ekologicznych i wartości użytkowych oraz ich racjonalne wykorzystanie w rozwoju gminy przy zapewnieniu sprawnego funkcjonowania całego systemu przyrodniczego w powiązaniu z systemem wojewódzkim i krajowym.

Powiązania przyrodnicze wzdłuż rzek jako trzon systemu przyrodniczego w skali gminy powinny być chronione przed przerwaniem ich ciągłości lub osłabieniem struktur biologicznie czynnych w ich obrębie (lasów, zadrzewień, łąk, mokradeł, cieków i zbiorników wodnych).

#### **3.1. Obszary i obiekty prawnie chronione**

Ochrona przyrody polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody.

Ochrona zasobów środowiska realizowana jest na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisów szczególnych, a w szczególności:

1. Ustawa o ochronie przyrody;
2. Prawo wodne;
3. Prawo górnicze i geologiczne;
4. Ustawa o ochronie przyrody;
5. Ustawa o lasach;
6. Ustawa o rybactwie śródlądowym;
7. Prawo łowieckie;
8. Ustawa o ochronie zwierząt;
9. Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na obszarze Gminy Wołomin wymagane jest objęcie pełną ochroną wymienionych poniżej obszarów i obiektów środowiska oraz uwzględnienie w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach warunków oraz zasad ochrony zasobów przyrodniczych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

Są to tereny i obiekty omówione w cz. I rozdz. 4 i wskazane na zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1. Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 – Białe Błota, nr kodu PLH 140038, proponowany do wyznaczenia na podstawie Dyrektywy Siedliskowej,
2. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz strefa ochrony urbanistycznej WOCHK,



3. pomniki przyrody,
4. lasy ochronne.

#### **Ad 1.**

Sieć Natura 2000 obejmuje:

1. obszary specjalnej ochrony ptaków,
2. specjalne obszary ochrony siedlisk,
3. obszary mające znaczenie dla Wspólnoty.

Nadzór nad obszarem Natura 2000 lub proponowanym obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty, znajdującym się na liście (lista proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty) sprawuje właściwy dyrektor ochrony środowiska. Dla obszaru Natura 2000 sprawujący nadzór nad obszarem sporządza projekt planu zadań ochronnych na okres 10 lat. Podobnie jest w przypadku proponowanego obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty, znajdującego się na liście o której jest mowa wyżej.

Na obszarze Natura 2000 zabrania się, z wyłączeniem dopuszczeń ustawowych, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

1. pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
2. wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
3. pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Przepisy te stosuje się odpowiednio do proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty, znajdujących się na liście (lista proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty) do czasu zatwierdzenia przez Komisję Europejską jako obszary mające znaczenie dla Wspólnoty i wyznaczenia ich jako specjalne obszary ochrony siedlisk.

Na obszarach Natura 2000, z zastrzeżeniem ustawowych wyłączeń, nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połow ryb, jeżeli nie oddziałuje znacząco negatywnie na cele ochrony obszaru Natura 2000.

Na terenie gminy Wołomin znajduje się obszar objęty Europejską Siecią Ekologiczną Natura 2000. Są to Białe Błota - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk, Szczegółowe informacje dotyczące tego terenu zostały zawarte oprócz w/wym. w części I studium w rozdz. 4.3.

Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na terenach objętych ochroną Natura 2000 z wyłączeniem ustawowo zwolnionych.

#### **Ad 2.**

Obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Teren gminy Wołomin objęty jest w ponad połowie ochroną w postaci Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zagospodarowanie i użytkowanie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu polega m.in. na zapewnieniu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych.

Zasady zagospodarowania i użytkowania tego obszaru oraz jego granice określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 2007 r. Na terenie Obszaru wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych.

Granice terenu WOCHK zostały pokazane na rysunku Studium – załącznik Nr 2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do w/w rozporządzenia w granicach WOCHK wprowadza się ustalenia dotyczące całego obszaru, w tym w szczególności:

1) czynnej ochrony ekosystemów leśnych:

- a) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania,
- b) wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku, na obszarach, gdzie nie są możliwe odnowienia naturalne - używanie do odnowień gatunków miejscowego pochodzenia przy ograniczaniu gatunków obcych rodzimej florze czy też modyfikowanych genetycznie,
- c) zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych, tworzenie układów ekotonowych z tych gatunków,
- d) pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych oraz części drzew obumarłych aż do całkowitego ich rozkładu,
- e) zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach porolnych, na obszarze, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe, sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno-leśnej, tworzenie i utrzymywanie leśnych korytarzy ekologicznych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków,
- f) utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych: w borach bagiennych, olsach i łągach, budowa zbiorników małej retencji jako zbiorników wielofunkcyjnych, w szczególności podwyższających różnorodność biologiczną w lasach,
- g) zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych, niedopuszczanie do ich nadmiernego wykorzystania dla celów produkcji roślinnej lub sukcesji,
- h) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska rzadkich i chronionych roślin, zwierząt, grzybów oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) wnioskowanie do właściwego organu o ich ochronę,
- i) wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,

2) czynnej ochrony ekosystemów łąkowych:

- a) propagowanie wśród rolników działań zmierzających do utrzymania trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej, a także Krajowego Programu Rolnośrodowiskowego - zgodnie z wymogami zbiorowisk łąkowych, propagowanie dominacji gospodarstw prowadzących produkcję mieszaną, w tym preferowanie hodowli bydła opartej o naturalny wypas metodą pastwiskową oraz zalecanie ochrony i hodowli lokalnych starych odmian drzew i krzewów owocowych oraz ras zwierząt; promowanie agroturystyki i rolnictwa ekologicznego,
- b) maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne, niedopuszczanie do przeorywania użytków zielonych, propagowanie powrotu do użytkowania łąkowego gruntów wykorzystywanych dotychczas jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżen terenowych,
- c) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- d) zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
- e) zachowanie zbiorowisk wydmowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk i psiar,

- f) melioracje odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, z bezwzględnym zachowaniem w stanie nienaruszonym terenów podmokłych, w tym torfowisk i obszarów wodno-błotnych oraz obszarów źródliskowych cieków,
  - g) eliminowanie nielegalnego eksploataowania surowców mineralnych oraz rekultywacja terenów powyrobiskowych - w szczególnych przypadkach, gdy w wyrobisku ukształtowały się właściwe biocenozy wzbogacające lokalną różnorodność biologiczną zalecane jest podejmowanie działań ochronnych w celu ich zachowania,
  - h) wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną stanowisk gatunków chronionych i rzadkich roślin, zwierząt i grzybów, także ekosystemów i krajobrazów ważnych do zachowania w postaci rezerwatów przyrody, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i użytków ekologicznych, opracowanie i wdrażanie programów reintrodukcji, introdukcji oraz czynnej ochrony gatunków rzadkich i zagrożonych związanych z nieleśnym ekosystemami lądowymi,
  - i) utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych,
  - j) melioracje nawadniające, zalecane w przypadku stwierdzonego niekorzystnego dla racjonalnej gospodarki rolnej obniżenia poziomu wód gruntowych;
- 3) czynnej ochrony ekosystemów wodnych:
- a) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi,
  - b) wyznaczenie lokalizacji nowych wałów przeciwpowodziowych o rzeczywistą konieczność ochrony człowieka i jego mienia przed powodzią - w miarę możliwości wały należy lokalizować jak najdalej od koryta rzeki, wykorzystując naturalną rzeźbę terenu,
  - c) tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień, celem ograniczenia spływu substancji biogennych i zwiększenia bioróżnorodności biologicznej,
  - d) prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej,
  - e) zachowanie i wspomaganie naturalnego przepływu wód w zbiornikach wodnych na obszarach międzywala - zalecane jest stopniowe przywracanie naturalnych procesów kształtowania i sukcesji starorzeczy poprzez wykorzystanie naturalnych wylewów,
  - f) ograniczanie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo-krajobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi,
  - g) wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach i kanałach (retencja korytowa) winno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni,
  - h) utrzymanie i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy i oczek wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej, utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń z pól uprawnych,
  - i) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach w dolinach rzecznych oraz na krawędzi tarasów zalewowych i wysoczyzn,
  - j) wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną zachowanych w stanie zbliżonym do naturalnego fragmentów ekosystemów wodnych oraz stanowisk gatunków chronionych i rzadkich właściwych dla ekosystemów hydrogenicznych,
  - k) zachowanie i ewentualne odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą,

- l) zwiększanie retencji wodnej, przy czym zbiorniki małej retencji winny dodatkowo wzbogacać różnorodność biologiczną terenu, uwzględniając starorzecza i lokalne obniżenia terenu, w miarę możliwości technicznych i finansowych zalecane jest odtworzenie funkcji obszarów źródłiskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, w miarę możliwości należy zachowywać lub odtwarzać siedliska hydrogeniczne mające dużą rolę w utrzymaniu lokalnej różnorodności biologicznej,
- ł) utrzymanie i odtwarzanie meandrów na wybranych odcinkach cieków; w razie możliwości wprowadzanie wtórnego zabagnienia terenów.

W strefie ochrony urbanistycznej Obszaru zakazuje się, m.in.:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
  - 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
  - 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
  - 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
  - 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
  - 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
  - 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej
- z wyłączeniem ustawowych dopuszczeń.

W strefie zwykłej Obszaru zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej z wyłączeniem ustawowych dopuszczeń.

Ponadto:

Doliny rzek: Długiej i Czarnej Strugi i Czarnej stanowią ważny korytarz przyrodniczy (ekologiczny) oraz wchodzi w skład sieci obszarów Natura 2000. Dolina rzeki Czarnej łączy ze sobą obszary Natura 2000 Łęgi Czarnej Strugi PLH140009 oraz Białe Błota PLH140038, natomiast rzeka Długa jest korytarzem wspomagającym szlak migracji – stanowi ważne połączenie tych obszarów z lasami Nadleśnictwa Drewnica.

Na terenach oznaczonych na rysunku Studium – załącznik nr 2 symbolem MN we wsi Cięciewa – nową zabudowę można realizować w granicach wyznaczonych terenów zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od rzeki Czarnej Strugi jako przedłużenie istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, przy czym nie może wynosić mniej niż 50 m od linii brzegowej rzeki. Linia zabudowy zostanie uszczegółowiona na etapie planu miejscowego. Na terenie oznaczonym MN od strony rzeki zakazuje się grodzenia nieruchomości, z wyjątkiem ogrodzeń w formie żywopłotu. Pas terenu przyległy do rzeki Czarna Struga jest powiązaniem przyrodniczym, o którym mowa wyżej.

Powiązanie Obszaru „Białe Błota” z Nadleśnictwem Drewnica będzie zapewnione poprzez tereny leśne oznaczone symbolem ZL, tereny sportowe US oraz tereny zabudowy mieszkalnej ME położonych bezpośrednio przy ul. Piłsudskiego. Na tych terenach zabrania się grodzenia nieruchomości z wyjątkiem ogrodzeń w formie żywopłotu. Na terenach ME powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić min. 80% powierzchni działki; zaleca się pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu istniejących lasów i zakrzaczeń.

### **Ad 3.**

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie. Na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie, aż do ich samoistotnego, całkowitego rozpadu. Na terenie gminy znajdują się 27 pomników przyrody. Są to drzewa oraz jeden głaz narzutowy. Wykaz pomników zawarty jest w cz. I rozdz. 4.3.

Na terenie gminy znajduje się 27 pomników przyrody. Są to drzewa oraz jeden głaz narzutowy. Wykaz pomników zawarty jest w cz. I rozdz. 4.3. Wszelkie prace w zasięgu strefy wpływu na pomnik przyrody winny być uzgodnione a Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

Wszelkie prace w zasięgu strefy wpływu na pomnik przyrody winny być uzgodnione z Regionalnym Konserwatorem Przyrody.

Drzewa – pomniki przyrody wymagają 15 metrowej strefy ochronnej, liczonej od pni drzew, z wykluczeniem wszelkich prac ziemnych oraz zakazem wznoszenia obiektów budowlanych i urządzeń stałych, tymczasowych, trwale i nietrwale związanych z gruntem oraz zmian stosunków wodnych i zmian ukształtowania rzeźby terenu w ich otoczeniu.

Pomniki przyrody należy uwzględnić w planach zagospodarowania i ustalić sposób ich ochrony i zagospodarowania.

**Ad 4.**

Lasy Skarbu Państwa należące do Nadleśnictwa Drewnica uznane zostały za ochronne na mocy decyzji Ministra Środowiska z 2001 r. Są to oddziały 104-107. Na terenie lasów ochronnych obowiązują odpowiednie przepisy ustawy o lasach, w tym zasady prowadzenia gospodarki leśnej określone w przepisach szczególnych.

**3.2. Ochrona lokalnych wartości przyrodniczych**

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego w skali lokalnej:

- ochrona terenów leśnych wg przepisów ustawy o lasach z 1991 r. i o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 1995 r.,
- ochrona i kształtowanie lokalnego układu powiązań przyrodniczych wzdłuż rzek, zwłaszcza rzeki: Długiej, Czarnej Strugi i Czarnej oraz istniejących cieków wodnych,
- ochrona rzek wg przepisów ustawy prawo wodne, wzdłuż rzek wyznacza się strefę ochronną 20 m od linii brzegów wolną od zabudowy, ogrodzeń, terenów utwardzonych itp., na terenie MN w miejscowości Cięciwa strefa ta ustalona jest w pkt. 3.1 Ad 2. (str. 76-77),
- ochrona układu hydrograficznego - cieków, oczek wodnych i rowów melioracyjnych (ustalają linię ogrodzeń obustronnie w odległości 3-5 m od górnej krawędzi skarpy, utrzymanie przepustowości, ochronę przed likwidacją, skanalizowaniem, zanieczyszczeniem),
- przeznaczenie na cele nierolnicze zmeliorowanych terenów rolnych wiąże się z koniecznością przebudowy urządzeń melioracyjnych przez i na koszt inwestorów, uzgadniania z Inspektorem WZMiUW w Wołominie planów zagospodarowania działek i projektów przebudowy sieci drenarskich oraz uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na wykonanie nowych urządzeń i wyłączenie z ewidencji istniejących urządzeń melioracyjnych,
- zachowanie i ochrona istniejącej zieleni urządzonej oraz kształtowanie układu zieleni w mieście i poszczególnych wsiach powiązanego z terenami rekreacyjno-sportowymi, lasami i obszarami dolin rzecznych poprzez ciągi zieleni przyulicznej, ciągi piesze i rowerowe,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- ochrona walorów krajobrazowych gminy: dolin rzek, lasów, łąk, krajobrazu rolniczego,
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych,
- dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, w tym nadsypanie, na podstawie planów miejscowych, poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu; w planach miejscowych dopuszcza się korekty ukształtowania terenu służące wyłącznie zabezpieczeniu terenu przed powodzią i zalewaniem wodami opadowymi działek budowlanych,
- ochrona naturalnej rzeźby terenu (wydmy),
- w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom obowiązują zakazy (§6.1 pkt 4, 5 i 6) Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego krajobrazu cytowane powyżej (rozdz. 3.1 pkt 1).

**3.3. Ochrona przeciwpowodziowa**

Warunki ochrony ludzi i mienia przed powodzią reguluje ustawa - Prawo wodne.

Obszary zagrożenia powodziowego oraz zasięg zalewu bezpośredniego (w gminie Wołomin brak jest obwałowań rzek, więc nie wyznaczono zalewu potencjalnego) dla rzek Czarnej i Długiej zostały wyznaczone przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie w 2006 r.

- wodą o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 20 lat tj. zalew 5%,
- wodą o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 100 lat tj. zalew 1%,
- wodą o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 200 lat tj. zalew 0,5%.

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

Warunki zagospodarowania terenu w obszarach zagrożenia powodziowego przyjęto w niniejszym studium ściśle wg zapisów Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej zleconym przez RZGW.

Na zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego oznaczono zasięg zalewu 0,5% wodą dwustuletnią, który wg ustawy Prawo wodne ważny jest dla ochrony obszarów o szczególnym znaczeniu społecznym, gospodarczym lub kulturowym i wyznaczono go tylko w rejonie tych obszarów w gminie Wołomin. Są to obszary:

- rejon oczyszczalni ścieków, rejon zabudowy we wsi Majdan, Nowe i Stare Lipiny, Duczki i Czarna. Wymagają one zastosowania odpowiednich zabezpieczeń i przygotowania odpowiednich działań operacyjnych.

Na zał. nr 2 wyznaczono też zasięg zalewu 1%, który wg ustawy Prawo wodne uwzględnia się przy sporządzaniu planów miejscowych oraz strefy płytkiego zalewu (do 0,5 m).

W obszarach bezpośredniego zagrożenia powodziowego w/w ustawa zabrania m.in. lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania. Zabrania się także wznoszenia obiektów budowlanych.

Tereny położone na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego należy więc uznać za wyłączone spod zabudowy do czasu wykonania odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

W strefach płytkiego zalewu do 0,5 m (Cięciwa, Majdan) ograniczenia mogą być mniej restrykcyjne, budynki bez podpiwniczeń i posadowione na rzędnej ew.zalewu.

W studium proponuje się rozważenie budowy zbiorników retencyjnych suchych, we wsi Majdan i Czarna służących retencji wód opadowych, a co za tym idzie ochrony przed powodzią.

Nie należy przeznaczać pod zabudowę mieszkaniową i inne inwestycje starorzeczy i terenów rolnych w dolinach rzek, gdzie występuje możliwość wylewów wielkich wód, podtapianie siedlisk ludzkich, a także zagrożenie życia ich mieszkańców.

### **3.4. Ochrona przed uciążliwościami**

Dla utrzymania właściwego standardu środowiska i przeciwdziałania uciążliwościom przyjmuje się następujące kierunki działań:

- konsekwentne unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących ponadnormatywne emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych,
- prowadzenie działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami - sukcesywne wprowadzanie kanalizacji na tereny zabudowy wiejskiej i rozbudowa sieci w mieście, stworzenie warunków segregacji odpadów u źródła, dalsza rekultywacja składowiska odpadów w Starych Lipinach i docelowo przekształcenie na teren zieleni,
- nakaz sukcesywnego podłączania wszystkich realizowanych obiektów do sieci inżynierskiej,
- ochrona ujęć wód z ich strefami ochronnymi,
- wody opadowe z powierzchni komunikacyjnych i terenów produkcyjnych powinny być podczyszczone przed wprowadzeniem ich do odborników,
- unikanie lokalizacji obiektów wrażliwych na uciążliwość hałasu (zabudowy chronionej, tzn. mieszkaniowej, obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty), a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciw hałasowym zgodnych z Polską Normą, stosowanie przegród bez okien lub okien o podwyższonej izolacyjności:
  - w sąsiedztwie linii kolejowej ( zasięg hałasu ok.100 m),
  - w sąsiedztwie dróg wojewódzkich (zasięg hałasu ok.80 m),  
(droga krajowa S8 przebiega przez tereny rolne),

- korzystnym rozwiązaniem z punktu widzenia ochrony środowiska jest przeznaczenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów generujących nadmierny hałas pod działalność gospodarczą,
- inwestorzy powinni być informowani o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- stosowanie wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu oraz linii kolejowej pasów zieleni izolacyjnej i ekranów akustycznych (w projekcie modernizacji linii kolejowej przewidziano ekrany akustyczne),
- w planach zagospodarowania przestrzennego określać przynależność terenu do kategorii ochrony przed hałasem,
- nie należy przeznaczać na zabudowę mieszkaniową lub inną związaną ze stałym pobytem ludzi pasów technologicznych linii wysokich napięć; ograniczenia występują w pasach terenu o szerokości: 19 m w obie strony od osi linii 110 kV oraz 35 m w obie strony dla linii 400 kV,
- należy zachować odległości podstawowe od gazociągu wysokiego ciśnienia odpowiednio dla rodzajów zagospodarowania wg przepisów,
- zachowania odpowiednich odległości wymaga otoczenie cmentarzy:
  - do 50 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody i przewodów wodociągowych oraz zabudowy mieszkaniowej
  - do 150 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wody oraz zabudowy mieszkaniowej do czasu wybudowania wodociągu,
- zakaz lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na terenach objętych ochroną Natura 2000 z wyłączeniem ustawowo dopuszczonych;
- zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza obszarami wyznaczonymi dla funkcji usługowo-produkcyjnej (z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na danym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko całego przedsięwzięcia związanego z obiektem uciążliwym),
- stosowanie wzdłuż granic na terenach usługowo-produkcyjnych pasów zieleni izolacyjnej min. 10 m szerokości, obowiązkowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
- preferowane czynniki grzewcze to: gaz, energia elektryczna, olej opalowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii.

#### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Obowiązek ochrony środowiska kulturowego wynika z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, które ustalają nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nad wszelkimi działaniami w obrębie obiektów zabytkowych lub ich sąsiedztwie.

Na obszarze gminy Wołomin ochronie podlegają (wg. wykazu podanego w części I rozdz. 5) obiekty i obszary, które wskazuje się do ochrony i opieki jako dziedzictwo kulturowe, w ramach następujących form:

1. obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków,
2. obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zidentyfikowane w opracowanym gminnym programie opieki nad zabytkami,
3. stanowiska archeologiczne,
4. Park Kulturowy pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”
5. obszar rewitalizacji wg Lokalnego Programu Rewitalizacji – w tym starówki wołomińskiej.

Obiekty i obszary wyznaczono na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Generalne zasady ochrony wartości zabytkowych, którym należy podporządkować kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w obszarach dziedzictwa kulturowego oraz w ich sąsiedztwie :

- zachowanie i konserwacja zabytkowej substancji;



- zachowanie zabytkowego układu urbanistycznego i kompozycji przestrzennej,
- rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych oraz przekształcenia zabytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu jak: renowacja i modernizacja, rekonstrukcja fragmentów historycznych, usunięcie elementów zmieniających historyczną kompozycję wyłącznie według wytycznych konserwatorskich,
- zaleca się wymóg poprzedzenia prac planistycznych oraz rewaloryzacyjnych obszarów oceną stanu i funkcjonowania obszaru, opartą na analizach i studiach, łącznie ze studiami krajobrazowymi i panoram,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej, dostosowanie charakteru nowej zabudowy na działkach sąsiednich do obiektów zabytkowych w zakresie skali bryły, podziału elewacji, wysokości itp.
- ograniczenie dowolności w stosowaniu rozwiązań technicznych, materiałów i kolorystyki, w tym nawierzchni, a także materiału roślinnego,
- ograniczenie wprowadzania reklam i informacji wizualnej, również w bezpośrednim sąsiedztwie,
- zakaz podziałów wtórnych działek na których znajdują się obiekty zabytkowe,
- uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej,
- korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
- popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury,
- dopuszczenie w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od zasad ochrony określonych w studium, wyłącznie w wyniku przeprowadzenia prac badawczych lub szczegółowych zaleceń konserwatorskich dot. przedmiotu ochrony oraz sposobu i zakresu jego ochrony.

W planach miejscowych i ich zmianach oraz w decyzjach o warunkach zabudowy należy określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla ochrony dziedzictwa kulturowego:

**Ad 1.**

W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- wszelkie działania prowadzone przy obiektach i terenach wpisanych do rejestru zabytków muszą być prowadzone i uzgodnione zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- uzgadnianie zamierzeń i działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który na wystąpienie właściciela przedstawia zalecenia konserwatorskie,
- uzyskanie pozwolenia WKZ dla działań inwestorskich realizowanych w obiektach i nieruchomościach wpisanych do rejestru zabytków / również dla których wydanie pozwolenia na budowę nie jest wymagane/.

Ustala się objęcie obiektów wpisanych do rejestru zabytków strefami ochrony konserwatorskiej:

- kościoła p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej – strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej w granicach terenu kościoła,
- Domu Nałkowskich i Willi Laurentium – strefa ochrony ekspozycji E w granicach terenu zieleni urządzonej ZP (z przewagą zieleni niskiej).

**Ad 2.**

W odniesieniu do obiektów w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz zidentyfikowanych w opracowanym gminnym programie opieki nad zabytkami:

- ochrona obiektów na zasadach określonych w mpzp /w uzgodnieniu z WKZ/.

Ilość obiektów zabytkowych na skutek nowych ustaleń lub uzupełnień ewidencji gminnej może w przyszłości ulec zmianie.

**Ad 3.**

W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych:

- wszelkie działania na terenach stanowisk archeologicznych, wiążące się z wykonywaniem robót ziemnych należy poprzedzić badaniami archeologicznymi lub prowadzić je pod nadzorem archeologicznym,

- na terenach stanowisk archeologicznych, do czasu przeprowadzenia na nich badań archeologicznych, obowiązuje zakaz nasypywania lub niwelacji gruntów,
- szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania planów miejscowych,
- ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

Stanowiska archeologiczne wykazano na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

#### **Ad 4.**

Uchwałą Nr XXVIII-36/2009 z dnia 16 kwietnia Rady Miejskiej w Wołominie utworzono Park Kulturowy pod nazwą „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”. Przedmiotem jego ochrony jest krajobraz historyczny, kulturowy oraz zachowanie wyróżniających się krajobrazowo terenów pola boju pod Ossowem, na terenie wschodniej części wsi Ossów.

Zgodnie z § 3 w.w. uchwały na terenie parku kulturowego ustanawia się zakazy, które należy uwzględnić w sporządzanych planach miejscowych.

#### **Ad 5.**

Obszar rewitalizacji wg Lokalnego Programu Rewitalizacji – w tym starówki wołomińskiej.

Wg opracowania - Studium historyczno-konserwatorskie do rewitalizacji „Starówki Wołomińskiej”, Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków, 2006 r. ustala się następujące wymagania szczególne dla w/w terenu:

- utrzymanie historycznej siatki ulic z czasu parcelacji w końcu XIX wieku i na początku XX wieku,
- utrzymanie historycznego podziału działek z wykluczeniem łączenia w celu budowy większych budynków,
- uporządkowanie terenu stacji kolejowej z rozwiązaniem ruchu pieszych
- odtworzenie kamienic lub budowa nowych budynków tworzących pierzeje ulic (budowa plomb w brakującej zabudowie pierzejowej),
- dopuszczenie maksymalnej wysokości budynków do 3 kondygnacji,
- projektowanie nowych obiektów w nawiązaniu do gabarytów, podziałów kompozycyjnych oraz rozwiązań dachu sąsiednich budynków,
- zakaz realizacji obiektów obcych regionalnie i kulturowo (odbiegających od charakteru miasta np. w stylu góralskim),
- utrzymanie charakteru zabudowy: mieszkalno – usługowej,
- zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych (produkcyjnych),
- przywrócenie historycznym budynkom pierwotnych elementów wystroju: szczytów i innych detali w oparciu o zachowane materiały ikonograficzne: zdjęcia i projekty archiwalne lub odtworzenie detalu na podstawie zachowanych na elewacji fragmentów wystroju,
- konieczność stosowania podczas remontów i modernizacji tradycyjnych materiałów wykończeniowych (np. tynków zacieranych) - w celu eliminacji takich materiałów, jak siding czy innego typu wykładziny ścienne (np. często stosowana glazura) oraz materiałów stanowiących pokrycie dachów (papa, dachówka, blacha),
- wprowadzenie zasad harmonijnego zestawienia kolorystyki elewacji i jej kompozycji (zachowanie spójnej stolarki – przy wymianie stolarki nowa musi naśladować oryginalne podziały)
- uporządkowanie podwórek z zachowaniem rozwiązań pierwotnej zabudowy działki z możliwością zmiany funkcji budynków,
- zakaz zabudowy loggii, tarasów i balkonów – z wyjątkiem spójnych projektów dla całego budynku,
- zasadę budowy zabudowań gospodarczych wyłącznie parterowych i lokalizowania ich na tyłach działek,

- likwidację napowietrznych linii energetycznych i telefonicznych w celu podniesienia estetyki przestrzeni publicznych i możliwości właściwego rozwoju zieleni przyulicznej
- dla inwestycji wymagających pozwolenia na budowę – obowiązek uzyskania do projektu budowlanego od właściwego Konserwatora Zabytków uzgodnienia w zakresie zagospodarowania terenu oraz gabarytów i formy projektowanych budynków (z pominięciem rozwiązań szczegółowych).

Ustala się również obowiązek uzyskania uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków w przypadku planowanej rozbiórki istniejących budynków nie będących zabudową gospodarczą oraz konieczność wykonania dokumentacji historyczno – konserwatorskiej dla tych budynków.

W Wołominie brak jest wartościowych obiektów dóbr kultury współczesnej.

## **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

(schemat 8 załączony na końcu cz. II – Komunikacja – Kierunki rozwoju)

Kierunki rozwoju systemów komunikacji wskazano na zał. nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

### **5.1. Rozwój układu drogowego - ponadlokalnego**

Koncepcja systemu komunikacyjnego miasta i gminy opracowana została zgodnie z ustaleniami dotyczącymi: kraju, województwa, gminy, wnioskami zarządców dróg oraz postulatami miejscowych władz i mieszkańców.

Układ drogowy Wołomina będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (droga ekspresowa S8, drogi główne i zbiorcze), do którego wejdą drogi o znaczeniu ponadlokalnym - krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz wybrane gminne, ważne dla powiązań zewnętrznych i wewnętrznych,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzonego przez pozostałe drogi gminne.

Na obszarze gminy znajdują się następujące drogi publiczne - ponadlokalne:

- drogi wojewódzkie - wykaz dróg w cz. I rozdz. 12,
- drogi powiatowe - wykaz dróg w cz. I rozdz. 12.

### **Drogi ekspresowe i główne**

W podstawowym układzie drogowym studium przewiduje budowę, rozbudowę, przebudowę lub modernizację dróg ekspresowych i głównych:

- budowę drogi ekspresowej S-8 /Via Baltica/, która prowadzona jest w I Transeuropejskim Korytarzu Transportowym W-wa – Kowno – Ryga – Tallin - Helsinki.

Wlot drogi będzie włączony do istniejącego ciągu Trasy Armii Krajowej, przez którą uzyska powiązanie z autostradą A2.

Wg materiałów do decyzji środowiskowej - wariant 3 – preferowany, przewiduje się szerokość w liniach rozgraniczających 70 m (w lasach - 60 m), przekrój 2x2 pasy ruchu, z możliwością dodania 3-go pasa, ew. pasy zieleni izolacyjnej oraz drogi serwisowe i zbiorniki retencyjne do odwodnienia, całkowita ograniczona dostępność wyłącznie poprzez węzły.

Dla powiązań Wołomina decydujące znaczenie będzie miał węzeł „Wołomin”, węzeł możliwy po realizacji przez samorządy drogi łączącej drogę nr 635 z S8. Prognoza ruchu przewiduje na 2025 r. 5-8 tys. samochodów i 1 tys. pojazdów ciężarowych w godzinie szczytu.

(na zlecenie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad opracowano Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowe dla budowy północnego wylotu z Warszawy drogi ekspresowej S8 w kierunku Białegostoku na odcinku od projektowanej wschodniej obwodnicy Warszawy S17 do obwodnicy Radzymina, BPRW S.A., 2007 r.),

- budowę drogi regionalnej Wołomin-Sulejówek- Wiązowna (Duchnow) tj. wschodniej obwodnicy Wołomina jako drogi głównej, powiązanej poprzez węzeł „Wołomin” z drogą

- S-8, przewiduje się jej szerokość w liniach rozgraniczających 25 m ( na zlecenie gminy opracowano Studium komunikacyjne przebiegu projektowanej drogi wojewódzkiej G 635 na obszarze gminy Wołomin, oprac. BPRW S.A., 2006 r.),
- rozbudowę i modernizację drogi wojewódzkiej nr 634 jako drogi głównej, przewiduje się jej szerokość w liniach rozgraniczających 35-38 m, przekrój 2x2 pasy ruchu do skrzyżowania /rondo/ z ul. Fieldorfa ,w dalszym przebiegu przekrój drogi do ustalenia w planach zagospodarowania przestrzennego (na zlecenie Zarządu Dróg Wojewódzkich opracowano koncepcję rozbudowy drogi wojewódzkiej na odcinku Zielonka-Wołomin, oprac. CGM Projekt, 2008 r.),
  - budowę przedłużenia drogi wojewódzkiej nr 634 jako drogi głównej od Al. Niepodległości do Szosy Jadowskiej w Duczkach, projekt przewiduje rondo na połączeniu z Szosą Jadowską, szerokość w liniach rozgraniczających 30 m ( na zlecenie gminy opracowano mpzp i koncepcję drogi),
  - rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 634 na odcinku od skrzyżowania z ul. Ogrodową w Duczkach (w/w rondo) do granicy gminy, rozbudowa obejmuje: modernizację skrzyżowań, budowę chodników na terenach zabudowy, zatoki, drogę serwisową szer.3,5 i 4,5 m dla obsługi i ciąg pieszo-rowerowy 2,5 m po północnej stronie drogi. Szerokość jezdni 6,0 m i 1,5 m pobocza. Wzmocnienie konstrukcji do obciążeń od pojazdów ciężarowych.

Dostępność dróg wojewódzkich ograniczona - poprzez skrzyżowania, odstępy między skrzyżowaniami wg rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, obsługa terenów przyległych do dróg wojewódzkich z dróg serwisowych i lokalnych.

### **Drogi / ulice zbiorcze**

W powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych przewiduje się usprawnienie następujących połączeń:

- w południowej części gminy - budowa drogi zbiorczej od granicy z gm. Kobyłka do istniejącej drogi zbiorczej (ul. Wyszyńskiego),

Proponuje się zmianę klasy ulic: Niepodległości i Szosa Jadowska do proj. ronda w Duczkach (z głównej na zbiorczą) po wybudowaniu przedłużenia drogi wojewódzkiej nr 634 do Szosy Jadowskiej w Duczkach.

Proponuje się zmianę klasy ulic: Geodetów i Witosa (z głównej na zbiorczą) po wybudowaniu wschodniej obwodnicy Wołomina.

Poza tym funkcje ulic zbiorczych pełnić będą istniejące ulice:

- w części miasta na północ od linii kolejowej ulice: Armii Krajowej, Piłsudskiego, Radzywińska oraz ul. Podmiejska i we wsi Helenów ul. Boryny w kierunku gm. Radzymin,
- w części miasta na południe od linii kolejowej ulice: Lipińska, Przejazd, Fieldorfa oraz Legionów,
- w północno-wschodniej części gminy: ul. Ręczajska i ul. Dworcowa w kierunku gm. Klembów,
- w południowo-wschodniej części gminy ulice: Al. Niepodległości i Wyszyńskiego w kierunku Okuniewa oraz Mińska w kierunku gm. Poświętne,
- ul. Kraszewska – powiązanie z gm. Kobyłka.

Wg obowiązujących przepisów istniejące i projektowane ulice zbiorcze powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających min.20 m. W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszczalne jest zmniejszenie tej szerokości po przeprowadzeniu szczegółowych analiz w planach miejscowych.

## **5.2. Rozwój układu drogowego - lokalnego**

### **Drogi / ulice lokalne**

Na rysunku studium wyznaczono ważniejsze drogi lokalne, jest to układ komunikacyjny obsługujący istniejące zainwestowanie i tereny rozwojowe. Drogi i ciągi publiczne o znaczeniu drugorzędym powinny być wyznaczone w ramach planów miejscowych.

Ważną rolę w układzie lokalnym pełnić będą ulice:

- w części miasta na południe od drogi głównej 634- ul. Partyzantów między ul. Zieloną i Niepodległości i ul. Zielona odc. droga nr 634 – ul. Legionów,
- w części miasta na północ od linii kolejowej – ul. Nowa Wieś,
- we wschodniej części gminy – ulica na przedłużeniu ul. Podmiejskiej do gm. Klembów (Dobczyn).

W powiązaniach wewnętrznych przewiduje się usprawnienie następujących połączeń:

- budowa drogi po południowej stronie wzdłuż linii kolejowej od Al. Niepodległości do granicy gminy we wsi Duczki oraz po północnej stronie linii kolejowej we wsi Lipinki,
- -we wschodniej części gminy: droga na przedłużeniu ul. Dworcowej do ul. Ręczajskiej w Nowych Grabiach, droga na przedłużeniu ul. Radosnej do ul. Ręczajskiej oraz droga na przedłużeniu ul. Cuchowiec do ul. Majdańskiej,
- w południowo-wschodniej części gminy: ul. Poligonowa,
- w południowo-zachodniej części gminy: drogi na kierunku ptn.-płd. obsługujące tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowej we wsi Ossów.

Pozostałe ulice przyjęto wg stanu istniejącego lub planów miejscowych.

Dla dróg i ulic lokalnych powinna być przyjęta minimalna szerokość o w oparciu o obowiązujące przepisy tj. 12 m dla ulic lokalnych i 10 m dla ulic dojazdowych. W przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszczalne jest zmniejszenie tej szerokości po przeprowadzeniu szczegółowych analiz w planach miejscowych.

### **5.3. Komunikacja zbiorowa**

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy. Obsługa miasta i gminy Wołomin nadal będzie opierać się o kolej i system linii autobusowych.

#### **Komunikacja kolejowa**

Projekt modernizacji linii kolejowej znaczenia państwowego Warszawa-Białystok /E75 – Rail Baltica/ przebiegającej przez Wołomin przewiduje, że pociągi na tej trasie będą mogły poruszać się z prędkością 160km/h i 200 km/h (oprac. firma Schussler-Plan)

Na terenie gminy Wołomin modernizacja linii kolejowej obejmie również przejazdy kolejowe i przejścia dla pieszych. Będą to :

- 1) przejazd i przejście pod torami na ul. Sasina,
- 2) stacja kolejowa Wołomin vis a vis ul. Legionów,
- 3) przejazd i przejście pod torami na ul. Niepodległości, przystanek kolejowy Wołomin-Słoneczna,
- 4) przejście pod torami w Zagościńcu, przystanek kolejowy Zagościńiec,
- 5) przejście pod torami dla pieszych na wysokości ul. Sikorskiego (Wołomin-Słoneczna).

Ad 1) – modernizacja przejazdu na ul. Sasina będzie polegała na wybudowaniu tunelu dla ruchu samochodowego, dla ruchu pieszego oraz ścieżki rowerowej.

Ad 2) – obecna stacja wyspowa zamieniona będzie na stację zewnętrzną. Przejazd kolejowy ma być zastąpiony wiaduktem kolejowym, dojście do peronów zapewni przejście podziemne.

Ad 3) – modernizacja przejazdu na ul. Niepodległości będzie polegała na wybudowaniu tunelu dla ruchu samochodowego, dla ruchu pieszego oraz ścieżki rowerowej. Stacja kolejowa pozostanie stacją zewnętrzną.

Ad 4) – tymczasowa modernizacja przejazdu zakłada pozostawienie przejazdu dla pojazdów w obecnym stanie ( przy max. prędkości pociągów 160 km/h). Docelowo po wybudowaniu obwodnicy Wołomina – likwidacja przejazdu kolejowego i wybudowanie

podziemnego przejścia dla pieszych oraz ścieżki rowerowej ( dla prędkości pociągów 200 km/h).

Ad 5) – wybudowanie podziemnego przejścia dla ruchu pieszego i ścieżki rowerowej na wysokości ul. Sikorskiego i Waryńskiego.

Zakłada się, że rola kolei w dojazdach do Warszawy i sąsiadujących gmin będzie wzrastać. W planach miejscowych należy uwzględnić ustawę z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.nr 16 z 2007 r., poz.94, ze zm.) - budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

### **Komunikacja autobusowa**

Przewiduje się utrzymanie połączeń autobusowych z Warszawą i sąsiednimi gminami. Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000m dla większości obszaru gminy.

Należy zapewnić obsługę obszarów z istniejącym zagospodarowaniem, a w następnej kolejności obszarów planowanego zainwestowania po wybudowaniu nowych elementów układu drogowego.

Rozwiązania i parametry techniczne ulic i dróg w planach miejscowych oraz projektach budowlanych powinny uwzględniać prowadzenie komunikacji autobusowej (odpowiednia szerokość i nośność nawierzchni jezdni, rezerwy terenu na przystanki i pętle autobusowe oraz miejsca na wiaty przystankowe).

### **5.4. Parkowanie pojazdów**

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania.

Potrzeby parkingowe powinny być zabezpieczone na terenie lokalizacji własnej inwestora, tzn. na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. Minimalna ilość miejsc parkingowych powinna być obliczona wg wskaźników w zależności od proponowanego zagospodarowania. Zaleca się, aby w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach określać minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych, na następującym poziomie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./dom,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 m.p./1 lokal mieszkalny do 60 m<sup>2</sup> i 2 m.p./1 lokal mieszkalny >60 m<sup>2</sup>,
- dla obiektów administracji - 25 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.,
- dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla hurtowni - 5÷15 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.,
- dla targowisk - 35 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.targowej lub 1,5 m.p./stoisko,
- dla zakładów produkcyjnych - 35 m.p./100 zatrudnionych,
- dla szkół ponadpodstawowych - 30 m.p./100 zatrudnionych,
- dla restauracji i kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.;
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet,
- dla hoteli minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek,
- dla klubów i domów kultury - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- dla banków - 40 m.p./1000 m<sup>2</sup> p.uż.,

- dla kościołów - 10 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla cmentarzy - 7 m.p./ha,
- 2 miejsca na 5 działek dla ogródków działkowych.

Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych ulic i zgody zarządcy.

Dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.).

Niezbędne jest wyznaczenie dla transportu ciężkiego parkingów w rejonie węzła Wołomin, który usytuowany jest poza granicami gminy lub ew. we wsi Czarna w granicach gminy. Parkingi te powinny posiadać odpowiednią infrastrukturę, zapewniającą komfort odpoczynku osobom korzystającym.

W rejonie linii kolejowej proponuje się budowę ogólnodostępnych parkingów, z wykorzystaniem dawnych placów ładunkowych i ramp. Wybór docelowej lokalizacji tych parkingów zostanie wskazany w planach miejscowych. Parkingi te będą służyły dojazdowi do centrum oraz będą funkcjonowały w systemie „Parkuj i jedź”.

### **5.5. Ruch rowerowy**

(schemat 9 załączony na końcu cz. II – Ścieżki rowerowe)

Celem wyznaczenia ciągów rowerowych jest zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami oraz stacją kolejową.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych w oparciu o koncepcję ścieżek rowerowych opracowaną przez Stowarzyszenie Zielone Mazowsze, 2007 r.:

- wyposażenie dróg wojewódzkich oraz powiatowych i wybranych gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe wydzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach o mniejszym ruchu (uspokojonym), wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych
- dopuszczenie ruchu rowerowego na drogach drugorzędnych: na terenach rolnych i leśnych oraz w dolinie rzeki Czarnej.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych, przystankach kolejowych.

Oprócz ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

Obok ruchu rowerowego, ruch turystyczny i sportowo – rekreacyjny powinien być prowadzony, ścieżkami konnymi, dydaktycznymi, pieszymi i rehabilitacyjnymi. Przebieg wyżej wymienionych tras, powinien wynikać z analizy potrzeb ich wyznaczenia na terenie gminy i być wskazany w opracowanych w przyszłości planach miejscowych.

## **6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

### **6.1. Gospodarka wodno-ściekowa**

Rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej i deszczowej realizowana jest w ramach projektu: Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie aglomeracji Wołomin-Kobyłka, dofinansowanego z Funduszu Spójności Unii Europejskiej, z terminem realizacji do 2010 r.

W dalszym etapie przewiduje się objęcie nowych terenów w miarę wzrostu wskaźnika zaludnienia.

#### Zaopatrzenie w wodę

(schemat 10 załączony na końcu cz. II –Wodociągi)

Zasoby wód podziemnych czwartorzędowych występujących na terenie miasta uważa się za wystarczające na pokrycie istniejących i prognozowanych potrzeb.

Stwierdza się wystarczającą wydajność istniejących ujęć wody dla bieżących potrzeb.

Przyjmuje się, że w zależności od potrzeb na terenie istniejących ujęć wody mogą być wykonane dodatkowe studnie jak również może nastąpić przebudowa stacji uzdatniania wody.

Dla ujęć wodociągu komunalnego konieczne jest wyznaczenie stref ochrony sanitarnej pośredniej. Trwają prace przygotowawcze polegające na monitorowaniu ujęcia. Istniejące studnie mają ustalone strefy ochrony bezpośredniej w promieniu 10 m wokół studni.

Na obszarach położonych w obrębie strefy ochrony sanitarnej pośredniej dopuszcza się jedynie ograniczone użytkowanie terenów ze szczególnym zakazem wprowadzania do ziemi i wód podziemnych ścieków, składowania i przechowywania odpadów stanowiących zagrożenie dla wód podziemnych, stosowania nawozów sztucznych oraz prowadzenia robót mogących mieć wpływ na zmianę istniejących warunków hydrogeologicznych (studnie, głębokie wykopy).

Zakłada się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej prowadzącą do objęcia nią wszystkich terenów zabudowy w gminie.

#### Odprowadzenie ścieków komunalnych

(schemat 11 załączony na końcu cz. II –Kanalizacja sanitarna)

Projektowany system odprowadzania ścieków bytowych będzie opierał się na dopływie wszystkich ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków Krym po jej rozbudowie (pojemność docelowa 12000 m<sup>3</sup>/d, punkt zlewny, obsługa ok. 80000 równoważnej liczby mieszkańców RLM).

Odprowadzenie ścieków z terenu miasta odbywać się będzie w systemie kanalizacji grawitacyjnej z elementami kanalizacji ciśnieniowej na terenach wiejskich. Na terenie miasta wyodrębnione zostały 4 główne zlewnie z kolektorami i przepompowniami. Konieczna będzie Budowa kolektora F, który przejmie ścieki ze wschodniej części miasta i z gminy.

W zakresie odprowadzenia ścieków technologicznych z terenów przemysłu przyjmuje się, że odprowadzenie do kanalizacji miejskiej lub wód będzie możliwe po ich uprzednim podczyszczeniu. Zakłada się, że sposób podczyszczenia musi być indywidualnie opracowany i uzgodniony z odpowiednimi jednostkami gospodarki wodnej.

Na projektowanym terenie usługowo-produkcyjnym we wsi Stare Grabie przewiduje się lokalny system oczyszczania ścieków i ich odprowadzenie do rowu melioracyjnego i dalej do rzeki Czarnej.

Na terenach wiejskich o niskim zaludnieniu stosowane będą indywidualne rozwiązania oparte na lokalnych oczyszczalniach i zbiornikach bezodpływowych.

#### Odprowadzenie ścieków deszczowych

Przewiduje się dalszą rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej, obejmującej intensywnie zagospodarowane tereny miasta. Sieć kanalizacji obejmie też tereny rozwojowe miasta do Al. Niepodległości oraz wieś Stare i Nowe Lipiny. Odbiornikiem pozostanie rzeka Czarna i Długa. Niezbędne będzie odpowiednie podczyszczenie ścieków deszczowych przed ich wpuszczeniem do odbiorników. Podczyszczenie odbywać się będzie w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych zlokalizowanych na przewodach kanalizacji i przepompowniach.

Odprowadzenie wód deszczowych z terenów bez kanalizacji powinno następować za pośrednictwem kanałów częściowo krytych, rowów otwartych i zbiorników retencyjnych. Wody deszczowe winny być podczyszczone na terenie lokalizacji własnej inwestora.

Odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów przemysłu wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie ścieków deszczowych do wód i gruntu.

Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na obszary kolejowe oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.



## 6.2. Systemy energetyczne

(schemat 12 załączony na końcu cz. II – Systemy energetyczne )

Zgodnie z wymaganiami przepisów prawa energetycznego w 1999 r. zostały opracowane Założenia do planu zaopatrzenia gminy Wołomin w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na lata 2006-2013 ( oprac.PPHU Juwa, Białystok, 2005/2006 r.), w opracowaniu tym przeanalizowano obecny stan gospodarki energetycznej jak również perspektywiczne zapotrzebowanie. Przewiduje się zaopatrzenie w ciepło z proekologicznych źródeł energii: gaz, energia elektryczna, miejska sieć ciepłownicza, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii.

### Gazownictwo

W zakresie zaopatrzenia w gaz zakłada się utrzymanie i dalsze wykorzystanie istniejącego systemu zasilania i gazociągów oraz dalszą rozbudowę sieci gazowej w miarę potrzeb.

Miasto i gmina są zaopatrywane w gaz przez Przedsiębiorstwo Gazownicze. Największe przewidywane przedsięwzięcia to:

- budowa gazociągów średniego ciśnienia w kierunku Zagościńca, Czarnej, z Kobyłki do Mironowskich Gór i w ul.Granicznej.

Przyjmuje się zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów:

- przygotowywania posiłków,
- przygotowywania ciepłej wody,
- w zakresie ogrzewania pomieszczeń.

Linia ogrodzeń winna przebiegać min.0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia.

Podczas prowadzenia prac budowlanych należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

Gazociągi, które w wyniku poszerzenia ulic znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas poza jezdnię na koszt inwestora przedsięwzięcia.

Warunki, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie z 2001 r.

W studium przyjmuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 relacji Rembelszczyzna – granica państwa (w gestii Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System).

Każda inwestycja w pobliżu w/w gazociągu (w odległości 50 m) powinna być uzgodniona z operatorem. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości od gazociągu podanej dla różnych jej rodzajów w rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z 1995 r. Ze względu na fakt budowy gazociągu z rur o zwiększonej grubości ścianki zmniejszono odległości podstawowe o 50% -min.odległość wynosi 15 m od osi gazociągu (np.budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne - 25 m, gospodarcze – 15 m od osi gazociągu).

Nasadenia zieleni wysokiej w odległości min.2 m od osi gazociągu.

### Ciepłownictwo

ZEC sp. z oo. opracował Plan rozwoju w zakresie zaspokajania obecnego i przyszłego zaopatrzenia w ciepło miasta i gminy Wołomin.

Przewiduje się sukcesywną wymianę rur ciepłowniczych na preizolowane, wdrażanie automatyki procesów wytwórczych i przesyłu oraz instalacji zmniejszających zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego.

Ciepłownia miejska obsługuje głównie zabudowę wielorodzinną w mieście. Istnieją możliwości zaopatrzenia w ciepło zabudowy indywidualnej na kierunkach rozwojowych do Duczek, Zagościńca, Starych i Nowych Lipin, miasta Kobyłka oraz na terenach objętych planami zagospodarowania w mieście.

Na terenie miasta jak i na terenach wiejskich istnieje możliwość zaopatrzenia w ciepło z proekologicznych źródeł energii jakimi są: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii.

Wg opracowanych założeń do planu zaopatrzenia gminy Wołomin w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na lata 2006-2013 rozwój urbanistyczny przyjęto w podziale na etapy: etap I - obejmujący obszary planów w toku sporządzania tj.7 terenów zabudowy

jednorodzinnej oraz obszary planów obowiązujących tj. 12 terenów głównie zabudowy jednorodzinnej oraz etap II – obejmujący następujących 5 obszarów rozwojowych we wsiach: Nowe Lipiny, Czarna, Zagościniec, Duczki oraz os. Wiosenna w mieście Wołomin. W w/w opracowaniu założono możliwość zaopatrzenia w ciepło wymienionych obszarów z ciepłowni miejskiej poprzez rozbudowywaną sieć miejską. Zapotrzebowanie w ciepło wyniesie ok. 77 MW przy założeniu całkowitej realizacji zabudowy, co nastąpi w dalszej perspektywie, po roku 2013. Nie przewiduje się dostarczania ciepła z ciepłowni do wsi Cięciewa.

Obszary wiejskie zaopatrywane będą w ciepło z indywidualnych źródeł, w których czynnikami grzewczymi będą: gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii. Zakłada się zachowanie istniejących kotłowni zakładowych.

### Elektroenergetyka

Przyjmuje się, że energia elektryczna dostarczona będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom. Przewiduje się pełne pokrycie ich potrzeb w zakresie zużycia energii dla celów tradycyjnych. Teren gminy będzie zgazyfikowany, niemniej jednak założono, że w niewielkim zakresie energia elektryczna będzie wykorzystywana do przygotowania posiłków, uzyskiwania ciepłej wody i elektrycznego ogrzewania pomieszczeń. Na cele klimatyzacji i wentylacji przewidziano minimalne jej wykorzystanie.

Wzrost zapotrzebowania mocy elektrycznej obliczono na podstawie szacunkowego programu urbanistycznego i oceniono na ok. 65 MW dla zabudowy mieszkaniowej i ok. 1 MW dla zabudowy usługowej. Rozwój urbanistyczny /wg danych z Urzędu Miasta/ przyjęto w podziale na etapy: etap I - obejmujący obszary planów w toku sporządzania oraz etap II – obejmujący następujących 5 obszarów rozwojowych we wsiach: Nowe Lipiny, Czarna, Zagościniec, Duczki oraz os. Wiosenna w mieście Wołomin. Nie podano zapotrzebowania dla obiektów produkcyjno-przemysłowych ze względu na trudne do oszacowania wielkości inwestycji.

Źródłem zasilania dla terenu objętego studium są dwie stacje elektroenergetyczne 110/15 kV tj. RPZ 1 Wołomin i RPZ 2 w Nowych Lipinach. Przewidywana jest budowa stacji RPZ 3 w południowo-wschodniej części gminy, która zaspokoi docelowe potrzeby Wołomina oraz sąsiednich gmin, wraz z projektowaną linią 110 kV (na zał. Nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazano nowy przebieg linii i stacji EE).

Istniejące urządzenia napowietrzne wysokiego napięcia przyjęto w niniejszym studium do dalszej eksploatacji w okresie perspektywnym. Są to:

- linia 400 kV relacji Miłosna-Mościska/Miłosna-Płock z pasem technologicznym o szerokości 70 m (po 35 m w obie strony od osi linii),
- linie 110 kV: RPZ Radzymin – RPZ 1 Wołomin, RPZ Pustelnik- RPZ 1 Wołomin, RPZ1-RPZ2 oraz RPZ2 –RPZ Tłuszcz ze strefami oddziaływania 19 m w obie strony od osi linii.

Zasady użytkowania terenu w pasach technologicznych linii 400 kV:

- warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać z właścicielem linii tj. z Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi SA,
- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na warunkach przez siebie określonych,
- pod linią nie należy sadzić roślinności wysokiej, zalesienia terenów rolnych mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,
- teren ten nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą /przesyłową/ właściciela linii,
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,

- obiekty zawierające materiały niebezpieczne lub strefy zagrożone wybuchem powinny znajdować się w większej odległości od linii niż granica pasa technologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Możliwości zagospodarowania terenu w strefach linii 110 kV należy uzgadniać z Przedsiębiorstwem energetycznym.

W opracowywanych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach należy uwzględnić:

- powyższe warunki dla linii wysokiego napięcia,
- budowę linii elektroenergetycznej 110 kV Ząbki - Wołomin,
- rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN,
- pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,
- konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach,
- projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transportowych słupowych, natomiast stacje wewnętrzne tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
- możliwość ewentualnego wykonania zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi oraz budowy stacji słupowych jak i wewnętrznych,
- rezerwy terenu pod budowę nowych stacji niezbędnych do zasilania danego terenu,
- dopuszczenie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi,
- dla istniejących i projektowanych linii nN, SN i WN należy pozostawić odpowiednie korytarze uwzględniające wymagane przepisami odległości od innych obiektów a także przewidzieć rezerwę terenu dla stacji, przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej,
- przyłączanie obiektów do sieci oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku kolizji planu zagospodarowania działki / w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu/ z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu wg zasad określonych w przepisach prawa energetycznego po uprzednim uzyskaniu z Przedsiębiorstwa energetycznego warunków przebudowy.

### **6.3. Telekomunikacja i łączność publiczna**

Zakłada się dostosowanie systemu telekomunikacyjnego do potrzeb wynikających z rozwoju i zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wołomin oraz podniesienie standardu usług telekomunikacyjnych. Wymagać to będzie budowy i rozbudowy sieci abonenckich w rejonach, gdzie występuje takie zapotrzebowanie, utrzymania istniejących urządzeń telekomunikacyjnych w dobrym stanie technicznym, budowy infrastruktury telekomunikacyjnej, m. in. przekaźników telefonii komórkowej oraz sieci szerokopasmowych umożliwiających dostęp do internetu. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zarezerwować tereny pod tego typu inwestycje.

Zasady wspierania inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zasady działalności w zakresie telekomunikacji jednostek samorządu terytorialnego oraz podmiotów wykonujących zadania z zakresu użyteczności publicznej oraz zasady dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej i innej infrastruktury technicznej, finansowanych ze środków publicznych i zasady lokalizowania regionalnych sieci szerokopasmowych oraz innej infrastruktury telekomunikacyjnej określa ustawa z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustawa ta określa również prawa i obowiązki inwestorów, właścicieli, użytkowników wieczystych nieruchomości, osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zarządców nieruchomości oraz lokatorów, w szczególności w zakresie dostępu do nieruchomości, w celu zapewnienia warunków świadczenia usług telekomunikacyjnych.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1. Linie telekomunikacyjne należy lokalizować jako podziemne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
3. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami technicznymi przebudowy;
4. Uzyskanie warunków technicznych od dysponenta sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

W zakresie łączności publicznej:

Inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, między innymi: z ustawą z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

W studium nie ustala się zakazów i ograniczeń lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej. Mogą one być lokalizowane na terenie całej gminy.

Szczegółowe zasady lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych j.w.;
2. jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu, ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń; przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
3. w przypadku braku planu miejscowego lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej innej niż infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na warunkach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przez infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu należy rozumieć: kanalizację kablową, linię kablową podziemną, instalację radiokomunikacyjną wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m, szafy i słupki telekomunikacyjne oraz inne podobne urządzenia i obiekty, a także związany z nimi osprzęt i urządzenia zasilające, jeżeli nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000.
4. Lokalizacja regionalnych sieci szerokopasmowych następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej. Decyzję wydaje na wniosek inwestora wojewoda, po przeprowadzeniu postępowania. Decyzja ta wiąże właściwe

organy przy opracowaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planów zagospodarowania przestrzennego.

5. Decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej nie wymagają roboty budowlane polegające na rozbudowie lub przebudowie sieci, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz zmiany formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub niewymagające pozwolenia na budowę.

#### **6.4. Usuwanie odpadów**

Głównym celem polityki w zakresie gospodarowania odpadami według Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020 jest „uporządkowanie gospodarki odpadami poprzez realizację działań ujętych w wojewódzkim, powiatowych i gminnych planach gospodarki odpadami”. Gmina Wołomin ma opracowany „Gminny Program Gospodarki Odpadami” - uchwalony w 2004 r. oraz „Inwentaryzację oraz program usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu gminy Wołomin” – opracowany w 2007 r.

Zasadnicze działania w zakresie ochrony środowiska przed odpadami powinny zmierzać do ograniczenia ich ilości i rodzajów, prowadzenia nowoczesnego (zgodnego ze standardami unijnymi) systemu odzysku i unieszkodliwiania odpadów oraz selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania.

Studium przewiduje rozbudowę istniejącego składowiska odpadów w Starych Lipinach jako terenu gospodarowania odpadami poprzez:

- odzysk odpadów budowlanych,
- kompostowanie odpadów zielonych,
- segregowanie odpadów,
- ew. punkt zbierania odpadów do dalszej ekspedycji.

Zakład taki, prawidłowo urządzony i eksploatowany nie powinien powodować zagrożeń środowiska.

W wojewódzkim planie gospodarki odpadami założono, że po roku 2011 powinny funkcjonować jedynie składowiska posiadające rozwiązania na skalę regionalną.

#### **7. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Zgodnie z definicją celu publicznego określoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami do inwestycji celu publicznego, które można zaliczyć do celów o znaczeniu lokalnym należą:

- drogi zbiorcze /powiatowe/ i lokalne /gminne/,
- sieć infrastruktury technicznej o zasięgu lokalnym, ujęcia wody, oczyszczalnia ścieków, urządzenia utylizacji odpadów,
- urządzenia służące ochronie środowiska, w tym budowa ośrodków sportowo-rekreacyjnych, utrzymanie lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż rowów melioracyjnych,
- sieć rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- urzędy organów władzy, administracji, w tym urząd miasta,
- obiekty na potrzeby obronności państwa, w tym powiatowa komenda policji,
- szkoły podstawowe, gimnazja, licea, szkoły wyższe,
- obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej: ośrodki zdrowia, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- ochrona lokalnych dóbr kultury: miejsc pamięci narodowej, kapliczek,
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Predysponowane do lokalizacji celów publicznych są tereny położone w centrum miasta na gruntach będących we władaniu gminy. Poza tym są one rozmieszczone w wyznaczonych w

studium terenach usług publicznych na terenach miejskich, podmiejskich i w poszczególnych wsiach - równomiernie obsługując obszar gminy.

## **8. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Do inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym w gminie Wołomin należą:

1. Opieka nad obiektami objętymi ochroną konserwatora zabytków, tj:
  - ochrona obiektów dziedzictwa kultury,
  - ochrona w formie parku kulturowego Pola Bitwy Warszawskiej 1920 r. w Ossowie.
2. Budowa i utrzymywanie dróg publicznych:
  - projektowana droga ekspresowa-krajowa S8 – trasa AK /zasięg krajowy/,
  - istniejące i modernizowane drogi wojewódzkie nr 628, 634 i 635,
  - projektowana droga regionalna – wschodnia obwodnica Wołomina.
3. Modernizacja linii kolejowej – magistralnej E75,
4. Budowa inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi - w planach miejscowych należy zapewnić tereny do ich realizacji.
5. Układy przesyłowe energetyki:
  - linia 400 kV, linie 110 kV ze stacjami elektroenergetycznymi,
  - proj. linia 110 kV ze stacją elektroenergetyczną,
  - gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 700.

Ustalone w obowiązujących planach miejscowych rezerwy terenu związane z modernizacją układu drogowego są wystarczające, objęcia planem miejscowym wymaga projektowana obwodnica wschodnia.

Nie ma konieczności rezerwowania nowych terenów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

## **9. Obszary obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W Wołominie występują uwarunkowania formalno-prawne wynikające z przepisów odrębnych, które narzucają obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

Występują obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obszary przestrzeni publicznych oraz park kulturowy.

Istniejąca struktura własnościowa i przestrzenna gruntów pozwala na rozwój miasta oraz jego przekształcanie bez narzucania obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Niemniej jednak w indywidualnych przypadkach, jeśli zaistnieje taka potrzeba scalenie i podział nieruchomości może nastąpić na wniosek zainteresowanych zgodnie z Ustawą z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obszarów przestrzeni publicznych oraz granice parku kulturowego przedstawiono na zał. nr 2 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego i wskazano je na zał. nr 3 – Obszary przeznaczone do sporządzenia planów miejscowych.

Granica obszarów przestrzeni publicznych nie jest ściśle określona, jej przebieg może być korygowany na etapie sporządzania planów miejscowych.

## **10. Obszary zamierzonego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, w tym obszary wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne. Wskazano je na zał. nr 3 – Obszary przeznaczone do sporządzenia planów miejscowych.

Ponadto dopuszcza się zmiany obowiązujących planów miejscowych w miarę potrzeb. W ramach opracowywania tych planów dopuszcza się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## **11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

### **Rolnictwo**

Grunty rolne wysokich klas oraz gleby organiczne podlegają ochronie przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczeniu przeznaczenia ich na cele nierolnicze oraz zapobieganiu ich degradacji i dewastacji. Zmiany na cele nierolnicze dokonuje się w planie miejscowym po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa lub Marszałka /w zależności od klasy gruntu/.

Obowiązujące w gminie plany zagospodarowania przestrzennego uzyskały właściwe zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze - Wskazano je na zał. nr 3 – Obszary przeznaczone do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza stanu istniejącego rolnictwa oraz trendów rozwojowych gminy, związanych z migracją ludności na teren gminy, głównie z Warszawy, pozwala na konkretyzację kierunków działań:

- tereny położone we wschodniej i północnej części gminy powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym, z tendencją do powiększania gospodarstw rolnych,
- obszar gminy kwalifikuje się do produkcji "zdrowej żywności",
- z uwagi na ochronę środowiska przyrodniczego nie wskazane jest lokalizowanie uciążliwych obiektów inwentarskich z bezściółkową technologią oraz obiektów szklarniowo-foliowych ogrzewanych węglem,
- na terenie gminy znajdują się tereny zdrenowane, rowy melioracyjne.

### **Leśnictwo**

Na terenie gminy Wołomin znajdują się duże kompleksy leśne położone na południe i północ od miasta oraz mniejsze tereny leśne we wschodniej części gminy. Są one włączone w całości w Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu i stanowią trwały element przestrzennego systemu terenów chronionych w obrębie aglomeracji warszawskiej. Dla tych obszarów ustala się zachowanie istniejących terenów leśnych i ich użytkowanie zgodnie z ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz planami urzędowymi lasów państwowych i uproszczonymi planami urządzenia lasu /lasy prywatne/.

Nadzór nad gospodarką leśną w lasach prywatnych prowadzi Nadleśnictwo Drewnica.

Pozostałe lasy są rozdrobnione, dewastowane i zgodnie z wnioskami właścicieli proponuje się przeznaczyć je na zabudowę mieszkaniową ekstensywną na dużych działkach leśnych.

W studium wyznacza się obszary, dla których gmina zamierza sporządzić zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne /dotyczy gruntów lasów prywatnych/ - wskazano je na zał. nr 3 – Obszary przeznaczone do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi**

Na obszarze Wołomina występują tereny narażone na zalanie wodą powodziową. Zagrożenie powodziowe przy gwałtownych opadach atmosferycznych może stanowić rzeka Długa i Czarna. Warunki zagospodarowania terenu w obszarach zagrożenia powodziowego przyjęto w niniejszym studium ściśle wg zapisów Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej zleconym przez RZGW.

Zagospodarowanie tych terenów winno minimalizować występowanie zagrożenia dla ludzi i ich mienia.

Na obszarze Wołomina nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

### **13. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

W granicach administracyjnych Wołomina występują tereny zamknięte w rozumieniu Ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz zgodnie z Decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych.

Wg art. 4 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. w odniesieniu do terenów zamkniętych w planie miejscowym ustala się tylko granice tych terenów oraz granice stref ochronnych.

Tereny zamknięte nie posiadają wyznaczonych stref ochronnych.

### **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

Na terenie gminy występuje składowisko odpadów, które będzie wymagało rekultywacji w kierunku zagospodarowania zielenią docelowo, po jego zamknięciu.

W 2004 r. został opracowany przez Eco-Progres Sp. z o.o. raport oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia – „Rekultywacja końcowa, ukształtowanie i rekultywacja północno-wschodniej skarpy składowiska odpadów komunalnych Stare Lipiny, Gmina Wołomin”. Pojemność składowiska jest na wyczerpaniu, ponieważ korona w części centralnej zbliża się do dopuszczalnej rzędnej 1229 m n.p.m. Podjęto prace nad wykonaniem rekultywacji końcowej, ukształtowania i rekultywacji północno-wschodniej skarpy składowiska, co umożliwi wykonanie prac rekultywacyjnych zgodnie z nowymi, zaostrzonymi przepisami chroniącymi środowisko naturalne. Pozwoli to na zrealizowanie działań naprawczych polegających na:

- końcowym ukształtowaniu bryły składowiska,
- budowie instalacji do ujęcia i zagospodarowania odcieków ze składowiska,
- właściwym ukształtowaniu północno-wschodniej skarpy w celu uniknięcia ewentualnego osuwiska oraz zainstalowaniu brakującego drenażu do odprowadzania wód odciekowych,
- nasadzeniu po stronie zachodniej i północno-wschodniej składowiska – pasa zieleni o szerokości 20 m,
- wykonaniu instalacji odgazowania.

### **15. Pozostałe ustalenia**

Na obszarze gminy nie występują:

1. złoża kopalin, których eksploatacja wymagałaby wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów
2. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.



### Część III. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Planowane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin przeznaczenie terenów tworzy strukturę przestrzenną:

- strefę centrum,
- strefę śródmiejską /otaczającą centrum/,
- strefę miejską i podmiejską /otaczającą śródmieście/,
- strefy zabudowy wiejskiej,
- strefy zabudowy ekstensywnej,
- strefy usługowo-produkcyjno-techniczne,
- strefy terenów otwartych: tereny rolne, łąki w dolinach rzek, lasy, obszary torfowe.

Pojemność tego układu, zakładając pełne docelowe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych wyznaczonych w studium oszacowano na ok.75 000 mieszkańców (wobec obecnej ilości mieszkańców ok. 50 500).

W zagospodarowaniu przestrzennym gminy za podstawę rozwiązań przyjęto w studium równowagę rozwoju dziedzin: społecznej, gospodarczej i przyrodniczej. Przyjęta zasada przy dużym nacisku inwestycyjnym związanym z położeniem w aglomeracji warszawskiej w niedalekiej odległości od Warszawy spowodowała wydzielenie obszarów bezinwestycyjnych, które stanowić będą nienaruszalną przestrzeń o funkcji przyrodniczej.

Utrzymuje się w studium obecny system ochrony przyrody funkcjonujący w gminie. Występujące w gminie obszary prawnie chronione to:

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Białe Błota, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, pomniki przyrody i las ochronny. Ponadto ustala się zasady ochrony i kształtowania lokalnych wartości przyrodniczych z układem powiązań przyrodniczych wzdłuż rzek.

Obszar ścisłego centrum miasta z historyczną tkanką zabudowy wraz z otaczającymi centrum terenami osiedli mieszkaniowych z lat 50-80-tych wymagającymi modernizacji wyodrębniono jako obszar rewitalizacji i przewidziano do objęcia planem zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki rozwojowe miasta obejmują nowe tereny urbanizacji objęte planami w trakcie opracowania lub przeznaczone do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny sięgające na północ do granic lasu i torfowiska Białe Błota, na południe do granic miasta (ul. Graniczna) oraz położone na wschód od granic miasta.

W południowo-zachodniej części gminy położonej najbliżej Warszawy przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej o niskiej intensywności.

Kierunki rozwojowe na obszarze wiejskim gminy wiążą się z presją na zabudowę terenów rolnych, gdzie niska jakość gleb powoduje nieopłacalność rolnictwa.

Na atrakcyjnych krajobrazowo terenach, głównie leśnych i przyleśnych oraz położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu przewiduje się zabudowę jednorodziną ekstensywną na dużych działkach chroniących przed nadmierną urbanizacją.

W strukturze przestrzennej gminy ważnym elementem będzie ścisłe centrum miasta, centra usługowe skupiające usługi celu publicznego i inne w poszczególnych wsiach.

Walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru gminy sprzyjać będą rozwojowi funkcji rekreacyjno-sportowej w oparciu o tereny leśne i nadrzeczne oraz turystycznej związanej z parkiem kulturowym upamiętniającym Bitwę Warszawską 1920 roku.

Ochrona gruntów rolnych przed zabudową dotyczy wschodniej, północnej i południowo-wschodniej części gminy.

Utrzymuje się w studium obecny system ochrony dziedzictwa kulturowego funkcjonujący w gminie obejmujący 3 obiekty wpisane do rejestru zabytków i szereg obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne chronione jako ślady dawnych

siedlisk ludzkich oraz Park Kulturowy „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku”. W gminie nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

Projektowane formy ochrony to objęcie obszarem rewitalizacji starówki wołomińskiej.

W sferze gospodarczej i społecznej sytuacja gminy jest korzystna, co uwarunkowane jest w znacznym stopniu bliskością Warszawy, jej rynkiem pracy i ofertą usług ponadlokalnych.

Ważnym kierunkiem polityki gminy będzie stworzenie warunków dla rozwoju funkcji wykorzystujących położenie gminy w pasie korytarza międzynarodowych powiązań komunikacyjnych, które zapewni projektowana droga ekspresowa-krajowa S8 –Via Baltica.

Obszary aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej przewiduje się w strefach uciążliwości oczyszczalni ścieków i wysypiska śmieci, w otoczeniu drogi wojewódzkiej 634 oraz linii kolejowej. W gminie zdecydowanie przeważa zatrudnienie w sektorze prywatnym. Rozwijają się szeroko pojęte usługi. Nie dopuszcza się realizacji obiektów usługowych i produkcyjnych uciążliwych dla środowiska. Maleje liczba osób zatrudnionych w rolnictwie.

W zakresie komunikacji wzrost ruchu drogowego w ostatnich latach staje się hamulcem rozwoju wobec niedostosowania dróg do natężenia ruchu. Przewiduje się budowę trasy ekspresowej Via Baltica i usprawnienia na drogach wojewódzkich (modernizacja, budowa wschodniej obwodnicy Wołomina). Przez teren Wołomina przebiega linia kolejowa-magistrala E75, która będzie modernizowana do standardów europejskich.

Sukcesywnie rozwija się infrastruktura techniczna chroniąca środowisko. Nie stwarza ona barier rozwoju. Rozbudowa sieci wodno-kanalizacyjnej i deszczowej realizowana jest wspólnie na terenie aglomeracji Wołomin-Kobyłka i dofinansowana z Funduszu Spójności Unii Europejskiej.

Projektowana jest linia 110 kV i stacja elektroenergetyczna 110/15 kV zapewniająca lepszą dostawę energii elektrycznej do południowej części gminy, rozbudowywana jest sieć gazowa. Problemem w dalszym horyzoncie czasowym będzie brak regionalnego obszaru gospodarki odpadami w skali powiatu.

W Studium wyznacza się obszary do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.