

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko**  
**do Projektu**  
**Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**  
**wsi Stare Grabie - południe**

Zamawiający:

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

Autorzy:

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

7 listopada 2025 r. , Warszawa

## SPIS TREŚCI

<b>1. WIADOMOŚCI OGÓLNE .....</b>	<b>3</b>
1.1 WSTĘP .....	3
1.2 CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....	3
1.3 MATERIAŁY WYJŚCIOWE .....	4
1.4 METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZENIU PROGNOZY .....	4
<b>2. POŁOŻENIE .....</b>	<b>5</b>
2.1 POŁOŻENIE ADMINISTRACYJNE I CHARAKTERYSTYKA ANALIZOWANEGO TERENU .....	5
2.2 POŁOŻENIE PRZYRODNICZE .....	5
<b>3. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP .....</b>	<b>6</b>
3.1 OPIS GŁÓWNYCH CELÓW PROJEKTOWANEGO MPZP .....	6
3.2 OPIS DZIAŁAŃ SŁUŻĄCYCH OCHRONIE ŚRODOWISKA BĘDĄCYCH REALIZACJĄ GŁÓWNYCH CELÓW MPZP .....	7
3.3 POWIĄZANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU Z INNYMI DOKUMENTAMI	8
<b>4. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ...</b>	<b>9</b>
4.1. RZEŻBA TERENU .....	9
4.2. BUDOWA GEOLOGICZNA .....	9
4.3. WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE .....	10
4.4. WODY POWIERZCHNIOWE .....	11
4.5. GLEBY .....	11
4.6. SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĄT .....	12
4.7. WARUNKI KLIMATYCZNE .....	14
ELEKTROMAGNETYCZNEGO .....	15
4.8. FORMY OCHRONY PRZYRODY .....	16
<b>5. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....</b>	<b>17</b>
5.1. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB .....	17
5.2. PROBLEMY DOTYCZĄCE WÓD PODZIEMNYCH.....	17
5.3. PROBLEMY DOTYCZĄCE ROŚLIN I ZWIERZĄT .....	17
5.4. PROBLEMY DOTYCZĄCE HAŁASU I PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO .....	18
5.5. PROBLEMATYKA OCHRONY ŚRODOWISKA NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTU MPZP .....	18
<b>6. NADZWYCZAJNE ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA W WYNIKU POWAŻNYCH AWARIÍ, OSUWISK MAS ZIEMNYCH ORAZ ZAGROŻENIA POWODZIĄ .....</b>	<b>19</b>
<b>7. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA WYŻSZYM SZCZEBLU I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE .....</b>	<b>19</b>
<b>8. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>19</b>
8.1. ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ .....	19
8.2. ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI .....	20
8.3. ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY I ZWIERZĘTA .....	20
8.4. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE .....	20
8.5. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ .....	21
8.6. ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ .....	21
8.7. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT .....	21

8.8. ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE .....	22
8.9. ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI .....	22
8.10. ODDZIAŁYWANIE NA DOBRA MATERIALNE .....	22
8.11. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU .....	22
8.12. ODDZIAŁYWANIE BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, CHWILOWE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE, DŁUGOTERMINOWE, STAŁE .....	22
8.13. ODDZIAŁYWANIE SKUMULOWANE I ZNACZĄCE .....	23
<b>9. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO .....</b>	<b>24</b>
9.1. ROZWIĄZANIA ZAPROPONOWANE W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE .....	24
9.2. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE .....	24
<b>10. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....</b>	<b>24</b>
<b>11. WNIOSKI .....</b>	<b>25</b>
<b>12. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....</b>	<b>26</b>

## **1. WIADOMOŚCI OGÓLNE**

### **1.1. Wstęp**

Podstawy formalne wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsi Stare Grabie - południe**, wykonanego przez Biuro KAD ARCHITEKCI Sp. z o.o. w Warszawie stanowią:

- art. 46 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1112 ze zm.),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2024 r. 1130 ze zm.).

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

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie - południe. Realizacja prognozy jest jednym z etapów postępowania administracyjnego w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko odnoszącej się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem Prognozy jest:

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

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

Prognozę wykonano z uwzględnieniem zakresów określonych w uzgodnieniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-III.411.279.2025.BS z dnia 21.07.2025 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.9022.2.12.2025 z dnia 28.07.2025 r.).

### **1.3. Materiały wyjściowe**

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

1. Fronczyk D. (z zespołem) 2025, Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie - południe, KAD Architekci sp. z o.o., Warszawa.
2. Uchwała XVI-46/2025 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2025 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Grabie - południe.
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin zatwierdzone uchwałą Nr XL-75/2002 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Zmiany Studium uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 r., Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2015 r., uchwałą Nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021r., rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.115.2021.JF z dnia 14.06.2021 r. oraz uchwałą Nr LIII-106/2022 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 sierpnia 2022 r.).
4. Prognoza oddziaływania na środowisko Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, Budplan sp. z o. z., Warszawa 2011 r.
5. Opracowanie ekofizjograficzne miasta i gminy Wołomin, "Przestrzeń" Pracownia Projektowa S.C., Warszawa 2005 r.
6. Prognoza oddziaływania na środowisko Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, Budplan sp. z o. z., Warszawa 2011 r.
7. Opracowanie ekofizjograficzne miasta i gminy Wołomin, "Przestrzeń" Pracownia Projektowa S.C., Warszawa 2005 r.
8. Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku.
9. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2018-2020 z perspektywą do roku 2024, Ekolog Sp. z o.o., Poznań.
10. „Regionalna geografia fizyczna Polski” praca zbiorowa pod redakcją A. Richlinga, J. Solona, A. Maciasa, J. Balona, J. Borzyszkowskiego, M. Kistowskiego, Poznań 2021.
11. Malinowski J., Budowa geologiczna Polski, t. VII – Hydrogeologia. WG Warszawa 1991 r.
12. Mapy zagrożenia przeciwpowodziowego - [https://wody.isok.gov.pl/imap\\_kzgw/?gmap=gpMZP](https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpMZP).
13. Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim, raport wojewódzki za 2023 r.
14. System Informacji Przestrzennej gminy Wołomin (<http://wołomin.e-mapa.net>).
15. Obowiązujące normy i przepisy prawne.

### **1.4. Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy**

Przy sporządzeniu niniejszej prognozy oparto się na metodach:

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

## 2. Położenie

### 2.1. Położenie administracyjne i charakterystyka analizowanego terenu



Obszar opracowania wynika z Uchwały nr XVI-46/2025 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie – południe.

Granice planu obejmują teren ograniczony od zachodu, od południa i od wschodu granicą obrębu, od północy zaś granicą mpzp terenu usługowo – produkcyjnego we wsi Stare Grabie.

*Źródło: Załącznik do Uchwały nr XVI-46/2025*

Obszar planu ma powierzchnię ok. 226,66 ha. Zlokalizowany jest w północno-wschodniej części Gminy Wołomin, na południe od drogi wojewódzkiej nr 634 (ul. Szosa Jadowska). Obszar ograniczony jest od zachodu granicą obrębu geodezyjnego Duczki 06, od północy granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stare Grabie – północ i granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu - produkcyjnego we wsi Stare Grabie, od wschodu granicą z Gminą Poświętne, od południa zaś granicą obrębu geodezyjnego Nowe Grabie.

Obszar jest zabudowany w niewielkim stopniu – wzdłuż biegnącej przez środek obszaru w kierunku wschód – zachód drogi gminnej (ulica Główna) zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i miejscowo usługowa. Wzdłuż stanowiącej północno-zachodnią granicę obszaru drogi wojewódzkiej 634 (Szosa Jadowska) znajduje się kilka budynków usługowych (szkoła podstawowa, siedziba Ochotniczej Straży Pożarnej, niewielki obiekt handlowy). Kilka budynków mieszkalnych znajduje się w południowo – zachodnim krańcu wsi, przy granicy ze wsiami Nowe Grabie i Duczki przy ulicy Cichoradzkiej i Cuchuwiec. W centrum wsi znajduje się stacja uzdatniania wody „Stare Grabie”.

### 2.2. Położenie przyrodnicze

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

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

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

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

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

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

### **3. Charakterystyka głównych celów MPZP wsi Stare Grabie – południe.**

#### **3.1 Opis głównych celów projektowanego MPZP wsi Stare Grabie – południe.**

Zakres i układ treści „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, dostosowane są wprost do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin.

Celem sporządzonego planu jest przeznaczenie części obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, teren usług edukacji, teren usług, teren infrastruktury wodociągowej, tereny rolne i leśne oraz tereny dróg publicznych. Plan ma charakter „ochronny”, ma zapobiec niekontrolowanej ekspansji terenów zabudowy w głąb terenów rolniczych na podstawie sukcesywnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

#### **3.2. Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów MPZP wsi Stare Grabie – południe.**

Najważniejsze ustalenia planu, istotne dla zagadnień ochrony środowiska:

W odniesieniu do definicji pojęć używanych w planie: powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa

budowlanego.

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

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

W odniesieniu do stosunków wodnych:

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

W zakresie infrastruktury technicznej:

w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  125 mm,
- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych,
- 3) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- 4) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej,
- 5) dla projektowanej sieci kanalizacji ustala się minimalną średnicę rur: dla kanalizacji w systemie ciśnieniowym  $\varnothing$  50 mm, dla kanalizacji w systemie grawitacyjnym  $\varnothing$  160 mm,
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> i szerokości i długości działki nie mniejszej niż 25 m;

w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiaru do systemu kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi; minimalna średnica rur  $\varnothing$  200 mm,
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi do systemu kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy rur  $\varnothing$  200 mm po jej wybudowaniu lub dla dróg do rowów odwadniających, będących częścią drogi,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

- 1) określenie zasad prowadzenia gospodarki cieplnej:
  - a) ustala się stosowanie sieci ciepłowniczej lub proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej na

- terenach MNW i MN-U do 50 kW (mikroinstalacji) i do 500 kW na terenach U i UE, przy czym dopuszcza się sytuowanie paneli tylko na dachach,
- d) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,
  - e) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych sN/nN, z dopuszczeniem wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
  - b) nakazuje się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
  - c) dopuszcza się wyłącznie sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej na terenach MNW i MN-U do 50 kW (mikroinstalacji) i do 500 kW na terenach U i UE, przy czym dopuszcza się sytuowanie paneli tylko na dachach,
  - d) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) nakazuje się zaopatrzenie z istniejących lub projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia lub zbiorników na gaz płynny,
  - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy  $\varnothing$  32 mm.

#### W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) przeznaczenie obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, tereny rolne, tereny łąk, lasy i tereny komunikacji;
- 2) ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów i kąta nachylenia połaci dachowych;
- 3) ustalenie możliwości sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych oraz nakaz stopniowej wymiany sieci nadziemnej na kablową.

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

Najistotniejszym dokumentem, do którego nawiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mostówka – część A jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.

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

1. Polityka ekologiczna państwa 2030.
2. Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego do roku 2022 r. (Uchwała Nr 3/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 24 stycznia 2017 r.).
3. Program ochrony środowiska dla Powiatu Wołomińskiego na lata 2021-2025.
4. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2023 – 2026 w perspektywie na lata 2027 – 2030.

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



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

##### **4.1. Rzeźba terenu**

###### Charakterystyka rzeźby

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

Równina Wołomińska położona jest na wschód od Kotliny Warszawskiej i na południe od Doliny Dolnego Bugu. Równina wznosi się łagodnie w kierunku południowo-wschodnim ku Wysoczyźnie Kałuszyńskiej, z której spływają dopływy Narwi i Bugu – m. in. cieki Struga i Czarna. Równina od południowego wschodu graniczy z wysoczyzną polodowcową, która rozcięta jest dolinami rzecznyymi: Rządzy, Cienkiej, Osownicy i Boruczy. Równina Wołomińska urozmaicona jest występującymi na jej powierzchni równinami piasków przewianych z 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.

Obszar planu należy uznać za teren płaski o mało urozmaiconej rzeźbie, w dużej mierze przekształconej przez człowieka. Teren ma spadek w kierunku południowym. Przeciętne rzędne wysokości powierzchni terenu na obszarze planu wynoszą od ok. 99,0 m n.p.m w okolicy ul. Cuchowiec do ok. 101,8 m n.p.m. w okolicy północnej części Szosy Jadowskiej, z lokalnymi różnokierunkowymi nierównościami. Brak jest tu naturalnych form morfologicznych, które wymagałyby ochrony.

###### Ocena stanu i funkcjonowania

Obszar jest przekształcony przez człowieka poprzez urbanizację i zagospodarowanie rolnicze. Przeprowadzone inwestycje (drogi) są niezbędne dla człowieka i dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

###### Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

W przypadku braku wprowadzenia zapisów planu w życie przewiduje się zmiany w rzeźbie związane z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług na podstawie sukcesywnie wydawanych decyzji administracyjnych. Zmiany rzeźby wywołane pracami budowlanym są niewielkie i krótkotrwałe, ponieważ po zakończeniu budowy teren jest przywracany do pierwotnego stanu.

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

##### **4.2. Budowa geologiczna**

###### Charakterystyka budowy geologicznej

Geologicznie obszar Wołomina położony jest w strefie Niecki Mazowieckiej, w jej w środkowo-wschodniej części. Jest to rozległe obniżenie, zbudowane ze skał mezozoicznych, takich jak wapień,

margle, opoka czy geza, wypełnione trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi utworami. Główną jednostką geomorfologiczną jest tutaj równina denudacyjno – erozyjna nazywana Równiną Wołomińską.

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

Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą obszar planu to głównie piaski gliniaste i piaski słabogliniaste. Są to grunty o średnio korzystnych warunkach posadawienia.

#### Ocena stanu i funkcjonowania

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

Więszym wpływom podlegają utwory leżące w warstwie przypowierzchniowej grunty pochodzenia antropogenicznego. Zmiany, jakie dokonały się na ww. terenach dotyczą właściwości fizycznych i chemicznych gruntów, nie można jednak określić ich jakości (brak badań). Przy fundamentowaniu budynków uwzględnić trzeba także głębokość przemarzania gruntów, która wg wartości normowych dla tego terenu wynosi 1,0 m. Swobodne zwierciadło wód gruntowych na omawianym terenie z reguły występuje dosyć płytko, co może utrudniać posadawianie obiektów budowlanych. W obszarze możliwe jest występowanie niekorzystnych warunków posadawienia. Dla budynków o wysokości do 12 m, jakie dopuszczone są w projekcie planu, nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowych badań geotechnicznych.

#### Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

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

W przypadku braku uchwalenia projektu planu zostanie zrealizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa na podstawie sukcesywnie wydawanych decyzji administracyjnych.

### **4.3. Warunki hydrogeologiczne**

#### Charakterystyka warunków hydrogeologicznych

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

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

Znaczenie użytkowe ma czwartorzędowe piętro wodonośne, które jest związane ze skłonem Kotliny Warszawskiej. W obrębie utworów czwartorzędowych można stwierdzić występowanie trzech poziomów

wodonośnych.

*Pierwszy poziom wodonośny* występuje w utworach piaszczystych i piaszczysto – pylastych na głębokości 0,5 - 7,0 m. Ze względu na hydrauliczne powiązanie tych wód z wodami powierzchniowymi oraz bezpośrednie przenikanie wód opadowych, wody tego poziomu są zanieczyszczone i nie powinny być wykorzystywane do zaopatrzenia mieszkańców w wodę pitną.

*Drugi poziom wodonośny* charakteryzuje się występowaniem zwierciadła wody na głębokości ok. 12 – 15 m. Poziom ten osiąga średnio 20 – 30 metrów miąższości, przy czym maksymalne miąższości osadów piaszczystych dochodzą do 40 - 50 m.

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

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

#### Ocena stanu i funkcjonowania

W obszarze jest istniejąca sieć wodociągowa, brak jest sieci kanalizacyjnej. Zabudowa funkcjonuje w oparciu o szczelne szamba. Uwzględniając występowanie na obszarze gruntów przepuszczalnych wszelkie działania powinny zmierzać do wyeliminowania przedostawania się wszelkich zanieczyszczeń do wód gruntowych.

#### Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

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

W obszarze, w przypadku braku uchwalenia projektu planu, będzie realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa na podstawie sukcesywnie wydawanych decyzji administracyjnych.

### **4.4. Wody powierzchniowe**

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

W obszarze funkcjonuje system rowów odwadniających.

Obszar planu leży w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

### **4.5. Gleby**

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

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym na obszarze planu występują trzy jednostki krajobrazowe. Forma terenu tych jednostek to wysoczyzna morenowa.

Dla jednostki związanej z zabudową wzdłuż drogi gminnej charakterystyczne typy gleby to: gl.

bielicowe i pseudobielicowe, gl. murszowo mineralne i murszowate, gleby torfowe i murszowo- torfowe. Występujące tu utwory powierzchniowe to: glina zwałowa, piaski i żwiry ozów, piaski wodnolodowcowe, eoliczne i humusowe.

Od północy występują uprawy rolnicze, niewielkie kompleksy leśne. Charakterystyczne typy gleby to: gl. bielicowe i pseudobielicowe, gl. murszowo mineralne i murszowate, gleby torfowe i murszowo- torfowe. Występujące tu utwory powierzchniowe to: glina zwałowa, piaski i żwiry ozów, piaski wodnolodowcowe, eoliczne i humusowe. Od południa występują uprawy rolne, łąki. Charakterystyczne typy gleby to: gl. bielicowe i pseudobielicowe, gl. murszowo mineralne i murszowate. Występujące tu utwory powierzchniowe to: piaski humusowe i iły zastoiskowe z przewarstwieniami piasku.

Na omawianym obszarze nie występują gleby objęte ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

#### Ocena stanu i funkcjonowania

W części zabudowanej odkryte powierzchnie wykorzystywane są pod zielenią towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, nie stanowią siedlisk do uprawy ziemiopłodów spożywanych przez ludzi lub zwierzęta. Wolne powierzchnie obsadzone są roślinnością ozdobną w otoczeniu nawierzchni trawiastych.

W pozostałej części obszaru tereny użytkowane są jako łąki, pastwiska, uprawy rolne, pojedyncze zabudowania zagrodowe, zadrzewienia i niewielkie wydzielienia leśne.

#### Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Analizowany teren jest w części zainwestowany. W przypadku braku uchwalenia projektu planu, będzie realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa na podstawie sukcesywnie wydawanych decyzji administracyjnych.

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

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

#### **Charakterystyka szaty roślinnej i świata zwierząt**

##### **Szata roślinna**

Południowa część obszaru leży w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Poza tym nie występują tu inne ustawowe formy ochrony przyrody. Występują tu w większości gatunki pospolite dla terenów Polski, bądź niżej polskiego.

Stan i zróżnicowanie pokrycia roślinnością obszaru opracowania wynika z różnego stopnia przekształcenia antropogenicznego.

Dużą część obszaru stanowią tereny rolnicze - pomiędzy istniejącą zabudową i na zapleczeniach działek zabudowanych - grunty orne, łąki i pastwiska. Ze względu na datę inwentaryzacji (wrzesień 2025 r.) nie określono profilu upraw.



*Roślinność pomiędzy istniejącą zabudową, w tle linia elektroenergetyczna 400 kV.*

Pomiędzy nimi licznie występują zadrzewienia śródpolne. Znaleźć można tu m.in. brzozy brodawkowate (*Betula pendula*), klony zwyczajne (*Acer platanoides*), klony jesionolistne (*Acer negundo*).

W obszarze występują także grunty leśne. Są to dwa niewielkie wydzielania na granicy terenów zabudowy i terenów rolnych w Studium. Występuje tu las mieszany świeży sosnowy (olsza czarna w wieku 65 lat).

Z zabudową mieszkaniową związana jest roślinność ozdobna. Występują tu przede wszystkim łatwe w utrzymaniu świerki, świerki kłujące, cisy, jałowce.

Na działkach zabudowy zagrodowej znaleźć można ponadto drzewa i krzewy owocowe, m.in. jabłonie, wiśnie.



*Roślinność przy zabudowie mieszkaniowej*



*Roślinność przy zabudowie zagrodowej*

Nie występują tu drzewa o parametrach pomnikowych ani szczególnie cenne ze względów gatunkowych i/lub krajobrazowych.

Na omawianym terenie nie występują rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne. W większości są to gatunki pospolite dla terenów Polski, bądź niżu polskiego, mało wartościowe przyrodniczo.

### **Świat zwierząt**

Urbanizacja wraz z istniejącymi drogami doprowadziły do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Na obszarze występują zwierzęta mniejsze tj. stawonogi oraz ptaki. Nie stwierdzono występowania zwierząt większych (występowanie zwierząt w

terenach rolniczych może być większe gatunkowo, nie wyklucza się bytowania tu dzików, lisów czy saren. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono występowania tych zwierząt, nie można jednak wykluczyć ich wędrowek).

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

W obszarze nie zaobserwowano gatunków chronionych, za 3 gniazd bociana białego w kilku lokalizacjach wzdłuż ulicy Głównej, m.in. w sąsiedztwie stacji uzdatniania wody.



**Bociany podlegają ochronie ścisłej i należą do gatunków wymagających ochrony czynnej.**

Bocian biały figuruje w załączniku I Dyrektywy 2009/147/WE w sprawie ochrony dzikiego ptactwa, tzw. Dyrektywy ptasiej, stając się w krajach Unii Europejskiej przedmiotem ochrony w ramach sieci Natura 2000.

*Gniazdo położone w sąsiedztwie stacji uzdatniania wody*

Ocena stanu i funkcjonowania

Przeprowadzona wizja w październiku 2025 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk na skutek urbanizacji i użytkowania rolniczego.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Teren w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowej i usługowej nie ulegnie większym zmianom. Obszar opracowania obecnie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa będzie sukcesywnie uzupełniana na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych.

**4.7. Warunki klimatyczne**

Charakterystyka warunków klimatycznych

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

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

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

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

Ogólne warunki klimatyczne obszaru miasta charakteryzują następujące dane meteorologiczne:

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

#### Ocena stanu i funkcjonowania

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

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

#### Ciągi komunikacyjne

Ciągi komunikacyjne, leżące częściowo w obszarze, częściowo poza obszarem w jego sąsiedztwie, należą do liniowych obiektów zanieczyszczających powietrze atmosferyczne, co związane jest z emisją spalin przez przejeżdżające samochody. Na mapach emisji liniowych zanieczyszczenia powietrza poszczególnymi związkami chemicznymi i metalami ciężkimi w pyłe zawieszonym największe zanieczyszczenie powietrza występuje wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych - ulicą o najwyższym natężeniu ruchu na analizowanym obszarze jest istniejąca droga wojewódzka nr 634, będąca północną granicą planu (droga główna). Niestety, nie są prowadzone badania stanu czystości powietrza w tym rejonie. Z literatury wiadomo, że ruch samochodów ciągnie za sobą turbulentną smugę zanieczyszczonego powietrza. Stężenie zanieczyszczeń (głównie tlenków azotu) dla dróg ponadlokalnych spada gwałtownie w odległości 100-150 m przy drogach głównych. Pozostałe drogi to drogi o niewielkim natężeniu ruchu. Ruch samochodowy będzie się jednak systematycznie zwiększał, w miarę realizacji nowych terenów zabudowy.

#### Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Przewiduje się niewielkie pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego za sprawą realizacji nowej kubatury powodującej wzrost liczby samochodów, prawdopodobnie zniwelowaną w dalszej perspektywie przez rozwój paliw konwencjonalnych nowej generacji jak również paliw alternatywnych.

Podobnie przewiduje się niewielkie pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego za sprawą wzrostu ilości ogrzewanej kubatury budynków, prawdopodobnie zniwelowaną w dalszej perspektywie przez

rozwój ekologicznych technik grzewczych. Przedmiotowy teren będzie podlegał globalnym i regionalnym przeobrażeniom klimatycznym w tym m. in. także obserwowanemu efektowi cieplarnianemu.

#### 4.8. Formy ochrony przyrody

Południowa część obszaru opracowania znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła).



Granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Źródło  
<https://wolomin.e-mapa.pl>

Na opracowywanym terenie jest kilka okazałych drzew, nie występują tu jednak drzewa o parametrach pomnikowych ani szczególnie cenne ze względu gatunkowych i/lub krajobrazowych.

W obszarze nie występują chronione grunty rolne, występują tu grunty klas IV-VI.

W obszarze występują grunty leśne, które jednak nie będą wymagać zmiany przeznaczenia na cele nieleśne w toku prac planistycznych.

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

Najbliższe w stosunku do obszaru planu pomniki przyrody znajdują się ok. 1 000 m na południowy zachód od obszaru planu, w miejscowości Duczki. Najbliższy obszar natura 2000 (obszar siedliskowy Białe Błota PLH 140038) znajduje się ok 5 km na zachód od obszaru planu. Rezerwat „Dębina” znajduje się ok. 4,3 km na północny wschód od obszaru planu. Z powodu dużej odległości nie przewiduje się oddziaływania ustaleń projektu planu na te obszary.

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

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

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

W przedmiotowym projekcie obszar zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, teren usług edukacji, teren usług, teren infrastruktury wodociągowej oraz tereny rolnicze, tereny lasów i tereny dróg. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji, należy liczyć się niewielkimi i krótkotrwałymi zmianami w układzie rzeźby, w związku z niwelacją terenu pod przyszłą uzupełniającą zabudowę i towarzyszącą jej infrastrukturę. Zagrożenia te będą występowały na etapie budowy, na etapie eksploatacji nie przewiduje się zagrożeń, wyłączając sytuacje awaryjne.

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

### **5.2. Problemy dotyczące wód podziemnych**

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

Obszar objęty projektem planu leży poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej. Plan ustala zasady jej realizacji. W miarę zagospodarowywania nowych terenów pod inwestycje sieć ta powinna być sukcesywnie rozbudowywana.

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

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

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

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

### **5.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt**

Największe zagrożenie dla zwierząt stanowią istniejące i planowane drogi, podobnie jak (choć w mniejszym stopniu) realizacja terenów zwartej zabudowy.

Poza tym nie przewiduje się zwiększenia zagrożeń w stosunku do roślinności i zwierząt. Ograniczenia powierzchni terenów zieleni regulowane będą poprzez określenie w planie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych. Potencjalne zagrożenia związane są z

obniżaniem się zwierciadła wód gruntowych, co może prowadzić do podsychania roślinności. Zagrożenie to niwelowane jest przez zapisy nakazujące retencję wód opadowych w obszarze. Zagrożenia dotyczące zwierząt są zbieżne z zagrożeniami dotyczącymi roślin.

#### **5.4. Problemy dotyczące hałasu i promieniowania elektromagnetycznego**

##### **Hałas**

Najważniejsze źródła hałasu to:

- hałas drogowy,
- działalność usługowa.

##### Hałas drogowy

Aktualnie obszar planu, szczególnie w części południowej, narażony jest na hałas drogowy od drogi ponadlokalnej o klasie drogi głównej (Szosa Jadowska, droga wojewódzka). Ze względu na natężenie ruchu nie jest wymagane stosowanie dodatkowych zabezpieczeń przeciwhałasowych.

##### Działalność usługowa

Zagrożenia mogą występować z powodu dopuszczenia działalności usługowej. W terenach otaczających obszar planu zlokalizowane są pojedyncze usługi, mogące generować uciążliwości. Jednak z uwagi na odległość od obszaru planu nie przewiduje się wystąpienia takich zagrożeń.

W związku z realizacją zabudowy usługowej można spodziewać się podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza, w tym wywołanych zwiększonym ruchem samochodowym. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu regionalnym. W ujęciu lokalnym należy przestrzegać dopuszczalnych prawnie poziomów hałasu oraz stosować rozwiązania ograniczające uciążliwość do działki, na której jest ona generowana.

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

##### **Promieniowanie elektromagnetyczne**

Promieniowanie elektromagnetyczne powstaje ze źródeł naturalnych oraz źródeł o charakterze antropogenicznym. Zgodnie z *Monitoringiem pól elektromagnetycznych w 2023 roku* prowadzonym przez WIOŚ w Warszawie na terenie województwa mazowieckiego istniejące poziomy pól elektromagnetycznych są mniejsze od poziomów dopuszczalnych.

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

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

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

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

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

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

Obszar planu znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar planu leży poza granicami terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

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

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

1. Polityka ekologiczna państwa 2030.
2. Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego do roku 2022 r. (Uchwała Nr 3/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 24 stycznia 2017 r.).
3. Program ochrony środowiska dla Powiatu Wołomińskiego na lata 2021-2025.
4. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2023 – 2026 w perspektywie na lata 2027 – 2030.

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

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

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

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

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

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

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki na terenach MNW i MN-U na poziomie 60%, na terenie IW na poziomie 50%, na terenie U na poziomie 40% a na terenie UE na poziomie 30%.

Korzystnym zapisem jest nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody oraz pozostawienie dużych powierzchni łąk wzdłuż rzeki Czarnej na terenach zagrożenia powodziowego.

## **8.2. Oddziaływanie na ludzi**

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

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

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

Oddziaływanie nie zmieni się w stosunku do wynikającego z obecnego stanu zagospodarowania.

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

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

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

Zagrożeniem dla zwierząt będzie realizacja nowych dróg. W projekcie planu wyznaczono jedną nową drogę lokalną, będącą przedłużeniem ul. Cichorackiej w stronę południową, dla połączenia obszaru wsi Star Grabie ze wschodnią częścią wsi Nowe Grabie. Realizacja drogi stanowić będzie barierę dla migracji zwierząt, podobnie jak, chociaż w mniejszym stopniu, realizacja nowych terenów zwartej zabudowy.

Poza tym oddziaływanie nie zmieni się w stosunku do wynikającego z obecnego stanu zagospodarowania.

## **8.4. Oddziaływanie na powietrze**

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

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

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

Wzdłuż północnej granicy obszaru planu przebiega ponadlokalna droga wojewódzka nr 634. W strefie 100-150 m (zgodnie z literaturą) można spodziewać się wzrostu zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu hałasu. Droga ta jest drogą istniejącą. Dla zmniejszenia jej negatywnego oddziaływania ustalono lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Lokalizacja usług w pierwszej linii zabudowy od drogi może stanowić bufor pomiędzy drogą a położoną w głębi obszaru zabudową mieszkaniową.

Na pozostałej części obszaru oddziaływanie nie zmieni się w stosunku do wynikającego z obecnego stanu zagospodarowania.

### **8.5. Oddziaływanie na wodę**

W projekcie planu znalazły się zapisy o rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Każde nowe przedsięwzięcie może negatywnie oddziaływać na środowisko wodne, gdy nie przestrzega się przepisów ochrony środowiska oraz zasad sztuki budowlanej. Zagrożenie dla wód będzie największe w przypadku realizacji funkcji usługowych, na których mogą wystąpić substancje szczególnie niebezpieczne dla środowiska wodnego, jednak ze względu na przeznaczenie terenu niebezpieczeństwo takie tu nie występuje.

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

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

W związku z niewielką ilością nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę oddziaływanie nie zmieni się w stosunku do wynikającego z obecnego stanu zagospodarowania.

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

Zmiana przeznaczenia funkcji terenu zawsze będzie związana z przekształceniem krajobrazu.

Wprowadza się zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać na terenach MNW, MN-U i IW - 10 m a dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m. Dla terenów UE i U maksymalną wysokość zabudowy ustalono na 12 m.

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

Pozytywnie będą oddziaływać także zapisy dotyczące realizacji nowych linii telekomunikacyjnych jako kablowych.

W związku z niewielką ilością nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę oddziaływanie nie zmieni się w stosunku do wynikającego z obecnego stanu zagospodarowania.

### **8.7. Oddziaływanie na klimat**

Realizacja zapisów projektu planu poprzez ustalenie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej zwiększy w stosunku do stanu istniejącego powierzchnię, na której kształtują się topoklimat zabudowy podmiejskiej. Główne parametry, które ulegną zmianie to: prędkość wiatru, wzrost średniej temperatury, wzrost zachmurzenia, wzrost opadów atmosferycznych, straty promieniowania atmosferycznego, jak i promieniowania ultrafioletowego. Ponadto wzrost powierzchni terenów zabudowy może wpłynąć na zmianę takich właściwości klimatu jak: zmiana charakterystyki termicznej podłoża, obniżenie intensywności parowania powierzchni czynnej (deficyt w bilansie wilgoci), zmianę natężenia przepływu powietrza i związaną z tym dyfuzję ciepła i pary wodnej (co spowoduje

utrudnienia wymiany powietrza pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami otwartymi), emisję ciepła antropogenicznego, zanieczyszczenia pyłowe (szczególnie jesienią i zimą) i gazowe atmosfery. Należy zaznaczyć, że zmiany te są nieuniknione przy tego typu przekształceniach urbanistycznych oraz niewielkie z uwagi na planowaną ograniczoną wielkość inwestycji. Oddziaływanie nie zmieni się w stosunku do wynikającego z obecnego stanu zagospodarowania.

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

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

### **8.9. Oddziaływanie na zabytki**

W obszarze planu zlokalizowane są dwa obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji zabytków:

- 1) kapliczka murowana 1 poł. XX w., ul. Główna 148, dz. ew. 326/1 obr. 6,
- 2) kapliczka murowana 1 poł. XX w., ul. Główna obok nr 191, dz. ew. 211 obr. 6;

oraz dwa stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 54-69/5 i AZP 54-69/11 w formie strefy ochrony konserwatorskiej, na warunkach przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Poza nimi w obszarze oraz w jego najbliższym sąsiedztwie brak jest obiektów w strefie zainteresowań Konserwatora Zabytków, zarówno wpisanych do rejestru zabytków jak i ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Brak jest także dóbr kultury współczesnej i miejsc pamięci narodowej.

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

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

### **8.11. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu**

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

### **8.12. Oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, chwilowe, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stale**

Dla większości przedsięwzięć przewidywanych w projekcie planu miejscowego bezpośrednie oddziaływanie na środowisko będzie ograniczone do najbliższego sąsiedztwa, a zatem przed określeniem konkretnych lokalizacji możliwe jest jedynie wskazanie kluczowych czynników, które będą lub potencjalnie mogą wpływać na zmiany stanu środowiska.

Poniżej przedstawiono te skutki realizacji ustaleń projektu planu miejscowego dla nowo projektowanych terenów inwestycyjnych (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług oraz usług edukacji), które według przewidywań mogą wywierać najbardziej znaczące oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska wraz z identyfikacją oddziaływania.

Skutki realizacji ustaleń projektu planu miejscowego										
Komponent środowiska	Powietrze atmosferyczne	Powierzchnia ziemi, gleby	Wody powierzchniowe i podziemne	Klimat	Świat zwierząt	Rośliny	Krajobraz	System przyrodniczy, różnorodność biologiczna,	Obszary i obiekty chronione	Ludzie
<b>ETAPY BUDOWY NOWYCH OBIEKTÓW</b>										
Wzrost emisji hałasu i wibracji	-	-	-	-	b,c,st	-	-	-	-	b,c,st
Wzrost emisji zanieczyszczeń	b,c,k	p,c,k	w,c,k	-	b,c,k	b,c,k	-	-	-	b,c,k
Zmiana wartości krajobrazowych	-	-	-	-	-	-	b,k,ś,d	-	b,st	b,k,ś,d
Zakłócenie bytu fauny	-	-	-	-	b,c,k	w, k	-	b,k,ś,d	-	-
Wytwarzanie odpadów budowlanych	b,c,d	b,st	-	-	-	-	b,c,d	-	-	-
Sztuczne obniżenie zwierciadła wód gruntowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prace ziemne	b,c	b,k,ś,d,st	w,c,s	-	b,w,c,k,st	b,st	b,k,ś,d, ,st	b,st	b,st	-
Zmiana warunków gruntowych	-	b, st	p, st	-	-	p	-	-	-	-
<b>ETAP EKSPLOATACJI</b>										
Wzrost emisji hałasu i wibracji	-	-	-	-	b,c,st	-	-	-	-	b,c,st
Wzrost emisji zanieczyszczeń	b,st	w	w	w	b,st	b,st	-	-	-	b,st
Zmiana wartości krajobrazowych	-	-	-	-	-	-	b,st	b,st	b,st	b st
Ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej	p,st	b,st	p,d,st	w,st	w,d,st	b,d,st	b,st	b,st	b,st	b,st
Zwiększenie ilości odpadów	w,d	p,st	p,d	-	-	-	p,st	-	-	-
Wzrost poboru wody	-	-	b,d	w,d	-	-	-	-	-	-
Zakłócenie bytu fauny	-	-	-	--	p,d	p,d	-	-	-	-

Oddziaływania b – bezpośrednie, p – pośrednie, w – wtórne, c – chwilowe, k – krótkoterminowe, ś – średnioterminowe, d – długoterminowe, st – stałe.

### 8.13. Oddziaływanie skumulowane i znaczące

Realizacja planu miejscowego nie spowoduje wystąpienia działań znaczących. Trudno jednak jednoznacznie stwierdzić, czy wystąpią oddziaływania skumulowane. Nie można wykluczyć ich wystąpienia na styku terenów produkcyjnych i dróg o dużym natężeniu ruchu pojazdów. Oddziaływania te będą dotyczyły głównie hałasu w mniejszym stopniu emisji zanieczyszczeń powietrza.

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

### **9.1. Rozwiązania zaproponowane w projektowanym dokumencie**

#### Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Zapisy dotyczące ograniczeń negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

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

#### Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 3) dopuszczenie wyłącznie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, oraz powstawania uciążliwości z wyjątkiem uzbrojenia terenu i infrastruktury drogowej.

### **9.2. Rozwiązania alternatywne**

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

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

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

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

6. Zużycie wody pitnej w sektorze gospodarczym [m<sup>3</sup>/dobę],
7. Zużycie wody pitnej w sektorze publicznym [m<sup>3</sup>/dobę].

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

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

## **11. Wnioski**

Należy stwierdzić, że przedłożony Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie - południe umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny rejonu poprzez poprawę warunków realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Projekt planu ma również za zadanie chronić tereny rolnicze i tereny leśne przed ekspansją zabudowy realizowanej na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

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

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

**Reasumując należy stwierdzić, że Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie - południe uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu gminy.**

## **12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Miasto Wołomin podjęło decyzję o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie - południe w celu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi. Projekt planu ma również za zadanie chronić tereny rolnicze i tereny leśne przed ekspansją zabudowy realizowanej na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Przedmiotowy obszar jest zurbanizowany w niewielkim stopniu, wzdłuż drogi wojewódzkiej 634 (Szosa Jadowska) i wzdłuż drogi gminnej (ul. Główna) biegnącej przez środek obszaru w kierunku wschód - zachód. Środowisko przyrodnicze, za wyjątkiem terenów lasów, jest przekształcone i podlega zagrożeniom tylko w ograniczonym stopniu. Nie zachowały się cenne formy rzeźby.

W Obszarze zlokalizowane są dwie kapliczki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz dwa stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Poza nimi w obszarze oraz w jego najbliższym sąsiedztwie brak jest obiektów w strefie zainteresowań Konserwatora Zabytków, zarówno wpisanych do rejestru zabytków jak i dóbr kultury współczesnej i miejsc pamięci narodowej.

Południowa część obszaru opracowania znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła). Poza tym w obszarze brak jest obiektów i obszarów chronionych na podstawie ustawy. W obszarze nie występują chronione grunty rolne, występują tu grunty klas IV-VI. W obszarze występują grunty leśne, które jednak nie będą wymagać zmiany przeznaczenia na cele nieleśne w toku prac planistycznych.

Obiektami, które mogą być zagrożeniem dla środowiska są uciążliwe obiekty usługowe, jednak obiekty takie nie są planowane ani w obszarze ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Zagrożeniem dla środowiska może być także każda inwestycja realizowana niezgodnie ze sztuką budowlaną i z prawem ochrony środowiska.

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

**Podsumowując: przedłożony Projekt MPZP wsi Stare Grabie - południe opiniuje się pozytywnie.**

## **OŚWIADCZENIE AUTORA**

### **Prognozy Oddziaływania na Środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grabie - południe**

Będąc świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, oświadczam, że spełniam wymagania art.74a ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2024 r. 1130 ze zm.).