

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko
do Projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
wsi Stare Lipiny - część A**

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
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	9
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	16
5. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	17
5.1. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB	17
5.2. PROBLEMY DOTYCZĄCE WÓD PODZIEMNYCH.....	17
5.3. PROBLEMY DOTYCZĄCE ROŚLIN I ZWIERZĄT	18
5.4. PROBLEMY DOTYCZĄCE HAŁASU, UCIAŹLIWOŚCI ZAPACHOWYCH I PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO	18
5.5. PROBLEMATYKA OCHRONY ŚRODOWISKA NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTU MPZP	19
6. NADZWYCZAJNE ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA W WYNIKU POWAŻNYCH AWARIÍ, OSUWISK MAS ZIEMNYCH ORAZ ZAGROŻENIA POWODZIĄ	19
7. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA WYŻSZYM SZCZEBLU I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	19
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	20
8.4. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE	20
8.5. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ	21
8.6. ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ	21
8.7. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT	21

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

1. WIADOMOŚCI OGÓLNE

1.1. Wstęp

Podstawy formalne wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsi Stare Lipiny - część A**, 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. 2026 poz. 670 ze zm.),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 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 wsi Stare Lipiny - część A. 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.411.441.2023.ET z dnia 22.03.2023 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.902.1.57.2023 SW 6768/2023 z dnia 12.01.2024 r.).

1.3. Materiały wyjściowe

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

1. Fronczyk D. (z zespołem) 2025, Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Lipiny - część A, KAD Architekci sp. z o.o., Warszawa.
2. Uchwała nr LXVI-90/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 23 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Lipiny - część A.
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. Mapy zagrożenia przeciwpowodziowego - https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpMZP.
11. Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim, raport wojewódzki za 2023 r.
12. System Informacji Przestrzennej gminy Wołomin (<http://wołomin.e-mapa.net>).
13. 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



Granica obszaru sporządzanego planu

Obszar opracowania wynika z Uchwały nr LXVI-90/2023 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 23 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Lipiny - część A.

Granice planu obejmują obszar obrębu ewidencyjnego z wyłączeniem obszaru mpzp rejonu cmentarza przy Al. Niepodległości w Wołominie etap II, obszaru mpzp pn.: "Strefa aktywności gospodarczej we wsi Stare Lipiny" oraz terenu wysypiska odpadów i terenów położonych na wschód od wysypiska.

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 trzeciorzęd. Trzeciorzędowe piętro wodonośne jest rzadko wykorzystywane.

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

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

3. Charakterystyka głównych celów MPZP wsi Stare Lipiny - część A.

3.1 Opis głównych celów projektowanego MPZP wsi Stare Lipiny - część A.

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. 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Wołomin.

Celem sporządzonego planu jest umożliwienie rozwoju obszaru poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i produkcji 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 oraz terenów łąk i pastwisk położonych obustronnie wzdłuż rzeki Czarnej.

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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3.2. Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów MPZP wsi Stare Lipiny – część „A”.

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 oraz wskazanie drzew cennych do zachowania (wierzby ogłowione) i zasad ich

ochrony.

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; Nie dopuszcza się stosowania tymczasowych rozwiązań zagospodarowania ścieków dla części obszaru planu położonej w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Graniczna” w Wołominie;
- 2) ustalenie zasad odprowadzenia wód opadowych z dachów budynków i z terenów utwardzonych dróg publicznych oraz zasady retencji wód opadowych.

W zakresie infrastruktury technicznej:

w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 125 mm;
- 2) dla terenów położonych poza granicami ochrony pośredniej ujęcia wody „Graniczna” w Wołominie dopuszcza się tymczasowe zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 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) dopuszcza się budowę ujęć wody podziemnej na potrzeby technologiczne na terenie 2 P-U na warunkach przepisów odrębnych; d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie działki budowlanej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej 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, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów położonych w granicach ochrony pośredniej ujęcia wody „Graniczna” w Wołominie.

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 rowów lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do systemu kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu; minimalna średnica rur $\varnothing$ 200 mm;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi, do systemu kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy rur $\varnothing$ 200 mm po jej wybudowaniu lub do rowów odwadniających, będących częścią drogi;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub

roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

- 1) określenie zasad prowadzenia gospodarki cieplnej:
 - a) ustala się stosowanie sieci ciepłowniczej lub proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW na terenach MN, MN-U, MNW-U, U i 1U-P bez ograniczeń na pozostałych terenach U-P,
 - 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,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie biogazowni wyłącznie na terenie 3U-P;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakazuje się zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN, z dopuszczeniem wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
 - c) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW na terenach MN, MN-U, MNW-U, U i 1U-P bez ograniczeń na pozostałych terenach U-P,
 - d) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie biogazowni wyłącznie na terenie 3U-P;
- 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, usługowej i produkcyjnej, teren wód powierzchniowych śródlądowych, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny łąk i pastwisk, 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 wsi Stare Lipiny - część „A” jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin.

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

1. Polityka ekologiczna państwa 2030.
2. Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego do roku 2022 r. (Uchwała Nr 3/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 24 stycznia 2017 r.).
3. Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku.
4. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2018 – 2020 z perspektywą do 2024 roku.

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. cieki Struga i Czarna. Równina od południowego wschodu graniczy z wysoczyzną polodowcową, która rozcięta jest dolinami rzeczny: 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 eluwiów 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. 97,7 m n.p.m w rejonie północnej granicy obszaru do ok. 99,1 m n.p.m w części południowej w rejonie Al. Niepodległości, z lokalnymi różnokierunkowymi nierównościami. Za wyjątkiem obniżenia wzdłuż rzeki brak jest tu naturalnych form morfologicznych, które wymagałyby ochrony.

Ocena stanu i funkcjonowania

Obszar, za wyjątkiem terenów łąk nad rzeką Czarną i terenów lasów, jest przekształcony przez człowieka. Przeprowadzone inwestycje (drogi) są niezbędne dla człowieka i dla prawidłowego funkcjonowania terenu. W projekcie planu wzdłuż rzeki Czarnej ustalono przeznaczenie pod tereny łąk i pastwisk, za wyjątkiem miejsc gdzie jest zabudowa istniejąca lub wydane zostało ostateczne pozwolenie na

budowę.

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, usług i obiektów produkcji 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 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-pyłaste.

Tereny wzdłuż Al. Niepodległości i wzdłuż ulic w środkowej części obszaru to głównie tereny zabudowane. W obszarze znaleźć można głównie glinę zwałową, jedynie we wschodniej części obszaru, w dolinie rzeki Czarnej występują piaski rzeczne, torfy i namuły torfiaste, namuły, mady, piaski humusowe.

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, usługowa i produkcyjna zostanie zrealizowana na podstawie sukcesywnie wydawanych decyzji administracyjnych.

4.3. Warunki hydrogeologiczne

Charakterystyka warunków hydrogeologicznych

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

Sieć kanalizacyjna i wodociągowa biegnie jedynie wzdłuż Al. Niepodległości i dróg do niej prostopadłych. Obiekty położone w środkowej części obszaru korzystają z szczelnych zbiorników bezodpływowych i częściowo z własnych ujęć wody.

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

Sieć wodociągowa i kanalizacyjna powinna być sukcesywnie rozbudowywana wraz z rozwojem zabudowy w obszarze.

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, usługowa i produkcyjna 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.

Przez wschodnią część obszaru planu przepływa rzeka Czarna, stanowiąc granicę obszaru planu. Jest ona otoczona terenami łąk i pastwisk. W obszarze występują także rowy odwadniające.

Ocena stanu i funkcjonowania

W obszarze planu rzeka ma przebieg uregulowany. Tereny wzdłuż rzeki są to niezabudowane łąki. Istniejąca zabudowa jest odsunięta od rzeki. Tereny łąk i rzeka stanowią ponadlokalne powiązanie przyrodnicze i miejsce bytowania wielu gatunków. Należy je chronić przez odsunięcie od rzeki zabudowy i ogrodzeń.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

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

4.5. Gleby

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

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

Dla jednostki związanej z zabudową wzdłuż drogi powiatowej w zachodniej części obszaru charakterystyczne typy gleby to gleby bielcowe i pseudobielcowe, gleby murszowo mineralne i murszowate, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare. Dolina rzeki Czarnej to uprawy rolne, łąki. Charakterystyczne typy gleby to mady, gleby brunatne wyługowane i kwaśne, gleby torfowe i murszowo-torfowe, gleby bielcowe i pseudobielcowe, gleby murszowo- mineralne i murszowate, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare. Pozostała część obszaru to gleby bielcowe i pseudobielcowe, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare, gleby brunatne wyługowane i kwaśne.

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 łąki, pastwiska, 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, usługowa i produkcyjna 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

Północno-wschodnia i południowo-zachodnia część obszaru leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. 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.

Południową część obszaru stanowią tereny rolnicze – grunty orne, łąki i pastwiska. Pomiedzy nimi występują zadrzewienia śródpolne. Znaleźć można tu m.in. brzozy brodawkowate (*Betula pendula*), klony zwyczajne (*Acer platanoides*), klony jesionolistne (*Acer negundo*).

Podobnie w środkowej części obszaru, na niezabudowanych działkach pomiędzy istniejącą zabudową, znaleźć można grunty rolne lub tereny nieużytkowane.

Wydzielenia leśne - w południowo-zachodniej części obszaru występują dwa niewielkie wydzielenia leśne. Występuje tu bór świeży sosnowy (sosny w wieku ok. 60 lat). W obszarze występują także grunty zadrzewione.

Zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej to przede wszystkim roślinność ozdobna. Zauważyć można przede wszystkim 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



Na ochronę zasługują wierzby ogłowione (*Salix sp.*), zlokalizowane przy ul. Poranek. Chociaż część drzew jest w złym stanie, są puste w środku, kwalifikują się do ochrony zapisami w projekcie planu miejscowego ze względu na wielkość i jako element krajobrazu kulturowego.

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

Zieleń towarzysząca zabudowie zagrodowej znaleźć można oprócz zieleni ozdobnej drzewa i krzewy owocowe, m.in. jabłonie (*Malus sp.*), grusze (*Pyrus sp.*).

Zieleń towarzysząca zabudowie usługowej – działki usługowe występują głównie wzdłuż drogi wojewódzkiej, wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru. Występują tu powierzchnie w dużym stopniu utwardzone, miejscami trawiaste, z zielenią wysoką w granicach działek.

Zieleń towarzysząca rzece Czarnej to powierzchnie wiechlinowate okresowo wykaszane. Występuje tu wiele rodzajów traw oraz innych gatunków m.in. trzcina pospolita (*Phragmites Australis*), pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*).

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.

Drzewa okazałe, a w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu także zadrzewienia śródpolne, są objęte ochroną, na podstawie obowiązujących przepisów prawnych.

Świat zwierząt

Urbanizacja wraz z istniejącymi drogami doprowadziły do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Jedynie w części północno-wschodniej obszaru, na terenach wzdłuż rzeki Czarnej można spodziewać się występowania większej ilości gatunków zwierząt, charakterystycznych dla terenów podmokłych.

W pozostałej części obszaru występują 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 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.

Wzdłuż rzeki Czarnej i na terenach z nią sąsiadujących występowanie zwierząt może być większe gatunkowo, nie wyklucza się tu bytowania dzików, lisów, kun ssaków kopytnych takich jak sarny. Jednak podczas wizji lokalnej nie stwierdzono występowania tych zwierząt (nie można wykluczyć wędrowek bobrów europejskich (*Castor*)).

Gatunki chronione

W obszarze zaobserwowano gniazdo bociana białego na ulicy Smugi 32 (róg Radosnej).



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

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

Ocena stanu i funkcjonowania

Przeprowadzona wizja w lipcu 2024 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk na skutek

urbanizacji i użytkowania rolniczego. Rzeka Czarna wraz z przyległymi łąkami stanowi ciąg ekologiczny, umożliwiający m.in. przemieszczanie się zwierząt. Zagrożeniem dla ich przemieszczania są drogi ponadlokalne oraz lokalne o wysokim natężeniu ruchu, a także zbliżenie zabudowy do koryta rzeki. W celu ułatwienia migracji zwierząt konieczne jest zachowanie dzikiego charakteru tych terenów, odsunięcie zabudowy i ogrodzeń od rzeki, 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

Obszar opracowania, oprócz dwóch niewielkiego fragmentów w zachodniej części obszaru planu, obecnie nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa będzie sukcesywnie uzupełniana na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych.

4.7. Warunki klimatyczne

Charakterystyka warunków klimatycznych

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

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

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

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

Ogólne warunki klimatyczne obszaru miasta charakteryzują następujące dane meteorologiczne:

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

Ocena stanu i funkcjonowania

Na stan i funkcjonowanie jakości powietrza atmosferycznego na analizowanym terenie największy wpływ mają zanieczyszczenia powietrza pochodzące spoza obszaru. W miarę powstawania nowej zabudowy modyfikuje się klimat lokalny powodując podwyższenie temperatury na obszarach zabudowy zwartej przy

jednoczesnym obniżeniu wilgotności powietrza. Taka modyfikacja najbardziej odczuwalna jest poprzez zmniejszenie siły wiatrów, a przez to wymianę powietrza i wzrost jego zanieczyszczenia.

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

Ciągi komunikacyjne

Ciągi komunikacyjne, leżące częściowo w obszarze, częściowo poza obszarem w jego sąsiedztwie, należą do liniowych obiektów zanieczyszczających powietrze atmosferyczne, co związane jest z emisją spalin przez przejeżdżające samochody. Na mapach emisji liniowych zanieczyszczenia powietrza poszczególnymi związkami chemicznymi i metalami ciężkimi w pyłe zawieszonym największe zanieczyszczenie powietrza występuje wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych - ulicą o najwyższym natężeniu ruchu na analizowanym obszarze będzie droga wojewódzka 634, której planowany przebieg jest północno-zachodnią granicą planu. Droga o dużym natężeniu ruchu jest także Al. Niepodległości (droga powiatowa). Niestety, nie są prowadzone badania stanu czystości powietrza w tym rejonie. Z literatury wiadomo, że ruch samochodów ciągnie za sobą turbulentną smugę zanieczyszczonego powietrza. Stężenie zanieczyszczeń (głównie tlenków azotu) dla dróg ponadlokalnych spada gwałtownie w odległości 100–150 m od jezdni dla drogi wojewódzkiej i 50-60 m od jezdni dla drogi powiatowej.

W projekcie planu uwzględniono planowany przebieg i klasę drogi wojewódzkiej oraz utrzymano przebieg i klasę drogi zbiorczej (Al. Niepodległości). Pozostałe drogi w projekcie planu to drogi lokalne i dojazdowe, o niewielkim natężeniu ruchu.

Ruch samochodowy będzie się jednak systematycznie zwiększał, również we wnętrzu obszaru planu, 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-wschodnia część obszaru opracowania znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła), utworzonego w 1997 r. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu polega m.in. na zapewnieniu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych. Z punktu widzenia planowania przestrzennego najbardziej istotne ograniczenia to: zakaz lokalizacji uciążliwych inwestycji, wielkotowarowej produkcji rolnej, nadmiernego rozwoju turystyki, osadnictwa, komunikacji i zagęszczania ciągów infrastruktury technicznej. Zasady zagospodarowania i użytkowania tego obszaru określa Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z 2007 r.

Najbliższy w stosunku do obszaru planu pomnik przyrody (drzewo - lipa drobnolistna - *Tilia cordata*) znajduje się około 500 m na północ od obszaru planu. Najbliższy rezerwat (rezerwat Grabicz) położony jest ok 2,5 km na zachód od obszaru planu i oddzielony jest od niego terenami zabudowanymi.

Najbliższy obszar natura 2000 (obszar siedliskowy Białe Błota PLH 140038) znajduje się ok. 2,2 km na północny zachód od obszaru planu. Od obszaru planu obszar Białe Błota oddzielony jest istniejącą

zabudową, drogami i linią kolejową. 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 w części uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne w toku prac planistycznych. Grunty, które takiej zgody nie uzyskały, zostały w projekcie planu lasem.

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

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

5.1. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb

W przedmiotowym projekcie obszar planu zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny łąk i pastwisk, tereny lasów, teren wód powierzchniowych śródlądowych 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.

Zachodnia część obszaru planu, wzdłuż Al. Niepodległości i dróg do niej prostopadłych, znajduje się w zasięgu obsługi kanalizacją miejską i w zasięgu wodociągu. Obiekty położone w środkowej części obszaru są wyposażone w szczelne zbiorniki bezodpływowe i częściowo we własne ujęcia wody. Brak podłączenia obiektów do systemu kanalizacji sanitarnej, w związku z występowaniem przepuszczalnych gruntów, może być potencjalnie źródłem zagrożeń dla wód podziemnych.

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, uciążliwości zapachowych i promieniowania elektromagnetycznego

Hałas

Najważniejsze źródła hałasu to:

- hałas drogowy,
- działalność usługowa.

Hałas drogowy

Obszar planu, szczególnie w części zachodniej, narażony jest na hałas drogowy od drogi ponadlokalnej - droga powiatowa. Źródłem hałasu będzie też planowana na północ od obszaru droga wojewódzka. Uciążliwości związane z ruchem samochodów będą również występowały w planowanych terenach produkcyjno-usługowych.

Działalność produkcyjna i usługowa

Zagrożenia mogą występować z powodu dopuszczenia działalności produkcyjnej i usługowej. W terenach położonych wzdłuż drogi powiatowej oraz w południowej części obszaru na styku z terenem wysypiska odpadów zlokalizowane mogą być obiekty powodujące dużą uciążliwość hałasową, ze względu na zwiększony ruch samochodów osobowych i ciężarowych.

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.

Korzystnym ustaleniem planu jest nakaz realizacji pomiędzy terenami produkcji lub usług P-U a zabudową mieszkaniową na terenach MN-U i MN pasa zieleni izolacyjnej.

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.

Uciążliwości zapachowe

W obszarze mogą występować uciążliwości zapachowe związane z położonym na południe od obszaru planu terenem wysypiska odpadów w Starych Lipinach. Zawiadujący wysypiskiem MZO realizuje projekt inwestycyjny przy wsparciu Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, który ma na celu odzysk i recykling odpadów, a w rezultacie zmniejszenie ich ilości

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;
- ochrona terenów łąk i pastwisk wzdłuż rzeki Czarnej.

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 produkcyjnych i usługowych, a także handlu substancjami i preparatami chemicznymi. Z uwagi na przeznaczenie terenu nie przewiduje się wystąpienia takich zagrożeń.

Północno-wschodnia część obszaru – tereny wzdłuż rzeki Czarnej znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar leży poza granicami terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

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

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

1. Polityka ekologiczna państwa 2030.
2. Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego do roku 2022 r. (Uchwała Nr 3/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 24 stycznia 2017 r.).
3. Program ochrony środowiska dla powiatu wołomińskiego do roku 2020 z perspektywą do 2023 roku.
4. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wołomin na lata 2018 – 2020 z perspektywą do 2024 roku.

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 terenach MN i MN-U na poziomie 50% a na terenach P-U i U na poziomie 40%.

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.

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

8.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

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

Realizacja zapisów projektu planu będzie korzystnie wpływała na rośliny i zwierzęta np. przez ochronę istniejącej roślinności i określenie dla terenów zabudowy relatywnie wysokiego udziału PBC na działkach budowlanych: 40%-50%.

Korzystne oddziaływanie ma także zachowanie pasa terenów łąk i pastwisk wzdłuż rzeki Czarnej, co umożliwia zachowanie ich roli jako ciągu ekologicznego.

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, usługowej i produkcyjnej, 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 i produkcyjnych, 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 MN-U: dla budynków mieszkalnych i usługowych 11 m, dla budynków gospodarczych i garażowych 6 m. Na terenach P-U i U wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 12 m a na terenach U: dla budynków usługowych 12 m i dla budynków garażowych 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 i wielorodzinnej 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 występuje kilka stanowisk archeologicznych, dla których określono zasady ochrony. Poza nimi w obszarze oraz w jego najbliższym sąsiedztwie brak jest obiektów w strefie zainteresowań Konserwatora Zabytków, zarówno wpisanych do rejestru zabytków jak i ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Brak jest także dóbr kultury współczesnej i miejsc pamięci narodowej.

8.10. Oddziaływanie na dobra materialne

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

8.11. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu

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

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, usługowej i produkcyjnej, 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 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; jedynie na terenach P-U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem dróg publicznych i uzbrojenia terenu;
- 3) nakaz realizacji zieleni ochronnej na styku terenów produkcji lub usług z terenami zabudowy mieszkaniowej.

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 wsi Stare Lipiny – część „A” umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny rejonu poprzez poprawę warunków realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej. Projekt planu ma również za zadanie chronić rzekę Czarną i położone wzdłuż niej tereny rolnicze i tereny łąk, a także położone w południowej części obszaru tereny leśne przed ekspansją zabudowy realizowanej na podstawie wydawanych

decyzji o warunkach zabudowy.

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

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

Reasumując należy stwierdzić, że Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Lipiny – część „A” uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu gminy.

12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Miasto Wołomin podjęło decyzję o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Lipiny – część „A” w celu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i produkcyjną wraz z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną oraz w celu ochrony przed zabudową realizowaną na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy terenów wzdłuż rzeki Czarnej.

Przedmiotowy obszar jest zurbanizowany w niewielkim stopniu, wzdłuż drogi powiatowej biegnącej w zachodniej części obszaru oraz w mniejszym stopniu wzdłuż istniejących dróg w środkowej części obszaru. Środowisko przyrodnicze, za wyjątkiem terenów lasów i terenów łąk nad rzeką Czarną, jest przekształcone i podlega zagrożeniom tylko w ograniczonym stopniu. Nie zachowały się cenne formy rzeźby.

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

Północno-wschodnia i południowo-zachodnia część obszaru opracowania znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Poza tym w obszarze brak jest obiektów i obszarów chronionych na podstawie ustawy. W obszarze występują grunty klas IV-VI. W obszarze występują grunty leśne, które częściowo 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 jest funkcją uzupełniającą. Należy zaznaczyć, że w projekcie planu znalazły się szczegółowe zapisy dbające o interesy środowiska, które ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko będą minimalizowały.

Podsumowując: przedłożony Projekt MPZP wsi Stare Lipiny – część „A” opiniuje się pozytywnie.

OŚWIADCZENIE AUTORA

Prognozy Oddziaływania na Środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Lipiny – część „A”

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.).