

**Uzasadnienie wynikające z art. 42 pkt. 2 oraz podsumowanie wynikające z art. 55 ust. 3
ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale
społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko
(t. j. Dz. U. z 2024 roku poz. 1112, ze zmianami)
do miejscowego planu rewitalizacji rejonu ulicy Warszawskiej w Wołominie**

Miejscowy plan rewitalizacji rejonu ulicy Warszawskiej w Wołominie przyjęty uchwałą nr XVI-43/2025 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 29 maja 2025 r. Teren objęty opracowaniem położony w Wołominie pomiędzy terenami infrastruktury kolejowej a ciągiem ulic Przejazd, Wileńska, Legionów i Żelazna, stanowi obszar o powierzchni ok. 10,0 ha. Teren ten został wskazany w Gminnym Programie Rewitalizacji Wołomin 2023 z perspektywą do 2030, podjętym uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie nr XXXIII-18/2017 zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Wołominie nr XXXVIII-59/2017, jako obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji, przy czym teren objęty miejscowym planem rewitalizacji jest fragmentem obszaru rewitalizacji. Na obszarze tym zachowała się częściowo zabytkowa zabudowa kwartałów oryginalnego, historycznego założenia Wołomina, jednak procesy społeczne i gospodarcze, a także uwarunkowania prawne związane z nieuregulowanymi przez lata kwestiami własnościowymi doprowadziły do aktualnego, niezadowalającego stanu. Miejscowy plan rewitalizacji (MPR) jest narzędziem wspierającym proces sanacji tego obszaru, wskazującym kierunki, zarysowane w Gminnym Programie Rewitalizacji (GPR). Na obszarze MPR zachowuje się śródmiejski charakter zabudowy, w którym dominuje zabudowa mieszkaniowa z uzupełnieniami zabudowy usługowej. Proces rewitalizacji polega na stworzeniu mechanizmów przestrzennych sprzyjających podniesieniu standardów zamieszkania i prowadzenia działalności usługowej, co wyraża się w ustaleniach umożliwiających pielęgnację zabudowy historycznej, czyszczących kwartały z chaotycznej zabudowy gospodarczej, na docelowym eliminowaniu profili użytkowania stanowiących uciążliwość i nielicujących z śródmiejskim charakterem obszaru (sklepy meblowe), także na docelowym eliminowaniu zabudowy gospodarczej z wyjątkiem wybranych obiektów, w tym tzw. obiektów świadków. Ochrona obszaru i poprawa dostępności oraz bezpieczeństwa została ukształtowana zarówno przez definiowanie przestrzeni publicznych – placów, skwerów, zieleni publicznej, jak i dróg publicznych, wprowadzanie dodatkowej zieleni do wnętrza kwartałów oraz przy terenach publicznych. Wątek eliminacji wybranych czynników patologicznych odzwierciedlono moderując zakres dopuszczalnych usług i handlu. Ustala się następujące przeznaczenia terenów: teren zabudowy mieszkaniowej zwartej z usługami, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej, teren rynków, placów, skwerów oraz obsługi komunikacyjnej, teren rynków, placów, skwerów oraz zieleni urządzonej, teren obsługi komunikacyjnej oraz zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, teren zieleni urządzonej, teren drogi publicznej klasy zbiorczej Z, teren drogi publicznej klasy lokalnej L, teren drogi publicznej klasy dojazdowej D, teren drogi wewnętrznej.

USTALENIA ZAWARTE W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, położony jest poza systemem form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (t. j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zmianami), do których to form zalicza się: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe oraz ochronę gatunkową roślin, zwierząt i grzybów. W związku z powyższym, z uwagi na brak powiązań funkcjonalnych obszaru planu z elementami środowiska występującymi na terenach chronionych z mocy ustawy o ochronie przyrody, brak jest występowania istniejących problemów ochrony środowiska z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu na obszary podlegające ochronie z mocy ww. ustawy.

W toku postępowania, w prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że funkcje zaplanowane w projekcie nie będą wpływać negatywnie na cel ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich integralność, z uwagi na fakt, iż teren objęty opracowaniem znajduje się poza obszarami Natura 2000. Nie przewidziano zatem konieczności szczegółowego analizowania rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w Planie biorąc pod uwagę przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru. Jednak w ramach rozważań nad innymi, alternatywnymi w stosunku do ustalonych w Planie rozwiązaniami zagospodarowania, wskazano możliwość funkcjonowania obszaru opracowania w trzech różnych wariantach:

Wariant „0” – w którym brak jest realizacji jakichkolwiek innych form zagospodarowania, niż dotychczas funkcjonujących na zasadach określonych w obecnie obowiązującym studium, bez uchwalania Planu i fragmentarycznie (teren na zachód od ul. Fieldorfa) na zasadach określonych w obecnie obowiązującym planie miejscowym, lecz bez jego zmiany. Wariant ten w

swych założeniach jest zgodny z ustaleniami obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planu miejscowego, jednak budzi możliwe konflikty przestrzenne w przypadku wystąpienia presji inwestycyjnych - presja na przyrodę ożywioną, poprzez wprowadzanie nieprzemysłanej, chaotycznej zabudowy, ograniczającej bądź zamykającej naturalne systemy przyrodnicze. Niezależnie wariant ten nie realizowałby, istotnie pożądanego tu, procesów rewitalizacyjnych.

Wariant „1” – w którym zakłada się realizację inwestycji na przedmiotowej jednostce terenowej jednak bez realizacji założeń Planu, dopuszczając wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w drodze decyzji o warunkach zabudowy (poza istniejącym planem) i w drodze pozwoleń na budowę (w granicach istniejącego planu). Takie założenie skutkowałoby wprowadzeniem inwestycji w zależności od zapotrzebowania, mogłoby to jednak doprowadzać do realizacji niekorzystnej, nieuporządkowanej i spontanicznej zabudowy oraz niekontrolowanego zużycia zasobów przyrody. Z kolei w granicach obowiązującego na zachód od ulicy Fieldorfa planu miejscowego nowa zabudowa mogłaby być realizowana niezgodnie z aktualną polityką przestrzenną gminy, gdyż ten plan miejscowy uchwalono ponad 20 lat temu (2003). Ponadto, ryzyko związane z nieuporządkowaną zabudową może powodować brak możliwości zorganizowania racjonalnego uzbrojenia terenu. W wariantcie tym realizowane inwestycje nie musiałyby być zgodne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin. Niezależnie wskazuje się, że nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu mogłoby powstawać bez uwzględnienia programów rewitalizacyjnych przypisanych temu obszarowi.

Wariant „2” – w którym zakłada się realizację inwestycji w sposób określony w projekcie Planu, to jest z realizacją obszaru zabudowy mieszkaniowej, usługowej i publicznej z kompleksowym rozwiązaniem układu komunikacyjnego, zgodnie z założeniami Studium, Gminnym Programem Rewitalizacji i polityką przestrzenną gminy.

Ostatecznie uznano, że projekt Planu w swej ostatecznej formie prezentuje wariant najkorzystniejszy – Wariant „2”, zwłaszcza w odniesieniu do przedstawionych alternatywnych wariantów zagospodarowania, zarówno pod względem społecznym, ekonomicznym jak i ekologicznym oraz przy uwzględnieniu istotnych tu procesów rewitalizacyjnych.

W prognozie oddziaływania na środowisko zostały wzięte pod uwagę i przeanalizowane ustalenia zawarte w Planie. Wskazuje się, że ustalenia Planu w kwestii ochrony środowiska skupiają się w szczególności na regulacjach wskazujących zakazy i nakazy związane z ochroną powietrza atmosferycznego, ochroną wód, ochroną powierzchni ziemi, ochroną roślin i zwierząt, ochroną przed hałasem, ochroną przed polami elektromagnetycznymi oraz ochroną środowiska przed innego rodzaju szkodliwymi wpływami działalności człowieka.

OPINIE WŁAŚCIWYCH ORGANÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 57 I 58 USTAWY O UDOSTĘPNIANIU INFORMACJI O ŚRODOWISKU I JEGO OCHRONIE, UDZIALE SPOŁECZEŃSTWA W OCHRONIE ŚRODOWISKA ORAZ O OCENACH ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Pismem z dnia 10.12.2020 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Do projektu miejscowego planu rewitalizacji organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania złożyły 10 wniosków (pism).

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, równoległe do opracowania Planu, została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Zakres i stopień szczegółowości prognozy został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – pismo nr WOOŚ-III.411.16.2021.JD z dnia 11.02.2021 r. oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie – pismo nr ZNS.470.8.5.2021, SW 136/2021 z dnia 20 r. i nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z Art. 51 ust. 2 i Art. 52 ust. 1 i 2 ustawy. Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie. Projekt planu uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem Nr ZNS.902.1.48.2023, SW 5088/2023 z dnia 18.10.2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie przedstawił, po przekroczeniu terminu ustawowego, opinię w piśmie Nr WOOŚ.III-410.868.2923.ET z dnia 15.01.2024 r.

Zgodnie z poniższym zestawieniem wskazuje się w jaki sposób uwzględniono opinię wydaną przez Regionalną Dyрекcję Środowiska w Warszawie:

1. par 59, ust. 3, pkt 22 – zakaz rozbudowy budynku, z zastrzeżeniem pkt 24 – błędne odwołanie? – skorygowano,
2. par. 86, ust. 2, pkt 3 – zakaz przeznaczenia innego niż plac zabaw wyznaczonego jako miejsce dla placu zabaw lub przestrzeni integracyjnej – brak oznaczenia na rysunku planu – naniesiono zmiany w uchwale – doprecyzowanie miejsca lokalizacji placu zabaw / bez zmian rysunkowych,
3. par. 113, ust. 2, pkt 1 – nakaz lokalizacji wzdłuż linii zabudowy, a na rysunku brak linii zabudowy – skorygowano,
4. par. 113, ust. 2, pkt 2 – dopuszczenie lokalizacji frontu budynku mieszkalnego wzdłuż 1KDL, nie przylega do 1KDL – skorygowano,

5. par. 113, ust. 2, pkt 3 – dopuszczenie lokalizacji dominanty na terenie 5U w oznaczonym obszarze, brak oznaczenia na terenie 5U, za to jest na 6U – skorygowano,
6. par. 121, ust. 2, pkt 2 – w przypadku utraty drzewa o jakim mowa w pkt 4, błędne odwołanie – skorygowano

Z kolei Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie zaopiniował projekt planu pozytywnie, nie formułując żadnych uwag, zatem brak podstaw do przedstawienia sposobu ich uwzględnienia w dokumencie.

ZGŁOSZONE UWAGI I WNIOSKI / INFORMACJE O UDZIALE SPOŁECZEŃSTWA W POSTĘPOWANIU ORAZ O TYM, W JAKI SPOSÓB ZOSTAŁY WZIĘTE POD UWAGĘ I W JAKIM ZAKRESIE ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE UWAGI I WNIOSKI ZGŁOSZONE W ZWIĄZKU Z UDZIAŁEM SPOŁECZEŃSTWA

W związku z koniecznością udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko i przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu rewitalizacji w gazecie „Wiadomości PW”, a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.wolomin.pl oraz wywieszone w dniach 03.12.2021 r. do 31.12.2021 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczeń, nie wpłynął żaden wniosek.

Projekt miejscowego planu rewitalizacji wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu rewitalizacji został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15.01.2025 r. do 13.01.2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 27.01.2025 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, wskazujące na możliwość składania uwag do projektu miejscowego planu rewitalizacji do dnia 27.02.2025 r. ukazało się w gazecie „Więści Podwarszawskie” w dniu 18.02.2024 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej <https://wolomin.org/wylozenie-do-publicznego-wgladu-projektu-miejscowego-planu-rewitalizacji-rejonu-ulicy-warszawskiej-wraz-z-prognoza-oddziaływania-na-srodowisko/> oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w dniach 16.01.2025 r. do 27.02.2025 r. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi, w tym jedna z uwag zawierała 7 postulatów. Uwagi zostały rozpatrzone, a nieuwzględnione uwagi załączone do uchwały w załączniku nr 2 do uchwały przyjmującej Plan Rewitalizacji.

Pierwsza z uwag miała charakter ogólnych wskazań dla całego projektu planu i stanowiła wyraz opinii obywatelskiej, nie dotycząc realizacji interesu prawnego wnoszącego uwagi. Obejmowała sześć punktów: (1) ustalenie dachów „spadzystych” czyli stromych z zakazem dachów płaskich, (2) wniosek o ponowne przeanalizowanie dopuszczalności zabudowy czterokondygnacyjnej, (3) realizacja dominanty na zamknięciu osi ul. Legionów, (4A) zachowanie dominanty budynku pocztowego z równoczesnym (4B) zachowaniem maksymalnej wysokości 10-11 m dla tej zabudowy, (5) zmniejszenie wielkości minimalnej lokali mieszkalnych na terenach 11MZ/U i 16 MZ/U oraz (6) pozostawienie terenu zielonego przy ul. Warszawskiej 5 jako terenu przypisanego do budynku mieszkaniowego. Druga z uwag dotyczyła działki nr 3/4, przy ul. Orwida 3 i odnosiła zarzutu wyznaczenia przeznaczeni publicznych na gruntach prywatnych.

Niezależnie wskazuje się, że w ramach procedury uwzględniającej udział społeczeństwa nie złożono żadnej uwagi i żadnego wniosku do przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ponadto, w trakcie opracowania projektu Miejscowego Planu Rewitalizacji odbył się szereg konsultacji społecznych i możliwych interakcji społeczeństwa z projektem, do których należy zaliczyć, m.in.:

- utworzona została dedykowana strona internetowa związana z projektem oraz informacje były przekazywane w mediach społecznościowych,
- zorganizowany został stały punkt konsultacyjny w Wydziale Planowania Rozwoju i Rewitalizacji w Urzędzie Miejskim w Wołominie,
- na stronie internetowej udostępniano ankiety dotyczące różnych etapów prac projektu,
- 28 czerwca 2021 r. zorganizowany został spacer badawczy na obszarze opracowania,
- 14 lipca 2021 r. Mobilny Punkt Konsultacyjny zlokalizowany u zbiegu ulic Warszawskiej i Legionów,
- 25 listopada 2021 r. odbyło się otwarte spotkanie połączone z warsztatami.

WYNIKI POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Z uwagi na fakt, iż Plan dotyczy terenów leżących na obszarze miasta Wołomin, która zlokalizowana jest w znacznej odległości od granic państwa nie przeprowadzono oddziaływania transgranicznego ustaleń opracowania na środowisko krajów sąsiednich.

PROPOZYCJE DOTYCZĄCE METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZEPROWADZANIA MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU

Zgodnie z uregulowaniami wynikającymi z zapisów ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także z zaleceniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska rozpatrzono i przeanalizowano formy oddziaływania planowanych sposobów zagospodarowania.

Stwierdzono, iż projekt Planu obejmuje swym zasięgiem teren, który z uwagi na swój charakter, utrzymujący w zasadniczej mierze dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie w silnie zurbanizowanej tkance miejskiej, a co za tym idzie w związku z faktem częściowej, aczkolwiek niewielkiej skali zmian, jaka wynika z realizacji jego ustaleń, nie powinien on w zauważalny sposób oddziaływać na środowisko by konieczne było wprowadzenie nowych narzędzi i metod obserwacji środowiska. Proponuje się jednak analizę skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu poprzez zastosowanie metod wskaźnikowych.

Wskaźniki te zostały podzielone na dwie grupy:

- 1) wskaźniki dotyczące zmian w powierzchni zajętej przez formy zagospodarowania przestrzeni
- 2) wskaźniki dotyczące postępów w skuteczności działań z zakresu ochrony środowiska

Tabela. Rodzaje i częstotliwość analiz rekomendowanych do sporządzania dla obszaru objętego Planem Rewitalizacji

Nazwa wskaźnika	Jednostki	Pożądane zmiany	Źródła danych	Cykliczność gromadzenia danych
wskaźniki dotyczące zmian w powierzchni zajętej przez formy zagospodarowania przestrzeni				
udział terenów zabudowy mieszkaniowej	% lub ha	-	GUS, WGGN, WOŚ	raz na 2 lata
udział terenów zabudowy usługowej	% lub ha	-	GUS, WGGN, WOŚ	raz na 2 lata
udział terenów zabudowy o funkcji mieszanej (mieszkaniowo-usługowej lub innej)	% lub ha	-	GUS, WGGN, WOŚ	raz na 2 lata
udział powierzchni terenów komunikacji	% lub ha	-	GUS, WGGN, WOŚ	raz na 2 lata
udział terenów zabudowy i przestrzeni publicznych innych niż tereny komunikacji	% lub ha	-	GUS, WGGN, WOŚ	raz na 2 lata
liczba wydanych pozwoleń na budowę	szt.	-	Starostwo Powiatowe	raz na 2 lata
powierzchnie gruntów które zmieniły właściciela	% lub ha	-	PODGIK	raz na 2 lata
liczba obiektów, których budowa wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach	szt.	-	WGGN, WOŚ	raz na 3 lata
liczba obiektów, których przeobrażenia przyczyniają się do spełnienia założeń programu rewitalizacji	szt.	-	WPR	raz na 3 lata
wskaźniki dotyczące postępów w skuteczności działań z zakresu ochrony środowiska				
średnie zużycie wody	m ³	↓	PWiK, WOŚ	raz na 2 lata
ilość ścieków wprowadzanych do wód	m ³	↓	PWiK, WOŚ	raz na 2 lata
ilość wytwarzanych odpadów	Mg	↓	PWiK, WOŚ, WGO	raz na 2 lata
długość sieci wodociągowej	km	↑	PWiK, WOŚ	raz na 2 lata
długość sieci kanalizacyjnej	km	↑	PWiK, WOŚ	raz na 2 lata

GUS – Główny Urząd Statystyczny, WGGN – Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy, WOŚ – Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Gminy, PODGIK – Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, WPR – Wydział Planowania Rozwoju i Rewitalizacji Urzędu Gminy, WGO – Wydział Gospodarowania Odpadami Urzędu Gminy, PWiK – [Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Wołominie](#)

Wartości podane w tabeli odnoszą się do częstotliwości analiz, jakimi musi być objęty obszar dla którego sporządzono projekt Planu. Częstotliwość ta, może być zwiększona przez Gminę ze względu na fakt funkcjonowania danego obszaru objętego Planem jako składnika większego kompleksu.

Informacje niezbędne do prowadzenia szczegółowego monitoringu w wymienionym wyżej zakresie można częściowo uzyskać poprzez analizę danych teledetekcyjnych, aktualnych map. Niektóre dane można uzyskać w starostwie powiatowym, w jednostkach zajmujących się gospodarką gruntami oraz w powiatowym ośrodku dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej i innych urządach administracji publicznej.

Rozpoznanie niektórych procesów wymaga jednak prowadzenia prac i analiz terenowych. Wydaje się, że dopiero tak szczegółowe podejście do monitorowania procesów przestrzennych, może dać obraz rzeczywistych skutków wdrażania ustaleń dokumentów planistycznych.

Obowiązek prowadzenia monitoringu zagospodarowania i gospodarki przestrzennej spoczywa na administracji samorządowej szczebla gminnego (art. 55 ust. 5 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).