

**Prognoza Oddziaływania na Środowisko
do Projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów,
Wileńską, 6-go Września i Żelazną**

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

Autorzy:
KAD Architekci Sp. z o.o.
ul. Batorego 18 lok 246/247
02-591 Warszawa
mgr inż. arch. kraj. Paulina Gralewska

listopad 2016, Warszawa

aktualizacja marzec 2017

SPIS TREŚCI

1. WIADOMOŚCI OGÓLNE	3
1.1 WSTĘP	3
1.2 CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	3
1.3 MATERIAŁY WYJŚCIOWE	3
1.4 METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZENIU PROGNOZY	4
2. POŁOŻENIE	4
2.1 POŁOŻENIE ADMINISTRACYJNE ANALIZOWANEGO TERENU	4
2.2 POŁOŻENIE PRZYRODNICZE	4
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	5
3.3 POWIĄZANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU Z INNYMI DOKUMENTAMI	7
4. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ...	7
4.1 RZEŻBA TERENU	7
4.2 BUDOWA GEOLOGICZNA	8
4.3 WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE	9
4.4 WODY POWIERZCHNIOWE	10
4.5 GLEBY	10
4.6 SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĄT	10
4.7 WARUNKI KLIMATYCZNE	12
4.8 FORMY OCHRONY PRZYRODY	13
5. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	13
5.1. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB	13
5.2. PROBLEMY DOTYCZĄCE WÓD PODZIEMNYCH	13
5.3. PROBLEMY DOTYCZĄCE ROŚLIN I ZWIERZĄT	13
5.4. PROBLEMY DOTYCZĄCE HAŁASU, DRGAŃ I PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO	13
5.5. PROBLEMATYKA OCHRONY ŚRODOWISKA NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTU MPZP	14
6. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA WYŻSZYM SZCZEBLU I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	15
7. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	15
7.1. ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ	15
7.2. ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI	15
7.3. ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY I ZWIERZĘTA	15
7.4. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE	16
7.5. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ	16
7.6. ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ	16
7.7. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT	17
7.8. ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE	17
7.9. ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI	17
7.10. ODDZIAŁYWANIE NA DOBRA MATERIALNE	17
7.11. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU	17
8. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	17
8.1. ROZWIĄZANIA ZAPROPONOWANE W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	17
8.2. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE	18
9. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI	

POSTANOWIENIE PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	18
10. WNIOSKI	18
11. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	19

1. WIADOMOŚCI OGÓLNE

1.1. Wstęp

Podstawy formalne wykonania prognozy oddziaływania na środowisko projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną, 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. 2016 poz. 353),
- art. 17 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

1.2. Cel i zakres opracowania

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną. Realizacja prognozy jest jednym z etapów postępowania administracyjnego w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko odnoszącej się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem Prognozy jest:

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

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

Prognozę wykonano z uwzględnieniem zakresów określonych w uzgodnieniach Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-I.411.97.2016.DC z dnia 29.04.2016 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak ZNS.470.38.8.2016 SW 763/2016 z dnia 13.04.2016 r.).

1.3. Materiały wyjściowe

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

1. Garbowski Z. (z zespołem) 2016, Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną, KAD Architekci sp. z o.o., Warszawa.
2. Uchwała Nr XVII-7/2016 Rady Miejskiej W Wołominie z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną.
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin zatwierdzone uchwałą Nr VIII-95/2011 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 14 października 2011 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. Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla gminy Wołomin na lata 2011-2014 z uwzględnieniem lat 2015-2018.
8. Kondracki – Geografia fizyczna Polski PWN Warszawa 1988 r.
9. Malinowski J., Budowa geologiczna Polski, t. VII – Hydrogeologia. WG Warszawa 1991 r.
10. Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim w 2010 roku, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2011.
11. System Informacji Przestrzennej gminy Wołomin (<http://wołomin.e-mapa.net>).
12. Obowiązujące normy i przepisy prawne.

1.4. Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

Przy sporządzeniu niniejszej prognozy oparto się na metodach:

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

2. Położenie

2.1. Położenie administracyjne analizowanego terenu

Teren opracowania znajduje się w centralnej części miasta. Położony jest wzdłuż linii kolejowej, na południe od niej i ograniczony ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną.

Jego granice (określone w załączniku nr 1 do Uchwały Nr XVII-7/2016 Rady Miejskiej W Wołominie z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną) obejmują obszar ok. 3,46 ha. Jego granice wyznaczają:

- 1) od południowego zachodu: oś jezdni ulicy Legionów;
- 2) od południowego wschodu : oś jezdni ulicy Wileńskiej;
- 3) od północnego wschodu: oś jezdni ulicy 6-go Września;
- 4) od północnego zachodu: oś jezdni ulicy Żelaznej.

2.2. Położenie przyrodnicze

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

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

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

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

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

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

3. Charakterystyka głównych celów MPZP terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną.

3.1 Opis głównych celów projektowanego MPZP terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną.

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Wołomin.

Główny cel projektowanego dokumentu to wprowadzenie ustaleń planu pozwalających na rozwój istniejącej funkcji, bez zwiększania uciążliwości dla terenów sąsiednich.

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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3.2. Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów MPZP terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną.

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;
- usługi - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości

środowiska poza działką budowlaną a dla usług zlokalizowanych w budynkach mieszkalno-usługowych poza lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

W odniesieniu do istniejącego drzewostanu: nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody, w szczególności drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa istniejące do zachowania.

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

W odniesieniu do stosunków wodnych:

- 1) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód gruntowych i do ziemi;
- 3) nakaz podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów, w których ma być instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
- 4) 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) nakaz zaopatrzenia w oparciu o rozbudowę lokalnej sieci wodociągowej; źródłem zasilania dla obszaru jest istniejąca lub projektowana sieć wodociągowa o minimalnej średnicy rur Ø 100 mm w ulicach Wileńskiej, Legionów i 6-go Września,
- 2) nakaz zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszczenie budowy ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych.

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków do systemu kanalizacji w układzie rozdzielczym; odbiornikiem ścieków bytowych z obszaru planu jest istniejący i projektowany system kanalizacji sanitarnej w układzie rozdzielczym o minimalnej średnicy rur Ø 200 mm w ulicach Wileńskiej i Legionów,
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych oraz ziemi.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązek zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej; możliwość stosowania infiltracji powierzchniowej, retencji terenowej (zbiorniki retencyjne) i podziemnej oraz powtórnego wykorzystania wód do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- 2) możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej; odbiornikiem ścieków deszczowych jest istniejąca lub projektowana kanalizacja deszczowa o minimalnej średnicy rur Ø 200 mm w ulicach Wileńskiej i Legionów,
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego, przed odprowadzeniem do ziemi lub kanalizacji deszczowej należy oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

- 1) określenie zasad prowadzenia gospodarki cieplnej:
 - a) wykorzystanie jako źródła zaopatrzenia w ciepło miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci gazowej, elektroenergetycznej, energii słonecznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
- 2) określenie granicy terenu zamkniętego kolejowego oraz granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego kolejowego, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;
- 3) określenie granicy potencjalnego zasięgu uciążliwości od komunikacji kolejowej (100 m), w którym ustala się zasadę ograniczania emisji **oraz drgań**, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych **oraz odpowiedniego rozplanowania pomieszczeń w budynkach**, zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi, **a także eliminujących wpływ drgań na budynki i ludzi w nich przebywających**;

- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) 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, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i poza granicami planu,
 - b) zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
 - c) zakaz wykorzystania elektrowni wiatrowych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych do 100 kW jako odnawialnych źródeł energii;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz: gazyfikację zgodnie z przepisami odrębnymi, przewodami o średnicy min. 32 mm.

W odniesieniu do krajobrazu:

- 1) przeznaczenie terenu pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, w tym usług publicznych;
- 2) ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, które opisują: linie zabudowy, intensywność zabudowy, minimalna i maksymalna 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.

3.3 Powiązania projektowanego dokumentu z innymi dokumentami

Najistotniejszym dokumentem, do którego nawiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną 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 na lata w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016,
- 2) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwalony Uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.)
- 3) Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego na lata 2011-2014 z uwzględnieniem perspektyw do 2018 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

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

Równina Wołomińska położona jest na wschód od Kotliny Warszawskiej i na południe od Doliny Dolnego Bugu. Równina wznosi się łagodnie w kierunku południowo-wschodnim ku Wysoczyźnie Kałuszyńskiej, z której spływają dopływy Narwi i Bugu – m. in. cieki Struga i Czarna. Równina od południowego wschodu graniczy z wysoczyzną połudowcową, która rozcięta jest dolinami rzecznyymi: Rządzy, Cienkiej, Osownicy i Boruczy. Równina Wołomińska urozmaicona jest występującymi na jej powierzchni równinami piaszków przewianych z wydrami, rozcinając 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 wydm (wschodnia część gminy Wołomin). Niewielki spadek terenu zaznacza się w kierunku zachodnim i zachodnio - północnym. W rzeźbie terenu

Równiny Wołomińskiej zaznaczają się również wielokilometrowe ciągi wydmy. U podnóża wydmy rozciągają się bagna 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. Spadki nie wykazują zdecydowanego ukierunkowania i są raczej wykształcone lokalnymi różnokierunkowymi nierównościami. Przeciętne rzędne wysokości powierzchni terenu na obszarze planu wynoszą ok. 97,3-98,2 m n.p.m. Brak jest tu naturalnych form morfologicznych, które wymagałyby ochrony.

Ocena stanu i funkcjonowania

Obszar leży w centrum miasta i jest silnie przekształcony przez człowieka. Przeprowadzone inwestycje (zabudowa, drogi, parkingi) są niezbędne dla człowieka i dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

W przypadku braku wprowadzenia zapisów planu w życie nie przewiduje się znaczących zmian w rzeźbie. Teren w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowej i usługowej nie ulegnie większym zmianom. Brak jest obowiązującego mpzp, dla wschodniej części terenu może powstać zabudowa o parametrach podobnych do zabudowy istniejącej na podstawie decyzji WZ, w części zachodniej ze względu na wskazanie jej w Studium jako teren, na którym dopuszcza się obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (dla którego nałożono obowiązek opracowania planu miejscowego) decyzje o warunkach zabudowy nie są wydawane. Zmiany rzeźby wywołane pracami budowlanymi 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 środkowowschodniej części. Jest to rozległe obniżenie, zbudowane ze skał mezozoicznych, takich jak wapień, margle, opoka czy geł, wypełnione trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi utworami. Główną jednostką geomorfologiczną jest tutaj równina denudacyjno - erozyjna nazywana Równiną Wołomińską.

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

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.

Dla budynków o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych lub max. 21 m do głównej kalenicy, jakie przewidywane są w Studium, należy przeprowadzić szczegółowe badania geotechniczne.

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).

Teren w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowej i usługowej nie ulegnie większym zmianom. Brak jest obowiązującego mpzp, dla wschodniej części terenu może powstać zabudowa o parametrach podobnych do zabudowy istniejącej na podstawie decyzji WZ, w części zachodniej ze względu na wskazanie jej w Studium jako teren, na którym dopuszcza się obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (dla którego nałożono obowiązek opracowania planu miejscowego) decyzje o warunkach zabudowy nie są wydawane.

4.3. Warunki hydrogeologiczne

Charakterystyka warunków hydrogeologicznych

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

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

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

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

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

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

Źródłem wody wodociągowej oraz dla ujęć indywidualnych pozostają wody podziemne, ujmowane przez studnie wiercone, z drugiego poziomu wodonośnego. Warstwę wodonośną tworzą zwykle piaski i piaski ze żwirem. Wydajności studni nie przekraczają na ogół 60 m³/h.

Ocena stanu i funkcjonowania

Obszar jest skanalizowany i zwodociągowany. Uwzględniając występowanie na obszarze gruntów przepuszczalnych oraz istniejące i planowane w obszarze funkcje usługowe wszelkie działania powinny zmierzać do wyeliminowania przedostawania się wszelkich zanieczyszczeń do wód gruntowych.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

W związku z rozwojem urbanistycznym i gospodarczym w oparciu o dotychczasowe zagospodarowanie terenu nie przewiduje się możliwości wzrostu poboru wody z własnych ujęć. 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.

Teren w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowej i usługowej nie ulegnie większym zmianom. Brak jest obowiązującego mpzp, dla wschodniej części terenu może powstać zabudowa o parametrach podobnych do zabudowy istniejącej na podstawie decyzji WZ, w części zachodniej ze względu na wskazanie jej w Studium jako teren, na którym dopuszcza się obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

(dla którego nałożono obowiązek opracowania planu miejscowego) decyzje o warunkach zabudowy nie są wydawane.

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.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego (<http://mapy.isok.gov.pl>) obszar planu znajduje się poza zasięgiem zagrożenia powodziowego.

W obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

4.5. Gleby

Charakterystyka gleb

Ponieważ cały objęty opracowaniem obszar należy traktować jako tereny zabudowane rozpatrywanie gleb występujących na omawianym obszarze, zarówno pod kątem zawartości w nich metali ciężkich, ich odczynu czy podatności na degradację, w tych konkretnych warunkach nie ma istotnego znaczenia. Na omawianym obszarze nie występują gleby objęte ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ocena stanu i funkcjonowania

Odkryte powierzchnie wykorzystywane są pod zieleń towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i usługowej, nie stanowią siedlisk do uprawy ziemiopłodów spożywanych przez ludzi lub zwierzęta. Wolne powierzchnie obsadzone są roślinnością ozdobną w otoczeniu powierzchni trawiastych.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Analizowany teren położony jest w większości zainwestowany. Teren w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowej i usługowej nie ulegnie większym zmianom. Brak jest obowiązującego mpzp, dla wschodniej części terenu może powstać zabudowa o parametrach podobnych do zabudowy istniejącej na podstawie decyzji WZ, w części zachodniej ze względu na wskazanie jej w Studium jako teren, na którym dopuszcza się obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (dla którego nałożono obowiązek opracowania planu miejscowego) decyzje o warunkach zabudowy nie są wydawane.

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

4.6. Szata roślinna i świat zwierząt

Charakterystyka szaty roślinnej i świata zwierząt

Szata roślinna

Występująca na analizowanym terenie forma roślinności ma ścisły związek ze sposobem użytkowania terenu. Wizja przeprowadzona we wrześniu 2016 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk. Większość obszaru stanowią tereny mieszkaniowe i usługowe. Tam gdzie inwestycje są już ukończone i gdzie właściciele posesji dbają o zieleń pojawiły się gatunki ozdobne. Na omawianym terenie nie występują rzadkie gatunki i zbiorowiska roślinne.

Stan i zróżnicowanie pokrycia roślinnością obszaru opracowania wynika z różnego stopnia przekształcenia antropogenicznego. Typy zbiorowisk flory są potwierdzone przez występujące gatunki roślin na terenie opracowania. W większości są to gatunki pospolite dla terenów Polski, bądź niżu polskiego, mało wartościowe przyrodniczo. Wzdłuż ul. Żelaznej zlokalizowana jest aleja złożona z klonów pospolitych.

W rejonie skrzyżowania ulic Żelaznej i 6-go Września znajduje się drzewo cenne do zachowania – wiąz szypułkowy (*Ulmus laevis*). Poza tymi obiektami granicach opracowania nie zaobserwowano drzew, które należałoby objąć ochroną zapisami planu, ze względów gatunkowych i/ lub krajobrazowych.

Poniżej przedstawiono charakterystykę stwierdzonych zbiorowisk roślinnych.

Zbiorowiska roślinne ogródków przydomowych.

W obszarze zlokalizowane są pojedyncze działki zabudowy mieszkaniowej. Zbiorowiska z nimi związane to trawniki oraz pojedyncze drzewa iglaste i liściaste: świrki kłujące (*Picea pungens*), modrzewie (*Larix sp.*), żywotniki zachodnie (*Thuja occidentalis*), wierzby (*Salix sp.*), lilaki pospolite (*Syringa vulgaris*), i miejscowo krzewy ozdobne m.in. pęcherznica kalinolistna (*Physocarpus opulifolius*). Mało jest nawierzchni utwardzonych. Większość terenu na zapleczach działek zajmują zabudowania gospodarczo-garażowe. Zbiorowiska charakteryzują się niskimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowo-przyrodniczymi.

Zbiorowiska roślinne towarzyszące zabudowie usługowej.

Zauważyć można tu poddawane okresowym zabiegom pielęgnacyjnym trawniki oraz pojedyncze drzewa i miejscowo krzewy ozdobne na obrzeżach działek m.in. żywotniki zachodnie (*Thuja occidentalis*), cyprysiki Lawsona (*Chamaecyparis lawsoniana*). Ze względu na intensywne zagospodarowanie bardzo mały procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej miejsca występowania roślinności ograniczają się zasadniczo do granic działki. Wartość przyrodnicza oraz krajobrazowa takich zbiorowisk jest najniższa.

Zbiorowiska roślinne zieleni urządzonej.

Wzdłuż północnej granicy obszaru ciągnie się aleja starych drzew, złożona z klonów pospolitych (*Acer platanoides*), w dobrym stanie, o gęstych, rozłożystych koronach. Wzdłuż ulicy Żelaznej pomiędzy aleją klonową a jezdnią rośnie kilka okazałych kasztanowców (*Aesculus hippocastanum*). Przy ul. 6-go września znajduje się okazały wiąz szypułkowy (*Ulmus laevis*).

W południowo-zachodnim krańcu obszaru zlokalizowany jest skwer, na którym znajdują się świerki kłujące (*Picea pungens*), wiązy szypułkowe (*Ulmus laevis*), lipy drobnolistne (*Tilia cordata*), jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), głogi dwuszyjkowe (*Crataegus laevigata*), klony: pospolity i jesionolistny (*Acer platanoides*, *Acer negundo*), berberysy (*Berberis sp.*), tawuły (*Speraea sp.*), derenie (*Cornus sp.*) Zbiorowiska charakteryzują się średnimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowo-przyrodniczymi.

Świat zwierząt

Urbanizacja wraz z istniejącymi wzdłuż obszaru trasami komunikacyjną doprowadziła do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Na obszarze występują zwierzęta mniejsze tj. stawonogi oraz ptaki. Nie stwierdzono występowania zwierząt większych (nie można wykluczyć ich wędrowek), nie ma także gatunków zagrożonych.

W obszarze można oczekiwać występowania gryzoni w postaci myszy polnej, poza nimi ssaków takich jak kuny czy wiewiórki oraz ptaków charakterystycznych dla terenów miejskich jak sroki, gawrony, wrony, szpaki, sójki oraz wróble i szpaki. Oprócz zwierząt domowych (psów, kotów) występują tu przede wszystkim zwierzęta wykorzystujące bliskość siedlisk ludzkich z korzyścią dla siebie, jak np. gołąb miejski. Występują tu również owady, pajęczaki i mięczaki, związane z ogrodami przydomowymi.

Na analizowanym obszarze nie stwierdzono stanowisk lub rejonów lęgowych ptaków, dla których wymagane jest ustalenie stref ochrony ostoi, miejsc rozrodu lub regularnego przebywania zgodnie z załącznikiem nr 5 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. nr 220, poz. 2237).

Ocena stanu i funkcjonowania

Przeprowadzona wizja we wrześniu 2016 r. dowodzi przekształcenia naturalnych siedlisk. W aspekcie botanicznym na omawianym terenie nie występują rzadkie gatunki ani zbiorowiska roślinne.

Urbanizacja i izolacja wraz z istniejącą trasą komunikacyjną (linia kolejowa) doprowadziła do znacznego ograniczenia na tym terenie występowania ssaków, szczególnie średnich i dużych. Występują zwierzęta mniejsze tj. stawonogi oraz ptaki.

Potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń planu

Teren w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowej i usługowej nie ulegnie większym zmianom. Brak jest obowiązującego MPZP, dla wschodniej części terenu może powstać zabudowa o parametrach podobnych do zabudowy istniejącej na podstawie decyzji WZ, w części zachodniej ze względu na wskazanie jej w Studium jako teren, na którym dopuszcza się obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (dla którego nałożono obowiązek opracowania planu miejscowego) decyzje o warunkach zabudowy nie

są wydawane.

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 wzdłuż granic obszaru 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 ulic Legionów i Wileńskiej. 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 spada gwałtownie w odległości 50–60 m od jezdni.

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

W obszarze planu nie występują obszary ani obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody.

Wzdłuż ul. Żelaznej zlokalizowana jest aleja złożona z klonów pospolitych. W rejonie skrzyżowania ulic Żelaznej i 6-go Września znajduje się drzewo cenne do zachowania – wiąz szypułkowy. Poza tymi obiektami w granicach opracowania nie zaobserwowano drzew, które należałoby objąć ochroną zapisami planu, ze względów gatunkowych i/ lub krajobrazowych.

Obszar znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – Dolina Środkowej Wisły (GZWP 222) 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 prawie cały obszar zajmują tereny mieszkaniowo-usługowe. 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 zagrożień, 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 posiada dostęp do sieci kanalizacyjnej. Nowe inwestycje powodują ograniczenie powierzchni infiltracyjnie czynnych może nastąpić wzrost ilości ścieków deszczowych. Zagrożenie to należy rozwiązać przed ukończeniem inwestycji konstruując odpowiedni program gospodarki ściekami deszczowymi.

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

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

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

5.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt

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, drgań i promieniowania elektromagnetycznego

Hałas

Najważniejsze źródła hałasu to:

- o hałas drogowy z ulic istniejących i planowanych,
- o hałas kolejowy,
- o działalność usługowa.

Hałas drogowy i kolejowy

Wzdłuż granic obszaru usytuowane są ulice o dość dużym natężeniu ruchu: od strony południowej ul. Wileńska, od strony zachodniej ul. Legionów. Są to drogi klasy lokalnej, o możliwej uciążliwości i przekroczeniach dopuszczalnych poziomów hałasu. Wzdłuż północnej granicy obszaru znajduje się teren kolejowy, również generujący uciążliwość hałasową.

Działalność usługowa

Zagrożenia mogą występować także z powodu dopuszczenia działalności usługowej. Można spodziewać się podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza, w tym wywołanych zwiększonym ruchem samochodowym. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu regionalnym. W ujęciu lokalnym należy zagwarantować niezbędną ilość ogólnodostępnych miejsc postojowych dla klientów, tak aby zredukować uciążliwości dla terenów sąsiadujących.

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 i w związku z tym są one nieuniknione.

Drgania

Przejazdy pociągów stanowią potencjalne źródło drgań, mogących mieć wpływ zarówno na budynki jak i na ludzi w nich przebywających. W projekcie planu wyznaczono strefę potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej, w której ustalono stosowanie rozwiązań technicznych oraz odpowiedniego rozplanowania pomieszczeń w budynkach, dla ograniczania wpływu drgań.

Promieniowanie elektromagnetyczne

Promieniowanie elektromagnetyczne powstaje ze źródeł naturalnych oraz źródeł o charakterze antropogenicznym. Zgodnie z *Monitoringiem pól elektromagnetycznych w 2011 roku* prowadzonym przez WIOŚ w Warszawie na terenie województwa mazowieckiego istniejące poziomy pól elektromagnetycznych są mniejsze od poziomów dopuszczalnych.

5.5. Problematyka ochrony środowiska na etapie realizacji projektu MPZP

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

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

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

6. 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 na lata w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016,
- 2) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Uchwalony Uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.)
- 3) Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego na lata 2011-2014 z uwzględnieniem perspektyw do 2018 r.

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

7. 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 7.1. – 7.11. oceniono szczegółowo oddziaływanie projektu planu.

7.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

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

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki, w zależności od przeznaczenia terenów:

- dla terenu MW/U - na poziomie 20%,
- dla terenów U - na poziomie 20%,
- dla terenu UP- na poziomie 20%,
- dla terenu UDK - na poziomie 20%,
- dla terenów ZP – na poziomie 70%.

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

7.2. 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 działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną a dla usług zlokalizowanych w budynkach mieszkalno-usługowych poza lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

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.

7.3. 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.

7.4. 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 miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci gazowej, elektroenergetycznej, energii słonecznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne.

Ponadto na całym obszarze planu wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

7.5. Oddziaływanie na wodę

W projekcie planu znalazły się zapisy o rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Każde nowe przedsięwzięcie może negatywnie oddziaływać na środowisko wodne gdy nie przestrzega się przepisów ochrony środowiska oraz zasad sztuki budowlanej.

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

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

7.6. Oddziaływanie na krajobraz

Zmiana przeznaczenia funkcji terenu zawsze będzie związana z przekształceniem krajobrazu.

Wprowadza się również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy, która nie powinna przekraczać:

- 1) dla terenu MW/U – 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
- 2) dla terenów U - dla terenu 1U: 16 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, dla terenu 2U: 21 m i nie więcej niż 5 kondygnacje nadziemnych, z wycofaniem 5-ej kondygnacji o min. 2 m w stosunku do elewacji budynków i z dopuszczeniem dominanty wysokościowej kubaturowej o wysokości do 28 m i nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych;
- 3) dla terenu UP- 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) dla terenu UDK - 21 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, z wycofaniem 5-ej kondygnacji o min. 2 m w stosunku do elewacji budynku;
- 5) dla terenów ZP – dla terenu 2ZP możliwość lokalizacji pawilonu o wysokości do 5 m, dla terenów pozostałych zakaz zabudowy.

Dla terenów MW/U, U, UP i UDK wprowadzono także zapisy dotyczące minimalnej wysokości zabudowy.

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

7.7. Oddziaływanie na klimat

Realizacja zapisów projektu planu poprzez ustalenie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej zwiększy powierzchnię, na której kształtują się topoklimat zabudowy miejskiej. Główne parametry, które ulegną zmianie to: prędkość wiatru, wzrost średniej temperatury, wzrost zachmurzenia, wzrost opadów atmosferycznych, straty promieniowania atmosferycznego, jak i promieniowania ultrafioletowego. Ponadto wzrost powierzchni terenów zabudowy może wpłynąć na zmianę takich właściwości klimatu jak: zmiana charakterystyki termicznej podłoża, obniżenie intensywności parowania powierzchni czynnej (deficyt w bilansie wilgoci), zmianę natężenia przepływu powietrza i związaną z tym dyfuzję ciepła i pary wodnej (co spowoduje utrudnienia wymiany powietrza pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami otwartymi), emisję ciepła antropogenicznego, zanieczyszczenia pyłowe (szczególnie jesienią i zimą) i gazowe atmosfery. Należy zaznaczyć, że zmiany te są nieuniknione przy tego typu przekształceniach urbanistycznych oraz niewielkie z uwagi na planowaną ograniczoną wielkość inwestycji.

7.8. 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.

7.9. Oddziaływanie na zabytki

Obszar leży w strefie rewitalizacji wyznaczonej przez Studium.

W obszarze brak jest obiektów i obszarów w strefie zainteresowań Konserwatora Zabytków, wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, dóbr kultury współczesnej czy miejsc pamięci narodowej. Na obszarze brak jest również elementów kulturowo-religijnych jak krzyże czy kapliczki.

Nie wskazuje się budynków o wartości historyczno-architektonicznej do ochrony zapisami planu.

7.10. Oddziaływanie na dobra materialne

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

7.11. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu

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

8. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie i kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko

8.1. Rozwiązania zaproponowane w projektowanym dokumencie

Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Zapisy dotyczące ograniczeń negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

- 1) wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, w tym usług publicznych; 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 obiektów i urządzeń które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

8.2. Rozwiązania alternatywne

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

9. Propozycje dotyczące analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu

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

1. Powierzchnia terenów usługowych [%],
2. Powierzchnia terenów mieszkaniowych [%],
3. Gęstość sieci wodociągowej [km/km^2],
4. Gęstość sieci kanalizacyjnej [km/km^2],
5. Zużycie wody pitnej w sektorze mieszkaniowym [$\text{m}^3/\text{dobę}$],
6. Zużycie wody pitnej w sektorze gospodarczym [$\text{m}^3/\text{dobę}$],
7. Zużycie wody pitnej w sektorze publicznym [$\text{m}^3/\text{dobę}$].

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.

10. Wnioski

Należy stwierdzić, że przedłożony Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny rejonu poprzez uzupełnienie zabudowy usługowej, która jest niezbędna dla rozwoju każdej miejscowości.

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 terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu miasta.

11. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Charakterystycznymi elementami przestrzeni urbanistycznej opisującymi położenie terenu wzdłuż linii kolejowej, które przyczyniło się do powstania określonego ładu przestrzennego. Miasto Wołomin podjęło decyzję o sporządzeniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną w celu zachowania i uporządkowania funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej we wschodniej części obszaru oraz umożliwienia wprowadzenia zainwestowania w zachodniej części obszaru jako terenu zabudowy usługowej. Projekt planu ma również uporządkować otoczenie dworca kolejowego i umożliwić wytworzenie w jego rejonie przestrzeni atrakcyjnej równocześnie dla mieszkańców obszaru i osób korzystających z dworca.

Przedmiotowy obszar jest zurbanizowany, w związku z tym środowisko przyrodnicze jest przekształcone i podlega zagrożeniom tylko w ograniczonym stopniu. Nie zachowały się cenne formy rzeźby.

Na obszarze nie występują obszary i obiekty chronione w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2015 poz. 1651). Na analizowanym obszarze nie występują drzewa - pomniki przyrody, ani drzewa spełniające kryteria gabarytowe lub gatunkowe do objęcia ochroną.

Obiektami, które mogą być zagrożeniem dla środowiska są obiekty usługowe, przede wszystkim generujące zwiększony ruch samochodowy oraz każda inwestycja realizowana niezgodnie ze sztuką budowlaną i 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 terenu położonego w Wołominie między ulicami Legionów, Wileńską, 6-go Września i Żelazną opiniuje się pozytywnie.