

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko
do Projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Osiedle Helenówka w Wołominie**

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
mgr inż. arch. Dorota Fronczyk

17 listopada 2025, Warszawa

SPIS TREŚCI

1. WIADOMOŚCI OGÓLNE	3
1.1 WSTĘP	3
1.2 CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	3
1.3 MATERIAŁY WYJŚCIOWE	4
1.4 METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZENIU PROGNOZY	4
2. POŁOŻENIE	5
2.1 POŁOŻENIE ADMINISTRACYJNE I CHARAKTERYSTYKA ANALIZOWANEGO TERENU	5
2.2 POŁOŻENIE PRZYRODNICZE	5
3. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP	6
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
4. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ...	9
4.1. RZEŻBA TERENU	9
4.2. BUDOWA GEOLOGICZNA	10
4.3. WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE	11
4.4. WODY POWIERZCHNIOWE	12
4.5. GLEBY	12
4.6. SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĄT	13
4.7. WARUNKI KLIMATYCZNE	15
4.8. FORMY OCHRONY PRZYRODY	18
5. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	19
5.1. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB	19
5.2. PROBLEMY DOTYCZĄCE WÓD PODZIEMNYCH.....	19
5.3. PROBLEMY DOTYCZĄCE ROŚLIN I ZWIERZĄT	20
5.4. PROBLEMY DOTYCZĄCE HAŁASU, SĄSIEDZTWA OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY I PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO	20
5.5. PROBLEMATYKA OCHRONY ŚRODOWISKA NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTU MPZP	21
6. NADZWYCZAJNE ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA W WYNIKU POWAŻNYCH AWARII, OSUWISK MAS ZIEMNYCH ORAZ ZAGROŻENIA POWODZIĄ	21
7. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA WYŻSZYM SZCZEBLU I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	21
8. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	22
8.1. ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ	22
8.2. ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI	22
8.3. ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY I ZWIERZĘTA	22
8.4. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE	23
8.5. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ	23
8.6. ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ	23
8.7. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT	23

8.8. ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE	24
8.9. ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI	24
8.10. ODDZIAŁYWANIE NA DOBRA MATERIALNE	24
8.11. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU	24
9. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	24
9.1. ROZWIĄZANIA ZAPROPONOWANE W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	24
9.2. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE	25
10. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	25
11. WNIOSKI	26
12. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	26

1. WIADOMOŚCI OGÓLNE

1.1. Wstęp

Podstawy formalne wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Osiedle Helenówka w Wołominie**, 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 **Osiedle Helenówka w Wołominie**. Realizacja prognozy jest jednym z etapów postępowania administracyjnego w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko odnoszącej się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem Prognozy jest:

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

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

Prognozę wykonano z uwzględnieniem zakresów określonych w uzgodnieniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOS-III.411.314.2023.JD z dnia 13.11.2023 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.902.1.42.2023 SW

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 Osiedle Helenówka w Wołominie, KAD Architekci sp. z o.o., Warszawa.
2. Uchwała nr LXV-78/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedle Helenówka w Wołominie.
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. Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku.
7. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2018-2020 z perspektywą do roku 2024, Ekolog Sp. z o.o., Poznań.
8. „Regionalna geografia fizyczna Polski” praca zbiorowa pod redakcją A. Richlinga, J. Solona, A. Maciasa, J. Balona, J. Borzyszkowskiego, M. Kistowskiego, Poznań 2021.
9. Malinowski J., Budowa geologiczna Polski, t. VII – Hydrogeologia. WG Warszawa 1991 r.
10. Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim, raport wojewódzki za 2023 r.
11. System Informacji Przestrzennej gminy Wołomin (<http://wołomin.e-mapa.net>).
12. Obowiązujące normy i przepisy prawne.

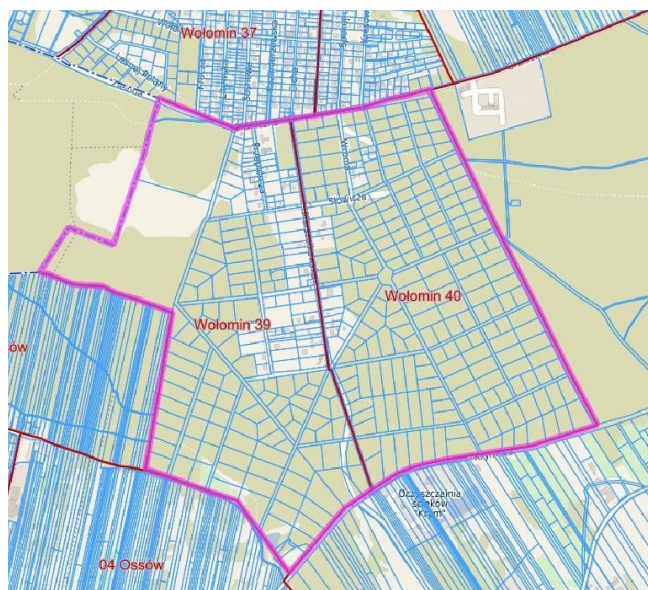
1.4. Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

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 LXV-78/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedle Helenówka w Wołominie.

Obszar planu to obszar o powierzchni ok. 173 ha położony jest w południowej części Wołomina.

Od północy ograniczony jest ul. Graniczną, od zachodu granicą z miastem Kobyłka i terenem wsi Ossów, od południa ul. Krymską, od wschodu zaś terenem wsi Leśniakowizna.

Obszar jest zabudowany w niewielkim stopniu – w północno-środkowej części, wzdłuż istniejących dróg, przede wszystkim wzdłuż ulicy Granicznej i Marszałkowskiej. Jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w znacznej części nowa o charakterze willowym. Dwa obiekty usługowe znajdują się przy ul. Marszałkowskiej.

Pozostały obszar planu to tereny leśne (ok. 132 ha). W południowo-zachodniej części terenu znajduje się niewielkie wydzielenie gruntu rolnego. Las Helenówka odznacza się dużymi walorami krajobrazowymi, a także stanowi ostoję wielu gatunków roślin i zwierząt. Położone w północno-zachodniej części obszaru planu torfowisko Helenówka jest powiązane z położonym na zachód od niego, będącym rezerwatem, torfowiskiem Grabicz.

Cały obszar planu leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej, częściowo w strefie zwykłej).

2.2. Położenie przyrodnicze

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

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

Zgodnie z podziałem hydroregionalnym Polski, miasto Wołomin położone jest w środkowo-mazowieckim regionie hydrogeologicznym, w rejonie międzyrzecza Wisły i Narwi. W jej obrębie wyróżnia się na omawianym terenie dwa użytkowe piętra wodonośne: czwartorzędu i trzeciorzędu. 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 Wołomin znajduje się w regionie Środkowomazowieckim (XVIII).

3. Charakterystyka głównych celów MPZP Osiedle Helenówka w Wołominie.

3.1 Opis głównych celów projektowanego MPZP Osiedle Helenówka w Wołominie.

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. W projekcie planu uwzględniono także warunki wydanych dla poszczególnych działek w poprzednich latach zgód leśnych.

Celem sporządzonego planu jest umożliwienie rozwoju obszaru poprzez wyznaczenie nowych terenów oraz zasad realizacji usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz uporządkowanie zasad komunikacji, w tym zapewnienie obsługi komunikacyjnej nowo wyznaczonych terenów zabudowy, a także zapewnienia ich obsługi infrastrukturą techniczną. Celem sporządzonego planu jest także ochrona przebiegu rzeki Długiej oraz terenów zieleni położonych obustronnie wzdłuż rzeki.

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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) 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 Osiedle Helenówka w Wołominie.

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. Ustalenie dużej powierzchni minimalnej dla działek budowlanych oraz wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

Na działkach z zielenią o charakterze leśnym:

- 1) dopuszcza się przekształcenie zieleni o charakterze leśnym o powierzchni nie większej niż 300 m²,
- 2) nakazuje się takie sytuowanie projektowanej zabudowy, które będzie eliminować lub maksymalnie ograniczać wycinkę drzew,
- 3) nakazuje się zachowanie obecnego, leśnego charakteru zieleni;

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

W odniesieniu do stosunków wodnych:

- 1) nakaz 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 ? 125 mm;
- 2) dla terenów położonych w granicach ochrony bezpośredniej ujęcia wody "Graniczna" w Wołominie obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dla terenów położonych w granicach ochrony pośredniej ujęcia wody "Graniczna" w Wołominie dopuszcza się wyłącznie budowę studni dla potrzeb ujęcia "Graniczna" oraz studni zastępczych i awaryjnych innych ujęć na warunkach przepisów odrębnych dla strefy ochrony pośredniej ujęcia wody "Graniczna";
- 4) dla terenów położonych poza granicami ochrony pośredniej ujęcia wody "Graniczna" w Wołominie dopuszcza się budowę ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych na warunkach przepisów odrębnych;
- 5) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej;
- 2) dla projektowanej sieci kanalizacji ustala się minimalną średnicę rur: dla kanalizacji w systemie ciśnieniowym ø 50 mm, dla kanalizacji w systemie grawitacyjnym ø 160 mm.

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, po ich wcześniejszym podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, do systemu kanalizacji deszczowej; minimalna średnica rur $\varnothing$ 200 mm,
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

- 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) obejmujące obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nie większej niż 50 kW (mikroinstalacje) wyłącznie na terenach MN i MNW, sytuowanych wyłącznie na dachach budynków,
 - 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, 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) nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych jako odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej do 50 kW (mikroinstalacje) wyłącznie na terenach MN i MNW, sytuowanych wyłącznie na dachach budynków,
 - e) 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 jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny zieleni nieurządzonej, 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) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako kablowych;

- 5) 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 Osiedle Helenówka w Wołominie 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 z perspektywą 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

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. ciek 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, rozcinając ją również doliny rzeczne oraz niewielkie dolinki denudacyjne i erozyjne. Równina zbudowana jest z eluwiów glin zwałowych. Na omawianym terenie wznosi się ona od ok. 94 m w zagłębieniach do 111 m n.p.m. na wierzchołkach wydm (wschodnia część gminy Wołomin). Niewielki spadek terenu zaznacza się w kierunku zachodnim i zachodnio - północnym. W rzeźbie terenu Równiny Wołomińskiej zaznaczają się również wielokilometrowe ciągi wydm. U podnóża wydm rozciągają się bagniska i torfowiska - torfowisko „Białe Błota”, torfowisko „Helenówka”, obniżenie koło Leśniakowizny, a także śródpolne bagno koło Helenowa. Najniżej położone tereny znajdują się w dolinach rzek Czarnej oraz Długiej i Czarnej Strugi. Na terenie gminy występują również formy związane z działalnością człowieka. Do form antropogenicznych zalicza się wszelkie obszary zabudowane i przekształcone przez człowieka, nasypy i wykopy związane z terenami zabudowy, drogami oraz linią kolejową.

Obszar planu należy uznać za teren płaski o mało urozmaiconej rzeźbie, w dużej mierze przekształconej przez człowieka. Przeciętne rzędne wysokości powierzchni terenu na obszarze planu wynoszą od ok. 95,5 m n.p.m. w rejonie północno-zachodniej granicy obszaru do ok. 98,5 m n.p.m. w rejonie południowo-wschodniej granicy obszaru, z lokalnymi różnokierunkowymi nierównościami. W rejonie torfowiska „Helenówka” poziom terenu wynosi ok. 95,0 m n.p.m. Za wyjątkiem terenów wydm i

torfowisk brak jest tu naturalnych form morfologicznych, które wymagałyby ochrony. Torfowiska leżą poza terenami zabudowy. Dla terenów wydym i torfowisk ustalono w projekcie planu zasady ochrony.

Ocena stanu i funkcjonowania

Obszar, za wyjątkiem terenu lasów, jest przekształcony przez człowieka. 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, jednak w bardzo ograniczonym stopniu tylko na terenach bez gruntów leśnych. 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 wapienie, margle, opoka czy geza, wypełnione trzeciorzędowymi (obecnie paleogen i neogen) i czwartorzędowymi utworami. Główną jednostką geomorfologiczną jest tutaj równina denudacyjno – erozyjna nazywana Równiną Wołomińską.

Trzeciorzędowe (obecnie paleogen i neogen) utwory w podłożu miasta to osady pochodzenia morskiego, klastyczne, z glaukonitem, wykształcone jako piaski zawierające miejscami wkładki żwirów i konglomeratów, mułki oraz ropy. Utwory te osiągają miąższość kilkudziesięciu metrów. Ostatnią warstwę, która wypełnia Nieckę Mazowiecką stanowią czwartorzędowe utwory 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.

Tereny wzdłuż głównych ulic to w części tereny zabudowane. Poza nimi w obszarze planu występują piaski eoliczne, piaski rzeczne, ropy zastoiskowe z przewarstwieniami piaszczystymi, glina zwałowa.

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.

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

Obszar opracowania, oprócz niewielkiego fragmentu w środkowej części obszaru planu, obecnie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku uchwalenia projektu planu zabudowa będzie sukcesywnie uzupełniana na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych ale wyłącznie na terenach na których nie ma gruntu leśnego.

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 trzeciorzędu. 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 m³/h.

Ocena stanu i funkcjonowania

W związku z lokalizacją na południe od obszaru planu, przy ul. Krymskiej, oczyszczalni ścieków przez obszar przebiegają dwa kolektory kanalizacji ogólnospławnej Ø600. Zlokalizowane są one w ulicach Krymskiej, Marszałkowskiej, Słowiczej, Wroniej i dalej na północ od obszaru planu ulicą Spokojną.

Istniejące zagospodarowanie obsługiwane jest przez kanalizację sanitarną Ø200 biegnącą ulicami Marszałkowską i Słowiczą. Pompownia kanalizacji sanitarnej znajduje się w ulicy Marszałkowskiej a jej podłączenie do kolektora w ulicy Słowiczej.

Strefa oddziaływania oczyszczalni w południowo-wschodniej części obszaru obejmuje tereny leśne.

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

Obszar opracowania, oprócz niewielkiego fragmentu w środkowej części obszaru planu, obecnie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku uchwalenia projektu planu zabudowa będzie sukcesywnie uzupełniana na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych ale wyłącznie na terenach na których nie ma gruntu leśnego.

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.

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 występują tereny podmokłe i torfowiska (torfowisko Helenówka). Występują tu naturalne niewielkie zbiorniki w zagłębieniach terenu oraz rowy.

Ocena stanu i funkcjonowania

Tereny podmokłe i torfowiska położone są pośród terenów lasu, z dala od zabudowy. W ostatnich latach odnotowuje się obniżenie poziomu wody na tych terenach.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Obszar opracowania, oprócz niewielkiego fragmentu w środkowej części obszaru planu, obecnie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku uchwalenia projektu planu zabudowa będzie sukcesywnie uzupełniana na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych ale wyłącznie na terenach na których nie ma gruntu leśnego.

4.5. Gleby

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

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym cały obszar planu położony jest na terenie jednej jednostki krajobrazowej - wysoczyzny morenowej. Charakterystyczne typy gleby gleby brunatne wyługowane i kwaśne, gleby bielcowe i pseudobielcowe, gleby torfowe i murszowo- torfowe, gleby murszowo mineralne i murszowate.

Na omawianym obszarze nie występują gleby klas I-III.

Ocena stanu i funkcjonowania

W części zabudowanej odkryte powierzchnie wykorzystywane są pod zieleń towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i usługowej, 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 przede wszystkim jako tereny leśne.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Analizowany teren jest wainwestowany w niewielkiej części. Obszar opracowania, oprócz niewielkiego fragmentu w środkowej części obszaru planu, obecnie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku uchwalenia projektu planu zabudowa będzie sukcesywnie uzupełniana na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych ale wyłącznie na terenach na których nie ma gruntu leśnego.

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

Szata roślinna

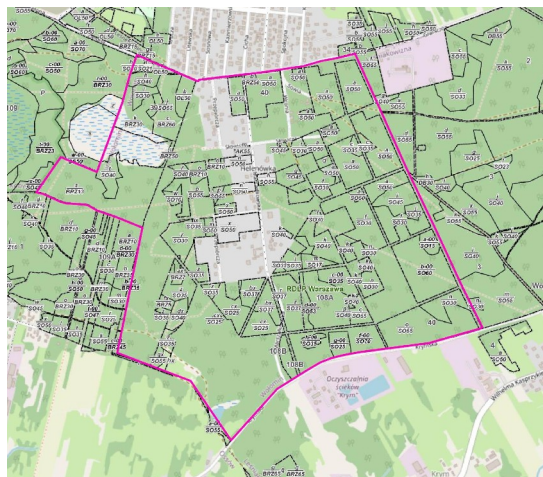
Większość obszaru planu leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefy zwykłej i w części środkowej strefy ochrony urbanistycznej). Poza tym nie występują tu inne ustawowe formy ochrony przyrody. Występują tu w większości gatunki pospolite dla terenów Polski, bądź niżu polskiego.

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

Większość obszaru stanowią tereny leśne. Dominują tu lasy sosnowe na siedliskach boru świeżego mieszanego, lasu mieszanego dębowo-sosnowego, rzadziej grądu. Są to głównie lasy gospodarcze, w jednakowym wieku. W drzewostanie oprócz sosny pojawia się również brzoza. Warstwa krzewów jest średnio rozwinięta, dobrze natomiast rozwinięta jest warstwa krzewinek i mchów.



Zdjęcie własne



Źródło: www.bdl.lasy.gov.pl

W Studium są one częściowo przeznaczone pod zabudowę. Zabudowa gruntów leśnych wymaga zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne. W związku z niewyjaśnioną własnością kilka działek w obszarze planu nie może uzyskać w obecnej procedurze zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, w związku z tym w projekcie planu wyznaczono na nich tereny lasu.

Wycinkę drzew należy ograniczyć do niezbędnego minimum koniecznego do lokalizacji budynków.

W północno-zachodniej części obszaru, w okolicy torfowiska Helenówka, występuje kwaśna dąbrowa, las dębowo-brzozowy, brzezina bagienna. Warstwa krzewów jest tu wyraźnie wykształcona (dominuje kruszyna pospolita oraz podrosty drzew).

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym: „Kolejną grupą zbiorowisk są zbiorowiska torfowiskowe (*torfowisko Helenówka*). (...) Na torfowiskach niskich darniowych występują zbiorowiska roślinne typu szuwarowego, natomiast na torfowiskach leśnych i zaroślowych występują zbiorowiska olsów. Charakterystyczna dla olsów struktura kępkowo – mozaikowa jest słabo widoczna. Na tych obszarach zauważyć można duży udział trzciny i palki szerokolistnej”.



Torfowisko Helenówka



Ols

Zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej to przede wszystkim roślinność ozdobna. Zauważyć można przede wszystkim łatwe w utrzymaniu drzewa i krzewy iglaste (żywotniki zachodnie (*Thuja occidentalis*), świerki kłujące (*Picea pungens*) i pospolite (*Picea abies*), modrzewie europejskie (*Larix europaea*), cisy (*Taxus sp.*), jałowce (*Juniperus sp.*)). Występują tu także brzozy brodawkowate (*Betula pendula*), klony zwyczajne (*Acer platanoides*) i jesionolistne (*Acer negundo*), hortensje (*Hydrangea sp.*). Spośród drzew owocowych zauważono jabłonie (*Malus sp.*), grusze (*Pyrus sp.*). Z pnączy wyszczególniono winobluszcz pięciolistkowy (*Parthenocissus quinquefolia*). W prezentowanych zbiorowiskach mało jest nawierzchni utwardzonych. Część terenu na zapleczach działek zajmują zabudowania gospodarczo-garażowe.



Roślinność przy zabudowie usługowej



Roślinność przy zabudowie mieszkaniowej



Roślinność przy zabudowie mieszkaniowej

Zieleń towarzysząca zabudowie usługowej – w obszarze występują pojedyncze działki usługowe - wzdłuż ulicy Marszałkowskiej. Zieleń na tych działkach nie odbiega od zieleni działek mieszkaniowych, jest tu więcej powierzchni utwardzonych.

Ważne jest utrzymanie stabilności ekosystemów i trwałości procesów ekologicznych, dzięki którym zachowana zostanie różnorodność biologiczna, utrzymanie korytarzy ekologicznych, pozwalających na swobodne przemieszczanie się gatunków.

Świat zwierząt

Urbanizacja wraz z istniejącymi drogami doprowadziły do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Jedynie na terenie torfowiska spodziewać można się gatunków charakterystycznych dla terenów podmokłych.

Występują tu głównie zwierzęta mniejsze tj. stawonogi oraz ptaki. Nie stwierdzono występowania zwierząt większych (występowanie zwierząt w terenach leśnych 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 tej części obszaru 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.

Ocena stanu i funkcjonowania

Przeprowadzona wizja w lipcu 2024 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk w północno-środkowej części obszaru na skutek urbanizacji. Poza tym obszar planu to tereny leśne. W celu ułatwienia migracji zwierząt konieczne jest zachowanie dzikiego charakteru tych terenów, odsunięcie zabudowy i ogrodzeń od gruntów leśnych, określenie jak Najwyższego udziału powierzchni biologicznie czynnej buce budowlanej, stosowanie ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki albo z odpowiednimi otworami w niej w miejscach migracji zwierząt, szczególnie płazów.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Teren w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowej i usługowej nie ulegnie większym zmianom. Obszar opracowania, oprócz niewielkiego fragmentu w środkowej części obszaru planu, obecnie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku uchwalenia projektu planu zabudowa będzie sukcesywnie uzupełniana na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych ale wyłącznie na terenach na których nie ma gruntu leśnego.

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 półroczia 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 (w ograniczonym stopniu ze względu na to że większość obszaru stanowią grunty leśne), 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 - ulicami o najwyższym natężeniu ruchu na analizowanym obszarze są ulice Graniczna i Marszałkowska (drogi te mają klasę dróg

lokalnych). Niestety, nie są prowadzone badania stanu czystości powietrza w tym rejonie.

Błąd Pozostałe drogi w projekcie planu to drogi lokalne i dojazdowe, w większości o niewielkim natężeniu ruchu.

Ruch samochodowy będzie się jednak systematycznie zwiększał, w miarę realizacji nowych terenów zabudowy.

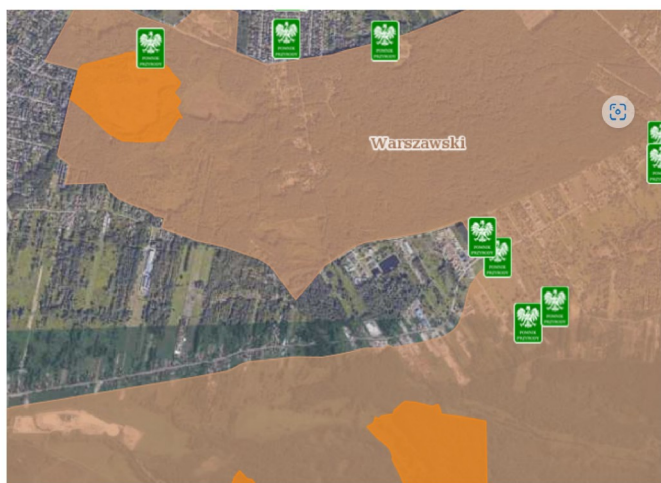
Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu dosłownie u nas lekarze

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.

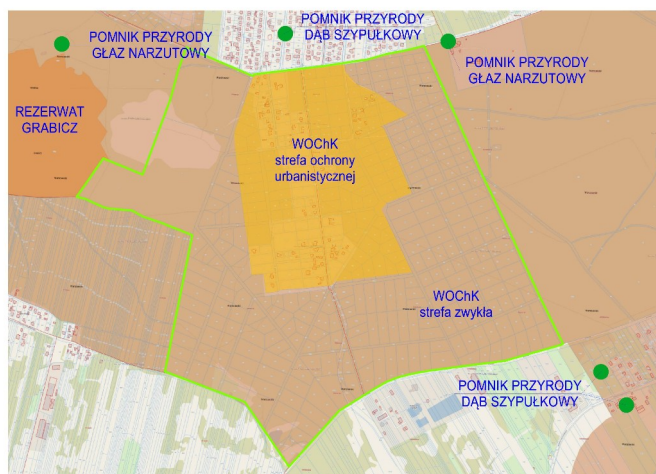
4.8. Formy ochrony przyrody

Większość obszaru opracowania (oprócz drogi w północnej granicy obszaru) znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej, częściowo w strefie zwykłej). 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.



Obszar planu przylega fragmentem zachodniej granicy do obszaru rezerwatu Grabcich, leżącego na terenie Kobyłki.

Położenie obszaru planu względem terenów chronionych.



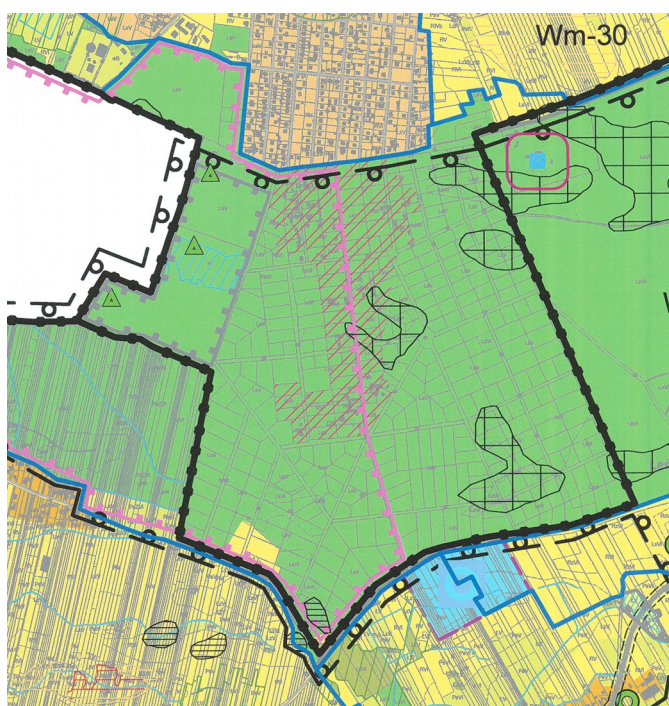
Rozmieszczenie elementów chronionych w rejonie obszaru planu.

Źródło
<https://geoserwis.gdos.gov.pl>

Torfowiska i las Helenówka stanowią ostoję wielu gatunków roślin i zwierząt, a także odznaczają się dużymi walorami krajobrazowymi.

Gatunki chronione

Przy północno-zachodniej granicy obszaru występują tereny podmokłe (torfowisko „Helenówka”). We wschodniej części obszaru występują wydmy. Siedliska te powiązane są z występowaniem licznych gatunków chronionych.



W północno-zachodniej części obszaru znajduje się torfowisko „Helenówka”. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym, „Torfowisko i las „Helenówka” – występuje tu pięć chronionych siedlisk oraz pięć chronionych gatunków roślin (dwa gatunki widłaków – w tym widłaczek torfowy – kategoria „V” na Czerwonej Liście, rosiczka, grzybień, kruszyna). Teren ten stanowi ostoję ptaków (czterdzieści gatunków) i płazów. Trzy gatunki ptaków wymagają szczególnej ochrony na podstawie dyrektywy UE.

Teren ten jest naturalnym przedłużeniem położonego w pobliżu gminy (na terenie gm. Kobyłka) rezerwatu Grabicz.

W obszarze, wg opracowania ekofizjograficznego, występują siedliska objęte ochroną na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz.U. 2014 poz. 1713). Są to następujące siedliska:

- wilgotne zagłębienia międzywydmowe,
- naturalne, dystroficzne zbiorniki wodne,

- suche napiaskowe wrzosowiska z wrzosem (*Calluna*) i janowcem (*Genista*),
- kwaśna dąbrowa.
- murawy bliźniczkowe (o znaczeniu priorytetowym).

Na obszarze Helenówki występują następujące gatunki roślin objęte ochroną prawną w stanie dzikim:

- widłak goździsty (zasobność: mała),
- grzybienie białe (1971), ostatnio nie potwierdzono występowania),
- kruszyna pospolita (zasobność: mała; objęty ochroną częściową).

Najbliższe w stosunku do obszaru planu pomniki przyrody znajdują się około 100 m na wschód od obszaru planu (głaz narzutowy przy ulicy Granicznej) i około 130 m na północ od obszaru planu (dąb szypułkowy „Henryk” przy ulicy Kazimierzowskiej).

Rezerwat „Grabicz”, na terenie miejscowości Kobyłka, graniczy z północno zachodnim narożnikiem obszaru planu.

Najbliższy obszar natura 2000 (obszar siedliskowy Białe Błota PLH 140038) znajduje się ok. 3 km na północ od obszaru planu. Z powodu dużej odległości nie przewiduje się oddziaływania ustaleń projektu planu na obszar natura 2000 PLH 140038 - obszar siedliskowy Białe Błota.

Na opracowywanym terenie znajdują się miejscowo okazałe drzewa i grupy drzew. W obszarze nie występują chronione grunty rolne, występują tu grunty klas IV-VI. W obszarze występują grunty leśne, które będą wymagać zmiany przeznaczenia na cele nieleśne w toku prac planistycznych, ponieważ w projekcie planu przeznaczone są częściowo pod tereny zabudowy.

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 większość obszaru zajmują tereny lasów uzupełnione o tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz tereny dróg. Na terenach zabudowy i 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 w części zainwestowanej w zasięgu sieci kanalizacyjnej. Plan ustala zasady zagospodarowania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych. W miarę zagospodarowywania nowych terenów pod inwestycje sieć ta powinna być sukcesywnie rozbudowywana.

Nowe inwestycje powodują ograniczenie powierzchni infiltracyjnie czynnych może nastąpić wzrost ilości wód opadowych i roztopowych. Zagrożenie to należy rozwiązać przed ukończeniem inwestycji konstruując odpowiedni program gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi, szczególnie ze względu na lokalizację wschodniej części obszaru planu w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wody „Graniczna” w Wołominie.

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

5.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt

Nie przewiduje się zwiększenia zagrożeń w stosunku do roślinności i zwierząt, przede wszystkim ze względu na małą powierzchnię dopuszczonej nowej zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru oraz na ustalone dla niej niewielkie wskaźniki zabudowy i duży udział powierzchni biologicznie czynnej.

Ograniczenia powierzchni terenów zieleni regulowane będą poprzez określenie w planie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych na działce budowlanej na wysokim poziomie (od 50% do 80% na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW). 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, sąsiedztwa obiektów infrastruktury i promieniowania elektromagnetycznego

Hałas

Najważniejsze źródła hałasu to:

- hałas drogowy,
- działalność usługowa.

Hałas drogowy

Obszar planu narażony jest obecnie na hałas drogowy od dróg lokalnych – ulica Graniczna i ulica Marszałkowska. Uciążliwość hałasową jak i dotyczące zanieczyszczeń może się zmniejszyć po zrealizowaniu planowanej drogi zbiorczej na południe od obszaru – ulicy Krymskiej – fragmenty tej drogi znajdują się w południowej części obszaru planu.

Działalność usługowa

Zabudowa produkcyjno-magazynowa, składy znajdują się na południe od obszaru planu, w miejscowości Leśniakowizna, przy ulicy Kasprzykiewicza. Obiekty produkcyjne mogą powodować uciążliwości zapachowe związane z procesami produkcyjnymi, w czasie inwentaryzacji (czerwiec 2024 r.) nie zanotowano takich sytuacji - ze względu na dużą odległość zabudowa produkcyjna nie powoduje uciążliwości dla obszaru planu.

Zagrożenia mogą występować z powodu dopuszczenia w obszarze działalności usługowej. W związku z realizacją zabudowy usługowej można spodziewać się podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu zarówno regionalnym jak i lokalnym – wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług jest bardzo mały w stosunku do obszaru zabudowanego i obszaru planu - jest on wyznaczony wyłącznie w miejscu istniejącej zabudowy usługowej. 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.

Sąsiedztwo obiektów infrastruktury

Wschodnia część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru ochrony pośredniej ujęcia wody „Graniczna” w Wołominie. Dla tego obszaru zasady zagospodarowania regulują przepisy odrębne.

Południowo-wschodnia część obszaru planu znajduje się w zasięgu oddziaływania przylegającej do południowej granicy obszaru oczyszczalni ścieków „Krym”. Strefa oddziaływania w całości położona jest na terenach lasów. Istniejąca i planowana zabudowa oddzielona jest od oczyszczalni terenami lasów.

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 leży poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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 z perspektywą na lata 2027 – 2030.

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

8. Przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko

Projektowane przeznaczenia terenów powoduje, że funkcja przyrodnicza jest funkcją podstawową dla dużej części obszaru (ok. 132 ha – tereny Z i L) oraz uzupełniającą w stosunku do innych funkcji dla terenów pozostałych.

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, m.in. ponieważ będzie to prowadziło do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych.

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez wskazanie pod tereny zabudowy niewielkiego w stosunku do powierzchni planu obszaru oraz ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki na poziomie 50% - 80% na terenach MN i MNW.

Korzystnym zapisem jest nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody.

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.

8.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta będzie ograniczone, ponieważ jedynie niewielka część obszaru planu przeznaczona jest spod zabudowę (ok. 45 ha) a większość obszaru została w projekcie planu przeznaczona pod lasów i zieleni naturalnej (ok. 125 ha).

Realizacja każdej nowej inwestycji to potencjalne miejsca zagrażające życiu zwierząt. Rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, niewielki z uwagi na ustalony w projekcie planu wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych.

Realizacja zapisów projektu planu będzie korzystnie wpływała na rośliny i zwierzęta np. przez ochronę istniejącej roślinności i określenie dla terenów zabudowy relatywnie wysokiego udziału PBC na działkach budowlanych na terenach MN i MNW na poziomie 50%-80%.

Zagrożeniem dla zwierząt jest realizacja zabudowy mieszkaniowej (układ komunikacyjny jest w większości wykształcony), powodując bariery dla ich swobodnego przemieszczania. Równocześnie jednak uporządkowanie terenów zabudowy spowoduje zwiększenie bezpieczeństwa dla zwierząt, ponieważ ich przemieszczanie będzie bardziej przewidywalne, co zapobiegnie części wypadków komunikacyjnych.

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.

Oddziaływanie zwiększy się w stosunku do wynikającego z obecnego stanu zagospodarowania ponieważ w projekcie planu wyznaczono nowe tereny zabudowy i tereny komunikacji.

8.5. Oddziaływanie na wodę

W projekcie planu znalazły się zapisy o rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, a także nowych terenów komunikacji. 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 wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych i usługowych przed ich odprowadzeniem do wody i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

8.6. Oddziaływanie na krajobraz

Zmiana przeznaczenia funkcji terenu zawsze będzie związana z przekształceniem krajobrazu.

Wprowadza się zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać na terenie 1MN do 12 m, zgodnie z planem obowiązującym na tym terenie, a na terenach MNW do 9 m. Dla budynków garażowych wysokość ograniczono do 6 m.

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

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

8.7. Oddziaływanie na klimat

Realizacja zapisów projektu planu poprzez ustalenie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług 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 ale ze względu na wielkość powierzchni nowych terenów zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru oraz na ustalone dla tej zabudowy niewielkie wskaźniki zabudowy zmiany te będą niewielkie.

8.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Na dz. ew. nr 103 obręb 40 zlokalizowana jest istniejąca studnia dla ujęcia wody „Graniczna” w Wołominie. Jest ona zlokalizowana na terenach leśnych. Granice terenu ujęcia wyznaczono zgodnie z granicami jego ochrony bezpośredniej. Obowiązują tu przepisy odrębne.

Poza tym 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 zmienia się w stosunku do wynikającego z obecnego stanu zagospodarowania.

8.9. Oddziaływanie na zabytki

W Obszarze występuje obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków - kapliczka murowana z 1951 roku (ul. Graniczna 4 - dz. ew. 23/4 obr. Wołomin 39), dla której określono zasady ochrony. Poza nią 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.

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) przeznaczenie większości obszaru planu pod utrzymanie istniejących terenów lasów;
- 2) wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, a także terenów dróg; ustalenia związane z minimalną powierzchnią działek, a także minimalną powierzchnią biologicznie czynną na działkach;
- 3) kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, w tym zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 4) ustalenie zasad wysokości budynków, kształtu dachów, kolorystyki elewacji;
- 5) 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,
- 6) 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 oddziaływać i potencjalnie znacząco na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

9.2. Rozwiązania alternatywne

W prognozie odstępiono 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/km²],
4. Gęstość sieci kanalizacyjnej [km/km²],
5. Zużycie wody pitnej w sektorze mieszkaniowym [m³/dobę],
6. Zużycie wody pitnej w sektorze gospodarczym [m³/dobę],
7. Zużycie wody pitnej w sektorze publicznym [m³/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 Osiedle Helenówka w Wołominie umożliwia niewielki rozwój społeczno-ekonomiczny obszaru poprzez określenie warunków realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w ograniczonym zakresie usług, przy równoczesnej ochronie cennych przyrodniczo terenów lasów i torfowisk.

Projektowana dla środkowo południowej części obszaru funkcja terenu pod zabudowę mieszkaniową z niewielkim uzupełnieniem usług wywołuje 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 przyrodniczego. Należy tutaj podkreślić, że Projekt tworzy warunki dla rozwoju gospodarczo-społecznego, dając gwarancję prawidłowego dalszego rozwoju analizowanego terenu.

Reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedle Helenówka w Wołominie 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 Osiedle Helenówka w Wołominie w celu przeznaczenia terenów

pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pod zabudowę usługową oraz w celu ochrony gruntów leśnych i torfowiska szczególnie ze względu na sąsiedztwo rezerwatu „Grabicz”.

Przedmiotowy obszar jest zurbanizowany w niewielkim stopniu, wzdłuż istniejących dróg. W częściach zurbanizowanych środowisko przyrodnicze jest przekształcone i podlega zagrożeniom tylko w ograniczonym stopniu. Projekt planu przewiduje niewielkie uzupełnienie istniejącej zabudowy, oraz przeznacza większość obszaru planu pod funkcje lasów i zieleni naturalnej.

W Obszarze występuje kapliczka ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków. Poza nią 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.

Większość obszaru opracowania znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła i w południowo-środkowej części obszaru planu strefa ochrony urbanistycznej). 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 będą wymagać zmiany przeznaczenia na cele nieleśne w toku prac planistycznych.

Obiektami, które mogą być zagrożeniem dla środowiska są uciążliwe obiekty usługowe. Zagrożeniem dla środowiska może być także każda inwestycja realizowana niezgodnie ze sztuką budowlaną i z prawem ochrony środowiska.

Analizując zapisy – ustalona w planie dla środkowo-południowej części obszaru funkcja terenu pod zabudowę mieszkaniową z niewielkim uzupełnieniem usług 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 Osiedle Helenówka w Wołominie opiniuje się pozytywnie.

OŚWIADCZENIE AUTORA

Prognozy Oddziaływania na Środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedle Helenówka w Wołominie

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 poz. 1112 ze zm.).