

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko
do Projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Zagościniec – Zenonów część B**

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

Warszawa, październik 2025 r.
aktualizacja 2 września 2026 r.

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	5
3.1 OPIS GŁÓWNYCH CELÓW PROJEKTOWANEGO MPZP	5
3.2 OPIS DZIAŁAŃ SŁUŻĄCYCH OCHRONIE ŚRODOWISKA BĘDĄCYCH REALIZACJĄ GŁÓWNYCH CELÓW MPZP	6
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	9
4.3. WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE	10
4.4. WODY POWIERZCHNIOWE	11
4.5. GLEBY	12
4.6. SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĄT	12
4.7. WARUNKI KLIMATYCZNE	15
4.8. FORMY OCHRONY PRZYRODY	17
5. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	18
5.1. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB	18
5.2. PROBLEMY DOTYCZĄCE WÓD PODZIEMNYCH.....	18
5.3. PROBLEMY DOTYCZĄCE ROŚLIN I ZWIERZĄT	18
5.4. PROBLEMY DOTYCZĄCE HAŁASU I PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO	19
5.5. PROBLEMATYKA OCHRONY ŚRODOWISKA NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTU MPZP	19
6. NADZWYCZAJNE ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA W WYNIKU POWAŻNYCH AWARII, OSUWISK MAS ZIEMNYCH ORAZ ZAGROŻENIA POWODZIĄ	19
7. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA WYŻSZYM SZCZEBLU I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	20
8. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	20
8.1. ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ	20
8.2. ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI	20
8.3. ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY I ZWIERZĘTA	21
8.4. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE	21
8.5. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ	21
8.6. ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ	22
8.7. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT	22
8.8. ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE	22

8.9. ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI	22
8.10. ODDZIAŁYWANIE NA DOBRA MATERIALNE	22
8.11. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU	22
9. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	23
9.1. ROZWIĄZANIA ZAPROPONOWANE W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	23
9.2. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE	23
10. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	23
11. WNIOSKI	24
12. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	24

1. WIADOMOŚCI OGÓLNE

1.1. Wstęp

Podstawy formalne wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Zagoścień – Zenonów część B**, 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 (Dz.U. 2026 poz. 670 ze zm.),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 r. 538 ze zm.).

1.2. Cel i zakres opracowania

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Zagoścień – Zenonów część B**. 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.411.381.2024.JD.2 z dnia 19 listopada 2024 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.902.1.164.2024 SW 4804/2024 z dnia 18 listopada 2024 r.).

1.3. Materiały wyjściowe

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

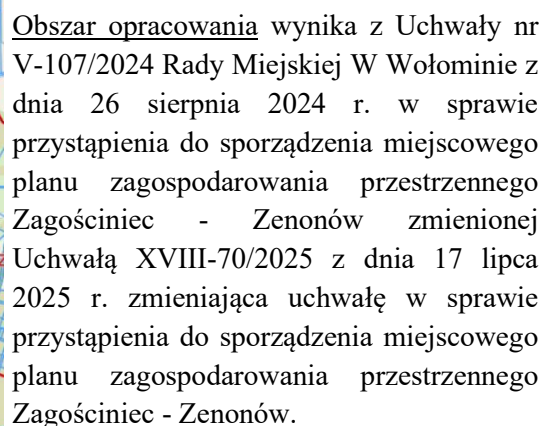
1. Fronczyk D. (z zespołem) 2026, Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Zagościniec – Zenonów część B, KAD Architekci sp. z o.o., Warszawa.
2. Uchwała nr V-107/2024 Rady Miejskiej W Wołominie z dnia 26 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zagościniec - Zenonów.
3. Uchwała nr XVIII-70/2025 z dnia 17 lipca 2025 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zagościniec - Zenonów.
4. 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.).
5. Prognoza oddziaływania na środowisko Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin, Budplan sp. z o. z., Warszawa 2011 r.
6. Opracowanie ekofizjograficzne miasta i gminy Wołomin, "Przestrzeń" Pracownia Projektowa S.C., Warszawa 2005 r.
7. Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego na lata 2021-2025 (Uchwała Nr XXXIII-326/2021 Rady Powiatu Wołomińskiego z dnia 27 maja 2021 r.).
8. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2023-2026 z perspektywą na lata 2027 - 2030 (uchwała nr V-108/2024 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 sierpnia 2024 r.).
9. „Regionalna geografia fizyczna Polski” praca zbiorowa pod redakcją A. Richlinga, J. Solona, A. Maciasa, J. Balona, J. Borzyszkowskiego, M. Kistowskiego, Poznań 2021.
10. Malinowski J., Budowa geologiczna Polski, t. VII – Hydrogeologia. WG Warszawa 1991 r.
11. Mapy zagrożenia przeciwpowodziowego - https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpMZIP.
12. Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim, raport wojewódzki za 2024 r.
13. System Informacji Przestrzennej gminy Wołomin (<http://wołomin.e-mapka.net>).
14. 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.

2.1. Położenie administracyjne i charakterystyka analizowanego terenu



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.

Zgodnie z podziałem hydroregionalnym Polski, gmina 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.

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

3.1 Opis głównych celów projektowanego MPZP Zagoścień – Zenonów część B.

5

przestrzennego Gminy Wołomin.

Celem sporządzonego planu jest umożliwienie rozwoju obszaru poprzez wyznaczenie nowych terenów produkcji, usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zasad ich realizacji, a także uporządkowanie zasad komunikacji, w tym zapewnienie obsługi komunikacyjnej nowo wyznaczonych terenów zabudowy i zapewnienie ich obsługi infrastrukturą techniczną. Celem sporządzonego planu jest terenów rolnych oraz leśnych przed rozproszoną zabudową powstającą na podstawie decyzji WZ.

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

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

3.2. Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów MPZP Zagościniec – Zenonów część B.

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:

- 1) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody.
- 2) ustalenie ograniczeń w przekształcaniu zieleni o charakterze leśnym na działkach z gruntem leśnym.

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

W odniesieniu do stosunków wodnych:

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

W zakresie infrastruktury technicznej:

w zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- 1) nakazuje się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej,
- 2) dla projektowanej sieci kanalizacji ustala się minimalną średnicę rur: dla kanalizacji w systemie ciśnieniowym $\varnothing$ 50 mm, dla kanalizacji w systemie grawitacyjnym $\varnothing$ 160 mm,
- 3) nakazuje się gromadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej lub odprowadzenie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni dla działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² i szerokości i długości działki nie mniejszej niż 25 m;

w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiaru do systemu kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi; minimalna średnica rur $\varnothing$ 200 mm,
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi, do rowów odwadniających usytuowanych w drogach lub 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) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW na terenach MN, MNW i MN-U, do 500 kW na terenach pozostałych, przy czym na terenach MN, MNW i MN-U dopuszcza się ich lokalizację 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 instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW na terenach MN, MNW i MN-U, do 500 kW na terenach pozostałych, przy czym na terenach MN, MNW i MN-U dopuszcza się ich lokalizację 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 stałych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy $\varnothing$ 32 mm.

W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) przeznaczenie obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny produkcji, tereny usług, tereny infrastruktury, tereny rolnicze, teren lasów 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 Zagościniec – Zenonów część B 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 (Uchwała Nr XXXIII-326/2021 Rady Powiatu Wołomińskiego z dnia 27 maja 2021 r.).
- 4. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2023-2026 z perspektywą na lata 2027 - 2030 (uchwała nr V-108/2024 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 26 sierpnia 2024 r.).

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 wydrami, rozcinają ją również doliny rzeczne oraz niewielkie dolinki denudacyjne i erozyjne. Równina zbudowana jest z eluwów glin zwałowych. Na omawianym terenie wznosi się ona od ok. 94 m w zagłębieniach do 111 m n.p.m. na wierzchołkach wydym (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 wydym. U podnóża wydym 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. 96,3 m n.p.m w rejonie zachodniej granicy obszaru do ok. 99,8 m n.p.m w rejonie szkoły, z lokalnymi różnokierunkowymi nierównościami. Brak jest tu naturalnych form morfologicznych, które wymagałyby ochrony.

Ocena stanu i funkcjonowania

Obszar, za wyjątkiem terenów lasów jest przekształcony przez człowieka poprzez urbanizację i użytkowanie rolnicze. Przeprowadzone inwestycje (drogi) są niezbędne dla człowieka i dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

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

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

4.2. Budowa geologiczna

Charakterystyka budowy geologicznej

Geologicznie obszar Wołomina położony jest w strefie Niecki Mazowieckiej, w jej w środkowo-wschodniej części. Jest to rozległe obniżenie, zbudowane ze skał mezozoicznych, takich jak 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 gminy 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 Niekę 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 ulicy 100-lecia to głównie tereny zabudowane. W terenach rolnych w części wschodniej i zachodniej występują piaski luźne, w części środkowej występują głównie piaski słabo gliniaste. Piaski, pod warunkiem, że znajdują się powyżej wody gruntowej, stanowią podłoże o korzystnych warunkach dla posadowienia budynków.

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 Studium, nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowych badań geotechnicznych.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

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

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

4.3. Warunki hydrogeologiczne

Charakterystyka warunków hydrogeologicznych

Zgodnie z podziałem hydroregionalnym Polski, gmina 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: czwartorzędowe i trzeciorzędowe. 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

Obszar jest zróżnicowany pod względem dostępu do miejskich sieci inżynierskich. Większość obszaru planu, za wyjątkiem zabudowy usytuowanej w zachodniej części obszaru planu wzdłuż ulic Tramwajowej i Matysiaków, na północ od ulicy Leśnej, objęta jest siecią wodociagową. Pozostałe obiekty funkcjonują w oparciu o indywidualne studnie. Południowo-wschodnia część obszaru opracowania (w rejonie szkoły) znajduje się w zasięgu obsługi kanalizacją miejską. Część obszaru na zachód od ulicy Księżycowej bazuje na rozwiązaniach indywidualnych – zbiornikach bezodpływowych. W ulicy 100-lecia znajduje się kanalizacja Ø400, w ulicach Szkolnej i Letniskowej kanały Ø200. W sąsiedztwie szkoły, przy ulicy Armii Krajowej, znajduje się pompownia kanalizacji.

Uwzględniając występowanie na obszarze gruntów przepuszczalnych wszelkie działania powinny zmierzać do wyeliminowania przedostawania się wszelkich zanieczyszczeń do wód gruntowych. Sieć wodociagowa i kanalizacyjna powinna być sukcesywnie rozbudowywana wraz z rozwojem zabudowy w obszarze.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

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

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

4.4. Wody powierzchniowe

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

Ocena stanu i funkcjonowania

W obszarze planu występują jedynie rowy melioracyjne Dostosowane do odwadniania obszarów

rolniczych. Nie nadają się one do odwadniania terenów zabudowanych i powinny zostać odpowiednio przebudowane lub zlikwidowane.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

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

4.5. Gleby

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

Tereny wzdłuż ulicy 100-lecia to głównie tereny zabudowane. Tereny rolne to w części wschodniej i zachodniej gleby brunatne kwaśne lub gleby rdzawe, w części środkowej występują gleby bielcowe lub gleby płowe. Na omawianym obszarze występują gleby klas IV-VI.

Ocena stanu i funkcjonowania

W części zabudowanej odkryte powierzchnie wykorzystywane są pod zielenią 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 jako uprawy rolne, pojedyncze zabudowania zagrodowe, zadrzewienia i niewielkie wydzieliska leśne.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

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

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

4.6. Szata roślinna i świat zwierząt

Charakterystyka szaty roślinnej i świata zwierząt

Szata roślinna

Większość obszaru leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w strefie ochrony urbanistycznej i w strefie zwykłej).

Obszar planu ma zróżnicowany charakter. Charakter zieleni jest powiązany ze sposobem użytkowania terenu.

Obszar planu w części południowo-wschodniej jest w znacznej części zabudowany. Występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna a u zbiegu ulic 100-lecia i Armii Krajowej zabudowa usługowa.

Zabudowa mieszkaniowa

Duża część działek jest zajęta przez wykaszane trawniki. Przy budynkach i w granicach działek znajduje się zielenią wysoka oraz krzewy ozdobne. Znaleźć można tu sosny, brzozy, świerki pospolite i kłujące, cisy, berberyse, lilaki, bluszcz.

Przy starszej zabudowie znaleźć można drzewa i krzewy owocowe m.in. jabłonie, grusze, wiśnie.



Zieleń przy zabudowie mieszkaniowej



Zieleń przy zabudowie mieszkaniowej

Zabudowa usługowa - szkoła

Znaleźć można tu głównie duże powierzchnie trawiaste i utwardzone. Plac zabaw dla dzieci ma podłoże piaskowe. Występują tu również drzewa i krzewy ozdobne, m.in. lipy, świerki kłujące, świerki pospolite, cisy, jałowce.



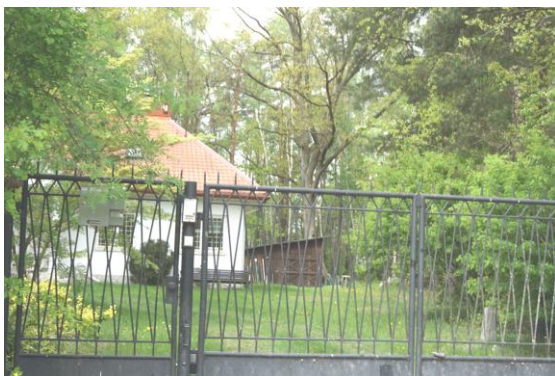
Zieleń ozdobna przy szkole – plac zabaw



*Zieleń ozdobna przy szkole od strony
ul. 100-lecia*

W części wschodniej obszaru występuje zabudowa rozproszona, często na działkach z gruntem leśnym. Pomiędzy działkami zabudowanymi znajdują się tereny lasów i grunty rolne. Środkowa i północna część obszaru planu to grunty rolne i lasy.

Znaleźć można tu zarówno okazałe drzewa (sosny pospolite, świerki kłujące i pospolite, kasztanowce, brzozy brodawkowate, klony zwyczajne, klony jesionolistne, modrzewie) jak i krzewy ozdobne oraz rośliny użytkowe.



Zieleń przy zabudowie mieszkaniowej



Zieleń przy zabudowie mieszkaniowej

Lasy – znaleźć można tu bór świeży sosnowy oraz miejscami las mieszany świeży. Sosny pospolite w wieku od 21 do 100 lat, przeważnie 60 – 70 lat. Uzupełnione o brzozy brodawkowate. W obszarze występują także grunty zadrzewione.



Styk terenu zabudowy z lasem



Grunty leśne

Grunty rolne – ze względu na datę inwentaryzacji (maj 2025 r.) trudno jest określić profil upraw. Występują tu grunty orne, łąki i pastwiska. Pomiędzy nimi występują zadrzewienia śródpolne. Znaleźć można tu m.in. brzozy brodawkowate, klony zwyczajne, klony jesionolistne, a miejscami opuszczone, zaniedbane sady. Duże powierzchnie zajmuje nawłóć.



Grunty rolne



Grunty rolne, nieużytki

Wzdłuż ulicy Tramwajowej rosną okazałe drzewa, szczególnie wzdłuż jej północnego odcinka ograniczające możliwość poszerzenia bez ich wycinki. Występują tu m.in. dęby szypułkowe, brzozy brodawkowate, klony, kasztanowce.



Ulica Tramwajowa część południowa



Ulica Tramwajowa część północna

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

Nie występują tu drzewa o parametrach pomnikowych ani szczególnie cenne ze względów gatunkowych. Jednak okazałe drzewa należy zachować, wkomponowując w miarę możliwości w projektowaną zabudowę i drogi. Skupiska zieleni, w tym szpalery drzew wzdłuż dróg w północnej i wschodniej części obszaru należy zachować ze względów zarówno środowiskowych jak i krajobrazowych.

Ważne jest utrzymanie stabilności ekosystemów i trwałości procesów ekologicznych, dzięki którym zachowana zostanie różnorodność biologiczna, utrzymanie korytarzy ekologicznych, pozwalających na swobodne przemieszczanie się gatunków. Istotne jest utrzymanie ciągłości przecinających obszar rowów wzdłuż których przebiegają takie lokalne korytarze ekologiczne.

Świat zwierząt

Urbanizacja wraz z istniejącymi drogami doprowadziły do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Jedynie w sąsiedztwie lasów można spodziewać się występowania większej ilości gatunków zwierząt oraz wzdłuż rowów zwierząt charakterystycznych dla terenów podmokłych.

Występują tu głównie zwierzęta mniejsze tj. stawonogi oraz ptaki. Nie stwierdzono występowania zwierząt większych (występowanie zwierząt w terenach rolniczych może być większe gatunkowo, nie wyklucza się bytowania tu dzików, lisów czy saren. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono występowania tych zwierząt, nie można jednak wykluczyć ich wędrówek). 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 maju 2025 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk na skutek urbanizacji i użytkowania rolniczego. W celu ułatwienia migracji zwierząt konieczne jest odsunięcie zabudowy i ogrodzeń od lasów i rowów, stosowanie ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki albo z odpowiednimi otworami w niej oraz, w przypadku przebudowy dróg, zakładanie przepustów w miejscach migracji zwierząt, szczególnie płazów.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

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

4.7. Warunki klimatyczne

Charakterystyka warunków klimatycznych

Zgodnie z podziałem Polski na regiony klimatyczne A. Wosia, obszar gminy 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 gminy charakteryzują następujące dane meteorologiczne:

- średnia roczna temperatura powietrza atmosferycznego na terenie gminy 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 gminy Wołomin charakteryzuje się mało korzystnymi warunkami przewietrzania - główne korytarze nawietrzające, doliny rzek, usytuowane są na jego obrzeżach,
- okres wegetacyjny trwa średnio około 210-220 dni (najdłuższy na Mazowszu).

Ocena stanu i funkcjonowania

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

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

Ciągi komunikacyjne

Ciągi komunikacyjne, leżące częściowo w obszarze, częściowo poza obszarem w jego sąsiedztwie, należą do liniowych obiektów zanieczyszczających powietrze atmosferyczne, co związane jest z emisją spalin przez przejeżdżające samochody. Na mapach emisji liniowych zanieczyszczenia powietrza poszczególnymi związkami chemicznymi i metalami ciężkimi w pyłe zawieszonym największe zanieczyszczenie powietrza występuje wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych - drogami o najwyższym natężeniu ruchu na analizowanym obszarze jest obecnie droga powiatowa – ulica 100-lecia. Niestety, nie są prowadzone badania stanu czystości powietrza w tym rejonie. Z literatury wiadomo, że ruch samochodów ciągnie za sobą turbulentną smugę zanieczyszczonego powietrza. Stężenie zanieczyszczeń (głównie tlenków azotu) dla dróg ponadlokalnych spada gwałtownie w odległości ok. 50-60 m od jezdni dla drogi powiatowej.

W projekcie planu ulica 100-lecia ma klasę drogi lokalnej. Pozostałe drogi w projekcie planu to drogi lokalne i dojazdowe, o niewielkim natężeniu ruchu.

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

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

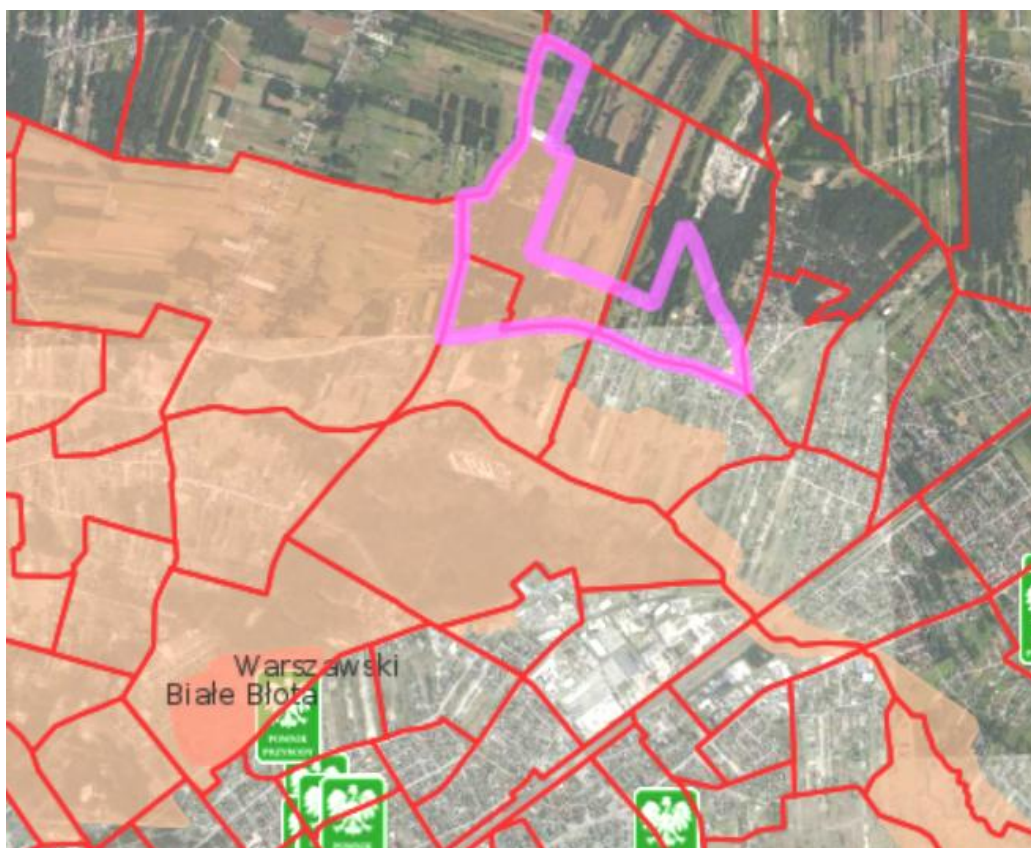
Przewiduje się niewielkie pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego za sprawą realizacji nowej

kubatury powodującej wzrost liczby samochodów, prawdopodobnie zniwelowaną w dalszej perspektywie przez rozwój paliw konwencjonalnych nowej generacji jak również paliw alternatywnych.

Podobnie przewiduje się niewielkie pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego za sprawą wzrostu ilości ogrzewanej kubatury budynków, prawdopodobnie zniwelowaną w dalszej perspektywie przez rozwój ekologicznych technik grzewczych. Przedmiotowy teren będzie podlegał globalnym i regionalnym przeobrażeniom klimatycznym w tym m. in. także obserwowanemu efektowi cieplarnianemu.

4.8. Formy ochrony przyrody

Południowo- zachodnia część obszaru planu znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej i strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Poza tym w obszarze i jego najbliższym sąsiedztwie nie występują inne ustawowe (tj. regulowane ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.) formy ochrony przyrody. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, powołany został rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29.08.1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. nr 43, poz. 149) ze zmianami wprowadzonymi rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. 42, poz. 870).



Położenie obszaru planu względem form ochrony przyrody (<https://wolomin-e.mapa.pl/>)

Obszar Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk PLH140038 Białe Błota znajduje się ok. 1,8 km na południowy zachód od obszaru planu

W obszarze nie występują chronione grunty rolne, występują grunty leśne, zachodzi więc konieczność zmiany przeznaczenia części tych gruntów na cele nieleśne w toku prac planistycznych.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej i usługowej, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny rolnicze, tereny lasów i tereny dróg. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji, należy liczyć się niewielkimi i krótkotrwałymi zmianami w układzie rzeźby, w związku z niwelacją terenu pod przyszłą uzupełniającą zabudowę i towarzyszącą jej infrastrukturę. Zagrożenia te będą występowały na etapie budowy, na etapie eksploatacji nie przewiduje się zagrożeń, wyłączając sytuacje awaryjne.

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

5.2. Problemy dotyczące wód podziemnych

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

Obszar objęty projektem planu leży w większości poza zasięgiem 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 ściekami deszczowymi.

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 produkcji, 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. Ograniczenia powierzchni terenów zieleni regulowane będą poprzez określenie w planie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych. Potencjalne zagrożenia związane są z obniżaniem się zwierciadła wód gruntowych, co może prowadzić do podsychania roślinności. Zagrożenie to niwelowane jest

przez zapisy nakazujące retencję wód opadowych w obszarze. Zagrożenia dotyczące zwierząt są zbieżne z zagrożeniami dotyczącymi roślin.

5.4. Problemy dotyczące hałasu i promieniowania elektromagnetycznego

Hałas

Najważniejsze źródła hałasu to:

- hałas drogowy,
- działalność usługowa.

Hałas drogowy

Obszar planu narażony jest na hałas drogowy od drogi ponadlokalnej – drogi powiatowej.

Działalność usługowa i produkcyjna

Zagrożenia mogą występować z powodu dopuszczenia działalności usługowej i produkcyjnej. Funkcja produkcji jest funkcją istniejącą. W sąsiedztwie ww. funkcji można spodziewać się zwiększonej uciążliwości hałasowej ze względu na zwiększony ruch samochodów osobowych i ciężarowych, jednak w stopniu ograniczonym w związku z niewielką powierzchnią terenów przeznaczonych pod te funkcje.

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

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

Promieniowanie elektromagnetyczne

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

5.5. Problematyka ochrony środowiska na etapie realizacji projektu MPZP

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

- zwiększanie powierzchni i intensywności zabudowy;
- zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej;
- likwidacja (zasypywanie) rowów odwadniających;
- zabudowa terenów rolniczych i zbliżanie zabudowy do terenów leśnych.

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 obiektów produkcji, 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 w perspektywie 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 uzupełniającą w stosunku do innych funkcji.

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

8.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

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

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki na terenie MNW na poziomie od 70% do 80%, na terenach MN, MN-U i UR na poziomie 60%, na terenie UE i U na poziomie 40% a na terenie U-P 30%.

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, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich, z przestrzeni publicznych.

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

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

8.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

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

Realizacja zapisów projektu planu będzie korzystnie wpływała na rośliny i zwierzęta np. przez ochronę istniejącej roślinności i określenie dla terenów zabudowy relatywnie wysokiego udziału PBC na działkach budowlanych: 30%-80%.

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 i biogazowni. 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, produkcyjnej oraz 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 produkcyjnych i 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 docelowego 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 terenach MN i MNW 10 m, na terenach MN-U 11 m, dla budynków gospodarczych i garażowych na tych terenach 6 m. Na terenie UE wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 12 m a na terenie U i UR 8 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, terenów produkcji oraz terenów 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.

8.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

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

8.9. Oddziaływanie na zabytki

W obszarze planu znajdują się dwa obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: kaplica rzymskokatolicka p.w. MB Wspomożycielki Wiernych (drewniany 1938, rozb. 1969, ul. Tramwajowa 45, dz. ew. 45) oraz kapliczka murowana (1 poł. XX w., ul. 100-lecia 106, dz. ew. 103/1). Dla obiektów tych w planie określono zasady ochrony. Poza tym w obszarze brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków, stanowisk archeologicznych, stref ochrony konserwatorskiej, dóbr kultury współczesnej czy 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) wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcji oraz usług, terenów infrastruktury technicznej, a także terenów dróg; ustalenia związane z minimalną powierzchnią działek, a także minimalną powierzchnią biologicznie czynną na działkach;
- 2) kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, w tym zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 3) ustalenie zasad wysokości budynków, kształtu dachów, kolorystyki elewacji;
- 4) ustalenie obowiązku wyposażania nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz wywożenie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 5) ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło i gaz.

Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Zapisy dotyczące zapobiegania negatywnym oddziaływaniom w projekcie to:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 2) zakaz lokalizacji na terenach MN, MNW i MN-U 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 Zagościniec – Zenonów część B umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny rejonu poprzez poprawę warunków realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej oraz usług. Projekt planu ma również za zadanie chronić tereny rolnicze i tereny leśne przed ekspansją zabudowy realizowanej na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

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

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

Reasumując należy stwierdzić, że Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zagościniec – Zenonów część B 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. Gmina Wołomin podjęła decyzję o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zagościniec – Zenonów część B w celu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, produkcję i usługi, tereny infrastruktury technicznej oraz w celu ochrony przed zabudową realizowaną na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy na terenach rolnych i leśnych.

Przedmiotowy obszar jest zurbanizowany w niewielkim stopniu, wzdłuż drogi powiatowej i dróg gminnych. Środowisko przyrodnicze, za wyjątkiem terenów lasów jest przekształcone i podlega zagrożeniom tylko w ograniczonym stopniu.

W obszarze planu znajdują się dwa obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: kaplica rzymskokatolicka p.w. MB Wspomożycielki Wiernych (drewniany 1938, rozb. 1969, ul. Tramwajowa 45, dz. ew. 45) oraz kapliczka murowana (1 poł. XX w., ul. 100-lecia 106, dz. ew. 103/1). Dla obiektów tych w planie określono zasady ochrony. Poza tym w obszarze brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków, stanowisk archeologicznych, stref ochrony konserwatorskiej, dóbr kultury współczesnej czy miejsc pamięci narodowej.

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

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

Analizując zapisy – ustalona w planie funkcja terenu powoduje, że funkcja przyrodnicza, za wyjątkiem terenów rolnych, 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 Zagościniec – Zenonów część B opiniuje się pozytywnie.

OŚWIADCZENIE AUTORA

Prognozy Oddziaływania na Środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zagościniec – Zenonów część B.

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. 2026 poz. 670 ze zm.).