

## PODSUMOWANIE

### DO PRZYJĘTEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOŁOMIN

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Wołomin podjęła w dniu 18 grudnia 2003 r uchwałę nr XIV-257/2003 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. W dniu 3 lutego 2005 roku Rada Miejska w Wołominie podjęła uchwałę Nr XXVI-15/2005 dotyczącą zmiany wcześniej wymienionej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium.

Zmiana studium obejmuje obszar o powierzchni terenu zawartej w granicach administracyjnych gminy Wołomin. Rozwiązania przyjęte w zmianie studium spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie zmiany studium oraz założenia wskazane w analizie zasadności przystąpienia do jego sporządzenia.

### UZASADNIENIE WYBORU PRZYJĘTEGO DOKUMENTU W ODNIESIENIU DO ROZPATRYWANYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Ustalenia przyjęte w zmianie studium są zgodne z polityką określoną przez gminę Wołomin. W przedmiotowej zmianie studium dokonano oceny aktualności zapisów studium w zakresie:

- aktualności istotnych dla planowania miejscowego informacji zgodnie z obecnymi wymaganiami ustawowymi,
- dostosowania formalnego do obowiązującego obecnie systemu planistycznego,
- uwarunkowań gospodarczo – rozwojowych.

Zasadność dokonania zmiany studium wynika z:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233);

- oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, sporządzonej w 2005 r. oraz 2010 r.
- potrzeby posiadania przez Radę Miejską aktualnej wersji Studium, służącej jako podstawa do opracowywania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta lub jego fragmentów w zgodności z aktualną wersją Studium, zgodnie z art. 20 w/w ustawy.

Określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego uwzględnia dotychczasowy sposób użytkowania poszczególnych terenów ze szczególnym uwzględnieniem zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych charakteryzujących przedmiotową przestrzeń. Ustalenia zmiany studium zapewniają ochronę poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem kierunkowym, z którym zgodne muszą być miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Aktualizacja studium uwzględniła ustalenia planów, których procedura była wszczęta w trakcie jego sporządzania.

Studium porządkuje układ przestrzenny gminy mając na uwadze uwarunkowania gospodarcze, przestrzenne, społeczne, ochronę elementów związanych z funkcjonowaniem przyrody oraz jej powiązań z sąsiednimi terenami. System komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej opiera się na istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych.

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 bezinwazyjnych, które stanowić będą nienaruszalną przestrzeń o funkcji przyrodniczej (ochrona gruntów rolnych przed zabudową we wschodniej, północnej i południowo – wschodniej części gminy). Przy konieczności zapewnienia nowych terenów inwestycyjnych oraz sprostania presji urbanistycznej zapisy zmiany studium zmieniają przeznaczenie części terenów rolnych na nowe tereny inwestycyjne (tereny mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług, usługowo - produkcyjne, mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne) oraz wprowadzają zapisy regulujące kierunki w strukturze przestrzennej i przeznaczenia terenów.

Przy założeniu braku realizacji studium można przyjąć następujące zmiany w środowisku:

- pogorszenie się ładu przestrzennego gminy oraz jej walorów estetycznych,

- wystąpienie negatywnych oddziaływań na istniejące na terenie gminy obiekty zabytkowe,
- wzrost zagrożeń wynikających z intensywnego i niekontrolowanego wykorzystania walorów przyrodniczych polegającego na penetracji terenów cennych przyrodniczo, w tym obszarów Natura 2000,
- powstawanie nowych inwestycji, które mogłyby znacznie ingerować w środowisko przyrodnicze oraz krajobraz, na terenach o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- powstawanie elementów dysharmonijnych, nie dopasowanych do krajobrazu kulturowego danego terenu,
- wzrost ilości ścieków nieoczyszczonych odprowadzanych bezpośrednio do rzek i gleby będący wynikiem zmniejszającego się tempa rozwoju ochrony środowiska, w tym szczególnie kanalizacji sanitarnej,
- wzrost emisji zanieczyszczeń powietrza spowodowany brakiem działań zmierzających do likwidacji lub ograniczenia źródeł emisji, zwłaszcza dotyczy to zagadnień tzw. emisji niskiej,
- brak dodatkowych źródeł zanieczyszczeń powietrza i wody powstających w wyniku zlokalizowania nowych zakładów przemysłowych oraz budynków mieszkaniowych na terenie objętym studium.

#### INFORMACJA O ZAKRESIE UWZGLĘDNIONYCH USTALEŃ ZAWARTYCH W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na terenie gminy Wołomin znajduje się Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 „Białe Błota” – PLH 140038 oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (w tym strefa urbanistyczna WOChK). Projekt zmiany Studium uwzględnia potrzebę ochrony w/w obszarów.

Na terenie gminy Wołomin znajduje się również 26 pomników przyrody (głównie są to pojedyncze drzewa).

W strefie miejskiej o zwartej zabudowie krajobraz nie ulegnie istotnemu przekształceniu, jedynie może nastąpić zwiększenie zabudowy. Natomiast na terenach, które nie są zainwestowane nastąpi przekształcenie w kierunku krajobrazu zurbanizowanego. Wobec tego na terenach przeznaczonych do zabudowy należy chronić przed zabudową elementy środowiska przyrodniczego, które stanowią o różnorodności krajobrazu.

W celu ograniczenia ewentualnego negatywnego wpływu na środowisko wprowadzono w studium następujące zapisy:

- Ochronie przed nową zabudową będą podlegać:
  - tereny łąk w obszarze dolin rzecznych,
  - obszary torfowe i błotne,
  - tereny rolne,
  - tereny położone w strefach zalewowych rzeki Długiej i Czarnej Strugi, do czasu objęcia doliny wałami.

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

- Na obszarach korytarzy ekologicznych:
  - nakazuje się utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu istniejących łąk i pastwisk oraz ochronę 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.
- Szczególnej ochrony wymaga cały system przyrodniczy miasta i okolic za szczególnym uwzględnieniem poszczególnych ogniw systemu tj. lasów, zarośli, grupy zadrzewień, zadrzewień śródpolnych. Tereny te gwarantują zachowanie siedlisk zwierząt oraz możliwości ich migracji pomiędzy obszarami.
- Istniejące formy zieleni parkowej urządzonej zaleca się maksymalnie chronić, uzupełniać i wzbogacać.
- W trakcie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy należy chronić tereny przed antropopresją i zabudową terenów cennych przyrodniczo. Ponadto należy chronić jakość tych terenów.
- Unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących ponadnormatywne emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych.
- Prowadzenie działań na rzecz prawidłowej gospodarki wodno – ściekowej i gospodarki odpadami – sukcesywne wprowadzanie kanalizacji na tereny zabudowy wiejskiej i rozbudowa sieci w mieście, stworzenie warunków segregacji odpadów u źródła, kontynuacja rekultywacji składowiska odpadów w Starych Lipinach i przekształcenie na teren zieleni.
- Ochrona wód podziemnych poprzez nakaz podczyszczania wód opadowych spływających z powierzchni komunikacyjnych i produkcyjnych.

- Podejmowanie działań zmierzających w kierunku ochrony przed hałasem – unikanie lokalizacji obiektów wrażliwych na uciążliwość hałasu np. zabudowa chroniona, obiekty służby zdrowia, oświaty, a w przypadku budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi stosowanie zabezpieczeń przeciwhałasowych np. stosowanie przegród bez okien bądź o podwyższonej izolacyjności. Ponadto z punktu widzenia ochrony środowiska korzystne jest lokalizowanie w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów generujących nadmierny hałas terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą. W planach zagospodarowania przestrzennego powinny być określone tereny przynależne do kategorii ochrony przed hałasem.
- Stosowanie wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu oraz linii kolejowej pasów zieleni izolacyjnej oraz ekranów akustycznych.
- Stosowanie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic na terenach usługowo – produkcyjnych min. 10 m szerokości, obowiązkowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
- Propagowanie ekologicznych czynników grzewczych: gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii itp.
- Zastosowanie stref ochronnych dla ujęć wody pitnej (w chwili obecnej funkcjonują jedynie strefy ochrony bezpośredniej), oraz strefy ochronny sanitarnej wokół cmentarzy, składowiska odpadów oraz oczyszczalni ścieków.
- Możliwość retencji wody w dolinach rzek oraz magazynowanie wody opadowej w miejscu jej powstawania.
- Zachowanie obiektów zabytkowych wraz z zabytkowym układem urbanistycznym oraz rewaloryzacja historycznego układu urbanistycznego miasta.

Realizacja suchych zbiorników retencyjnych przy zachowaniu istniejącego koryta rzeki Czarnej jest rozwiązaniem korzystnym, zapewniającym bioróżnorodność i zachowanie naturalnych walorów środowiskowych i krajobrazowych doliny tej rzeki. Można zakładać trwałość kompleksów łąkowych wraz z ich stopniowym dostosowywaniem do warunków siedliskowych. Wraz z naturalizacją i wzbogacaniem siedlisk powinien wzbogacić się również skład gatunkowy roślin i zwierząt związanych głównie ze środowiskiem nadwodnym, terenami podmokłymi.

Ocenia się, że forma zagospodarowania w postaci suchego zbiornika przeciwpowodziowego, wprowadzona na tereny przyrodnicze występujące na analizowanym obszarze, nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko i nie spowoduje zmiany dotychczasowego sposobu jego funkcjonowania.

Propozycje innych niż w projekcie studium ustaleń sprzyjających ochronie środowiska:

- Określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odpowiednich (min. 10 m) odległości terenów zabudowy mieszkaniowej od terenów wskazanych

w ekofizjografii oraz w uwarunkowaniach przyrodniczych studium jako cenne przyrodniczo (tj. dolina Czarnej Strugi – okolice Leśniakowizny).

- Lokalizacja terenów usługowo – produkcyjnych w południowej części gminy Wołomin, przy granicy z lasem może wpływać negatywnie na system przyrodniczy miasta. Należy zastanowić się nad zmianą przeznaczenia tych terenów na mniej uciążliwe. Jeżeli nie byłoby to możliwe ze względu na wyższy interes publiczny (potrzeba rozwoju gospodarczego miasta), należy bezwzględnie przestrzegać zapisów studium.
- Ścisłe centrum miasta Wołomin charakteryzuje się zwartą zabudową i małą ilością zieleni miejskiej, w związku z czym należy przewidzieć nowe tereny pełniące funkcje przyrodnicze oraz estetyczne,
- Należy zminimalizować negatywne oddziaływanie projektowanej drogi – wschodnia obwodnica Wołomina:
  1. przed rozpoczęciem realizacji drogi przeprowadzić badania w celu zidentyfikowania potrzeb lokalizacji miejsc wzmoczonej migracji zwierząt, w razie potrzeby wykonie przejść dla zwierząt oraz zabezpieczenie przed ich przedostawaniem się na jezdnię,
  2. w celu zmniejszenia dysharmonii pomiędzy terenami otwartymi i przecinającą ją jezdnią, należy zastosować pasy zieleni przyulicznej oraz ozdobne krzewy, które równocześnie pełnią funkcje fitoremediacyjne,
  3. zastosowanie w ciągu projektowanej drogi, obwodnicy Wołomina, rozwiązań technicznych minimalizujących spływ zanieczyszczonych wód np. zastosowanie separatorów.

INFORMACJA O SPOSOBIE UWZGLĘDNIENIA OPINII REGIONALNEGO DYREKTORA  
OCHRONY ŚRODOWISKA W WARSZAWIE I PAŃSTWOWEGO WOJEWÓDZKIEGO  
INSPEKTORA SANITARNEGO  
W WARSZAWIE ORAZ UWAG I WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UDZIAŁU  
SPOŁECZEŃSTWA

W trakcie opracowania projektu zmiany studium przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), procedurę formalno – prawną.

Projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 20.05.2008 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- od dnia 28.06.2010 r. udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom;
- w dniach od 08.09.2010 r. do 19.10.2010 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu – w dniu 28.09.2010r., została zorganizowana publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w studium. Do wyłożonego projektu studium zgłoszono 232 uwagi.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) procedura formalno-prawna została poszerzona o zakres objęty w/w ustawą.

Zgodnie z art. 53 w/w ustawy Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Warszawie w piśmie z dnia 19.10.2009r. znak ZNS.711/167-26/09 oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie z dnia 19.10.2009r. znak RDOŚ-14-WOOS-I-IA-7041-1535/09 uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art.54 ust.1 Burmistrz Wołomina skierował w dniu 28.06.2010 r. wnioski oraz pisma z dnia 01.07.2010r. do w/w organów o wydanie opinii i uzgodnień w sprawie projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie z dnia 28.07.2010r. znak RDOŚ-14-WOOS-I-JD-7041-522/10 negatywnie zaopiniował przedmiotowy projekt zmiany studium. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwag z w/w pisma projekt zmiany studium został pozytywnie zaopiniowany w piśmie z dnia 07.09.2010r. znak RDOŚ-14-WOOS-I-JD-7041-522/10.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie z dnia 27.07.2010r. znak RDOŚ-14-WPN-I-BK-7041-S-28/10 nie uzgodnił przedmiotowego projektu zmiany studium. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwag z w/w pisma projekt zmiany studium został uzgodniony w piśmie z dnia 26.08.2010r. znak RDOŚ-14-WPN-II-WH-7041-S-28/10.

Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie w piśmie z dnia 19.07.2010r. znak ZNS.711-1168-1/10.JM pozytywnie zaopiniował projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu studium wpłynęło 232 uwagi. Rozpatrzenia uwag złożonych w procedurze sporządzania przedmiotowego dokumentu, wraz z informacją w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi społeczeństwa są do wglądu w dokumentacji procedury dot. studium.

W/w procedura sporządzania zmiany studium została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art.39, art.40, art.42, art.53, art.54 i art.55 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie

środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych w/w ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

#### INFORMACJA O TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Projekt zmiany studium nie wymagał przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

#### PROPOZYCJE DOTYCZĄCE METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZPRAWADZANIA MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU

Metody i częstotliwość przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu zostały określone w prognozie oddziaływania na środowisko. Systematyczny monitoring podstawowych elementów środowiska tj. powietrze, gleba, wody powierzchniowe i podziemne pozwoli ocenić tendencje zmian środowiska oraz kierunki jego ochrony.

Zgodnie z w/w prognozą stan środowiska przyrodniczego powinien być poddany monitoringowi w cyklach rocznych.

Badania monitorujące powinny obejmować poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego np.: jakość wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza, gruntu czy hałasu. W szczególności zalecane jest, aby gmina prowadziła monitoring realizacji zapisanych w studium zaleceń dotyczących odbioru ścieków oraz gospodarki odpadami. Sukcesywne wprowadzanie w życie ustaleń studium w powyższym zakresie ma strategiczne znaczenia dla zachowania wysokiej jakości środowiska na obszarze gminy i terenach przyległych.

Stan środowiska będzie również monitorowany w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki są prezentowane w corocznych raportach publikowanych w formie ogólnodostępnych publikacji. Systematyczny monitoring podstawowych elementów środowiska tj. powietrze, gleba, wody powierzchniowe i podziemne pozwoli ocenić tendencje zmian środowiska oraz kierunki jego ochrony.