

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**OBSZARU SADOWEJ POŁUDNIE**



**Główny projektant:**

**mgr inż. arch. Agnieszka Bielecka**

Członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów

z/s we Wrocławiu (nr Z-474)

**ŁOMIANKI, GRUDZIEŃ 2012 r.**

Spis treści:

## **1. Wprowadzenie**

### **1.1 Podstawa formalno – prawna opracowania prognozy**

### **1.2 Przedmiot i cel prognozy**

### **1.3 Metodyka**

### **1.4 Materiały wejściowe**

## **2. Informacje o zawartości, głównych celach planu miejscowego oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami**

### **2.1 Obszar objęty opracowaniem**

### **2.2 Zawartość planu miejscowego**

### **2.3 Ogólne ustalenia przyjęte w planie miejscowym**

#### **2.3.1 Przeznaczenie terenu**

#### **2.3.2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu**

#### **2.3.3 Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego**

#### **2.3.4 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **2.3.5 Ustalenia szczegółowe dla wybranych jednostek terenowych**

#### **2.3.6 Ustalenia dotyczące infrastruktury komunikacyjnej**

#### **2.3.7 Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

### **2.4 Powiązania z innymi dokumentami**

### **2.5 Zgodność celów planu miejscowego z celami ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym**

## **3. Stan środowiska obszaru objętego planem miejscowym**

## **4. Obszary i obiekty chronione prawnie**

### **4.1 Obszary i obiekty chronione prawnie znajdujące się w granicach obszaru objętego planem miejscowym**

### **4.2 Obszary i obiekty chronione prawnie znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym**

### **4.3 Obszary i obiekty wartościowe dla dziedzictwa kulturowego**

## **5. Prognoza oddziaływania na środowisko**

### **5.1 Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska przy braku realizacji planu miejscowego**

### **5.2 Główne planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu**

### **5.3 Przewidywany wpływ planu miejscowego na środowisko i jego elementy**

### **5.3.1 Wpływ ustaleń planu miejscowego na obszary Natura 2000 i inne obszary objęte ochroną prawną**

5.3.1.1 Wpływ ustaleń planu miejscowego na obszary Natura 2000 i inne obszary objęte ochroną prawną znajdujące się w granicach obszaru objętego planem miejscowym

5.3.1.2 Wpływ ustaleń planu miejscowego na obszary Natura 2000 i inne obszary objęte ochroną prawną znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym

### **5.3.2 Wpływ ustaleń planu miejscowego na różnorodność biologiczną, świat roślin i zwierząt**

**5.3.3 Wpływ ustaleń planu miejscowego na krajobraz**

**5.3.4 Wpływ ustaleń planu miejscowego na klimat**

**5.3.5 Wpływ ustaleń planu miejscowego na powietrze**

**5.3.6 Wpływ ustaleń planu miejscowego na gleby**

**5.3.7 Wpływ ustaleń planu miejscowego na powierzchnię ziemi – rzeźbę terenu**

**5.3.8 Wpływ ustaleń planu miejscowego na wodę**

**5.3.9 Wpływ ustaleń planu miejscowego na zasoby naturalne**

**5.3.10 Wpływ ustaleń planu miejscowego na stanowiska archeologiczne**

**5.3.11 Wpływ ustaleń planu miejscowego na stan zdrowia ludzi**

**5.4 Informacja o możliwym oddziaływaniu transgranicznym na środowisko**

**5.5 Zadania z zakresu ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko określone w planie miejscowym**

**6. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu miejscowego**

**7. Rozwiązania alternatywne**

**8. Wnioski**

**9. Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

## **1. Wprowadzenie**

### **1.1 Podstawa formalno – prawna opracowania prognozy**

Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko wynika z przepisów *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. nr 199, poz. 1227)*.

Zakres i stopień szczegółowości prognozy został opracowany zgodnie z uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 24.02.2009 r. oraz z uzgodnieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Powiecie Warszawskim Zachodnim z dnia 23.02.2009 r.

### **1.2 Przedmiot i cel prognozy**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XIX/118/2007 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 4 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe, zmienionej w części Uchwałą Nr XIX/105/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r.

Celem prognozy jest ocena potencjalnych skutków środowiskowych realizacji przyjętych rozwiązań planu miejscowego. Celem prognozy jest również ocena potencjalnych skutków środowiskowych w przypadku nie przyjęcia planu miejscowego, a także przedstawienie ewentualnych rozwiązań alternatywnych, które pozwolą na zmniejszenie bądź wyeliminowanie negatywnych skutków wynikających z zapisów planu miejscowego.

### **1.3 Metodyka**

Metodyka opracowania prognozy oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z zakresem prognozy, określonym w *ustawie 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. nr 199, poz. 1227 z późn. zm.)* oraz charakterem ustaleń planu miejscowego i jego skalą.

W prognozie przedstawiono główne cele i ustalenia planu miejscowego oraz jego powiązania z innymi dokumentami. Przedstawiono istniejący stan środowiska. Wyodrębniono działania zapisane w planie miejscowym, które mogą wpływać na stan i funkcjonowanie środowiska. Szczególną uwagę zwrócono na ustalenia dotyczące terenów objętych ochroną prawną, w tym na obszary Natura 2000. W celu ograniczenia i zapobiegnięcia negatywnych oddziaływań na środowisko realizacji zapisów planu miejscowego, przeprowadzono jego ocenę oraz zaproponowano rozwiązania alternatywne.

## 1.4 Materiały wejściowe

Podstawowym materiałem wejściowym do prognozy jest Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe w gminie Łomianki.

Ponadto przy sporządzaniu prognozy posłużono się następującymi opracowaniami i materiałami:

- Ustawa 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. Nr 199 z 7.11.2008 r. poz. 1227);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, zatwierdzone uchwałą Nr XIX/103/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r.;
- Wieloletni Plan Inwestycyjny gminy Łomianki do 2015 roku, Łomianki, 2008r;
- Strategia zrównoważonego rozwoju gminy Łomianki do 2020 roku, Łomianki, 2008 r;
- Ekofizjografia – opracowanie podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki”, UTIL Sp. z o.o., Grodzisk Mazowiecki 2003r.;
- Program ochrony środowiska dla gminy Łomianki na lata 2008-2015, Państwowy Instytut Geologiczny, Łomianki, 2008;
- Gminny plan gospodarki odpadami dla gminy Łomianki na lata 2008-2011 z uwzględnieniem lat 2012-2015 (projekt), Państwowy Instytut Geologiczny, Łomianki, 2008;
- Koncepcja systemu wodociągowo-kanalizacyjnego Gminy Łomianki – Wstępne studium wykonalności; Główny Instytut Górnictwa – Zakład Ochrony Wód, Katowice 2007 r.;
- Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta i Gminy Łomianki (projekt); Fundacją na Rzecz Efektywnego Wykorzystania Energii, z siedzibą w Katowicach, przy ul. Wierzbowej 11,
- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Łomianki w okresie 2006-2008, Łomianki 2008.

## **2. Informacje o zawartości, głównych celach planu miejscowego oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami**

### **2.1 Obszar objęty opracowaniem**

Obszar objęty opracowywanym planem miejscowym o powierzchni 97 ha położony jest w wiejskiej części gminy Łomianki, przy granicy z gminą Czosnów. Położony w obrębie geodezyjnym Sadowa, obejmuje południową część jednostki Sadowa. Obszar opracowania od północy sąsiaduje z drogą krajową nr 7 (ul. Kolejowa), a od zachodu z ul. Turystyczną.

Na terenie objętym planem przeważają grunty rolne i leśne - południowa część obszaru opracowania stanowi fragment Kampinoskiego Parku Narodowego. Tereny zainwestowane to głównie zabudowania o charakterze siedliskowym i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna skoncentrowana wzdłuż ulic: Turystycznej, Strzeleckiej, Zagórze i Jagodowej.

Położenie obszaru objętego uchwałą w bezpośrednim sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz wzdłuż jednego z ważniejszych ciągów komunikacyjnych gminy, przyczynia się do wzmożonej aktywności inwestycyjnej, która w obecnej chwili odbywa się wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Teren objęty planem miejscowym posiada już wykształconą sieć komunikacyjną. Od północy przebiega droga tranzytowa nr 7 o dużym natężeniu ruchu samochodowego. Wewnętrzny układ drogowy oparty jest na ul. Turystycznej wyprowadzającej ruch do drogi odbarczającej wzdłuż ul. Kolejowej.

Na terenie opracowania jest sieć energetyczna, na fragmentach sieć gazowa, wodociągowa i kanalizacyjna oraz telekomunikacyjna.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w obrębie otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN).

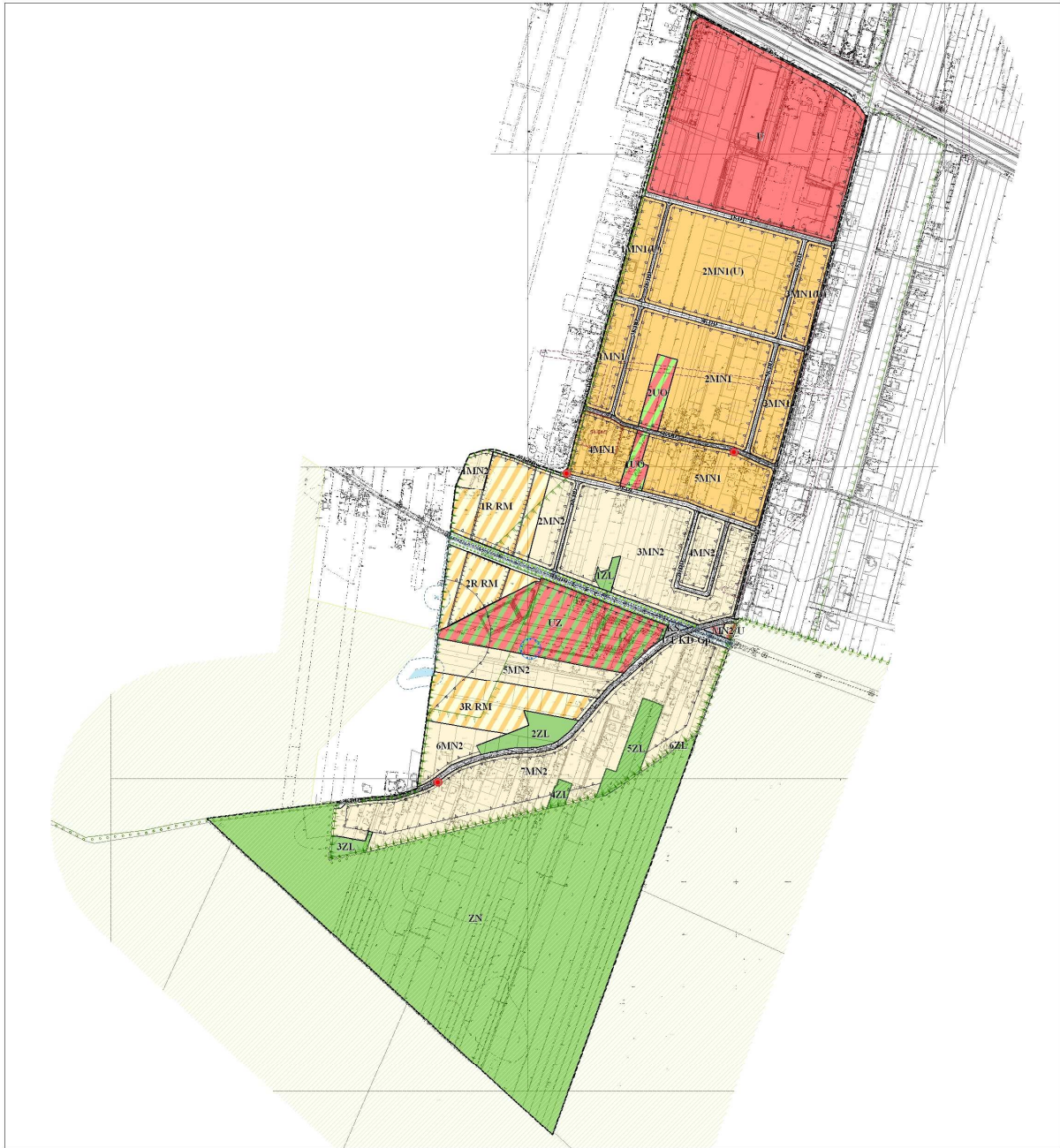
Według regionalizacji fizyczno geograficznej J. Kondrackiego gmina Łomianki należy do prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Niziny Środkowopolskiej, makroregionu Nizina Środkowomazowiecka i wchodzi w skład mezoregionów: Kotliny Warszawskiej (Atlas RP, 1993). Teren objęty planem położony jest w rozszerzeniu doliny rzeki Wisły, w zachodniej części Kotliny Warszawskiej.

### **2.2 Zawartość planu miejscowego**

Plan miejscowy składa się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa jest opracowaniem w formie uchwały Rady Gminy. Zawiera 85 paragrafów ujętych w trzech działach. Rysunek planu został wykonany w skali 1:1000.

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE  
MPZP OBSZARU SADOWEJ POŁUDNIE  
Rysunek planu



OZNACZENIA

PODSTAWOWE USTALENIA PLANU

— granica obszaru objętego planem

przeznaczenia terenów

- U - teren zabudowy usługowej
- UTKD-Op - teren usług turystyki i/lub parkingu ogólnodostępnego
- UO, 2UO - tereny usług oświaty
- UZ - teren usług socjalnych
- MN2(U) - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieucieczkowej
- MN1(U) - 3MN1(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności z usługami w układzie wznoszącym
- MN1 - 5MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) o niskiej intensywności w układzie wznoszącym
- MN2 - 7MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) ekstenzywnej w układzie wznoszącym
- 1R/1RM - 3R/1RM - tereny rolnicze i/lub zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych
- ZN - teren Kampinoskiego Parku Narodowego
- 1ZL - 8ZL - tereny lasów
- KS - teren obsługi komunikacji autobusowej - pętle do zawracania autobusów
- drogi publiczne: KDS - ekspresowa, KDZ - zbiorcza, KDŁ - lokalne, KDO - dojazdowe
- granice składow wznoszących przekształceń lub rekultywacji
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym zasadach zagospodarowania

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów:

— granice obszarów Natura 2000

— granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

— granice strefy ochrony ukształtu i wartości

— teren Kampinoskiego Parku Narodowego

— tereny lasów KPN poza kompleks głównym Parku

— granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

— granice paratechnologicznego linii energetycznej średniego napięcia

— granice strefy ochrony ujęcia wody w DPS

— granice strefy ochrony wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych

● Kopalnia

— rowy melioracyjne

— wody powierzchniowe

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

— granice obszarów Natura 2000

— granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

— granice strefy ochrony ukształtu i wartości

— teren Kampinoskiego Parku Narodowego

— tereny lasów KPN poza kompleks głównym Parku

— granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

— granice paratechnologicznego linii energetycznej średniego napięcia

— granice strefy ochrony ujęcia wody w DPS

— granice strefy ochrony wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych

● Kopalnia

— rowy melioracyjne

— wody powierzchniowe

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY:

— linie tramwajowe

— linie kolejowe

— linie autobusowe

— linie drogowo-kolejowe

— linie kolejowe

— linie tramwajowe

— linie autobusowe

— linie drogowo-kolejowe

— linie kolejowe

— linie tramwajowe

— linie autobusowe

— linie drogowo-kolejowe

— linie kolejowe

— linie tramwajowe

— linie autobusowe

— linie drogowo-kolejowe

— linie kolejowe

— linie tramwajowe

— linie autobusowe

— linie drogowo-kolejowe

— linie kolejowe

— linie tramwajowe

— linie autobusowe

— linie drogowo-kolejowe

— linie kolejowe

— linie tramwajowe

— linie autobusowe

— linie drogowo-kolejowe

## 2.3 Ogólne ustalenia przyjęte w planie miejscowym

Ustalenia ogólne planu miejscowego zostały przedstawione w tekście planu oraz na rysunku.

W tekście planu ustalenia dotyczą przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego. Zawierają wytyczne związane z kształtowaniem przestrzeni publicznych, kształtowaniem zabudowy oraz zagospodarowaniem terenu. Określają warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu (w tym zakazu zabudowy), sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej oraz zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Na rysunku planu zostały wprowadzone oznaczenia mające rangę ustaleń, są to: granica obszaru objętego planem, granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, przeznaczenie poszczególnych terenów, nieprzekraczalne linie zabudowy, projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień oraz ścieżki rowerowe.

### 2.3.1 Przeznaczenie terenu

Plan miejscowy ustala podział terenu wyróżniając następujące przeznaczenie terenu (§ 7):

- 1) U – teren zabudowy usługowej;
- 2) UT/KD-Gp – teren usług turystyki i/lub parkingu ogólnodostępnego;
- 3) 1UO, 2UO – tereny usług oświaty;
- 4) UZ – teren usług socjalnych;
- 5) MN2/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej nieuciążliwej;
- 6) 1MN1(U) do 3MN1(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności z usługami w układzie wolnostojącym;
- 7) 1MN1 do 5MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym;
- 8) 1MN2 do 7MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej w układzie wolnostojącym;
- 9) 1R/RM do 3R/RM – tereny rolnicze i/lub zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych;
- 10) ZN –Kampinoski Park Narodowy;
- 11) 1ZL do 5ZL – tereny lasów;
- 12) KS – teren obsługi komunikacji autobusowej – pętla do zawracania autobusów;
- 13) pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
  - a) teren oznaczony symbolem KDS – droga ekspresowa,



- b) teren oznaczony symbolem KDZ – droga zbiorcza,
- c) tereny oznaczone symbolami od 1KDL do 3KDL – drogi lokalne,
- d) tereny oznaczone symbolami od 1KDD do 13KDD - drogi dojazdowe;

### **2.3.2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu**

Plan miejscowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu ustala  
**(ROZDZIAŁ 2, § 9-17):**

- §9. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: stworzenie warunków do ochrony terenu Kampinoskiego Parku Narodowego oraz terenów do niego przyległych, uregulowanie przebiegu drogi ekspresowej oraz dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, dopełnienie podstawowego układu komunikacyjnego drogami wewnętrznymi, wskazanie terenów dla których dominującą funkcją jest funkcja rolnicza, wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności i ekstensywnej, terenów lokalizacji usług (w tym także usług oświaty i usług socjalnych), wprowadzenie szpalerów drzew na teren ciągu pieszo-jezdnego oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.
- §10. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- §11. Linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu dotyczą nowopowstających obiektów budowlanych i elementów rozbudowy istniejących obiektów.
- §12. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków murowanych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.
- §13. Dla budynków sytuowanych na zakończeniu osi dróg publicznych lub wewnętrznych dopuszcza się uzupełnienie bryły budynku o akcent wysokościowy w postaci np. wieży, której wysokość może być wyższa do 20% wartości dopuszczanej na danym terenie; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni rzutu budynku.
- §14. 1. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.  
  
2. Dopuszcza się usytuowanie budynków, ścianą zewnętrzną bez otworów, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.
- §15. Na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową, nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie należy zharmonizować z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której parametry są zgodne z ustaleniami planu. Ponadto forma nowego obiektu, jego kolorystyka i użyte do wykończenia materiały nie mogą powodować nadmiernej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie.
- §16. Ustala się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
  - 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
  - 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych z wyjątkiem terenów zabudowy usługowej U;

- 4) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połąci dachowej i kalenicy;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach stanowiących miejsca i przestrzenie ogólnodostępne, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji (samochodowej, pieszej lub rowerowej), w formie:
    - a) tablic, plansz, neonów na zewnętrznej stronie ogrodzeń, elewacjach budynków oraz wolnostojących, ale na nośnikach nie wyższych niż 2 m,
    - b) powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 20 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną,
    - c) słupów reklamowych i informacyjnych;
  - 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
    - a) na drzewach,
    - b) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych (fontanny, rzeźby itp.) i elementach wyposażenia miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych do tego nie przeznaczonych;
  - 7) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
- §17. 1. Ustala się dla ogrodzeń realizowanych od strony miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych następujące warunki:
- 1) nieprzekraczalna wysokość do 2,20 m nad poziom terenu;
  - 2) lokalizacja wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczalnym, lokalnym wycofaniem do 1 m w głąb działki;
  - 3) ażurowa struktura od wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
  - 4) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych musi uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.
2. Zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

### **2.3.3 Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego**

Plan miejscowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego wprowadza zasady (**ROZDZIAŁ 3, § 18-30**):

- §18. Cały obszar objęty planem, położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego a ponadto obowiązują następujące formy ochrony przyrody ustalone na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) Kampinoski Park Narodowy;
  - 2) Obszar Natura 2000;
  - 3) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa ochrony urbanistycznej oraz strefa zwykła.
- §19. Ustalenia planu dla obszarów objętych formami ochrony przyrody:
- 1) w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla tych obszarów;
  - 2) zakaz realizacji zabudowy podpiwniczonej oraz budynków z garażami i parkingami poniżej poziomu terenu.
- §20. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły, spowodowanego zalaniem tzw. wodą stuletnią, na którym należy przestrzegać wymogów zawartych w ustawie Prawo wodne.

- §21. Usunięcie drzewostanu oraz inne działania, które w konsekwencji prowadzą do naruszenia równowagi biologicznej lub istotnej modyfikacji krajobrazu - w szczególności degradacji zadrzewień, naruszenia stosunków wodnych – muszą być kompensowane przyrodniczo na obszarze objętym planem w uzgodnieniu z właściwym organem.
- §22. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni, z wyłączeniem sytuacji podyktowanych względami fitosanitarnymi, ustala się:
- 1) zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenach zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) wprowadzenie zieleni towarzyszącej miejscom i przestrzeniom ogólnodostępnym, uwzględniającej drzewa, krzewy i zieleń niską;
  - 3) ochronę warunków siedliskowych istniejących zadrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew, poprzez:
    - a) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1 m od pnia drzewa o pierśnicy powyżej 50 cm,
    - b) zakaz prowadzenia robót ziemnych wymagających zastosowania sprzętu mechanicznego w odległości mniejszej niż 1,0 m od pnia drzewa o pierśnicy 50-100 cm, oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o pierśnicy 101-200 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,0 m od pnia drzewa o pierśnicy powyżej 200 cm;
    - c) nakaz wprowadzania nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych lub nadwodnych;
  - 4) wprowadzenie nasadzeń obustronnych szpalerów drzew wzdłuż terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **11KDD**;
  - 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, na etapie lokalizacji zabudowy i w toku wydawania zezwolenia na usunięcie drzew:
    - a) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, w szczególności drzewa o pierśnicy powyżej 50 cm,
    - b) do wniosku o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew należy obowiązkowo dołączyć szczegółową inwentaryzację drzew na działce budowlanej, wykonaną na aktualnej mapie zasadniczej wraz z oceną zdrowotności drzew oraz dokumentacją fotograficzną drzew wskazanych do usunięcia; inwentaryzacja musi być zweryfikowana w terenie przez organ wydający zezwolenie,
    - c) w przypadku uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew zabrania się usuwania drzew kolidujących z inwestycją przed uprawomocnieniem się decyzji - pozwolenie na budowę.
- §23. W zakresie ochrony funkcji korytarzy ekologicznych ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min.12cm w rozstawie co 1,5m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min.10cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.
- §24. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami, ustala się:
- 1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych - zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
  - 2) obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki budowlanej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów; dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy;
  - 3) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła nieuciążliwego, usługowego lub wytwórczości, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określającą ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;
  - 4) zakaz trwałej zmiany rzeźby terenu;

- 5) nakaz, na etapie przygotowania inwestycji dotyczących usług, sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy);
  - 6) zakazuje się, na całym obszarze objętym planem, składowania gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon itp.
- §25. W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się:
- 1 zachowanie i ochronę zbiorników wodnych i rowów melioracyjnych, w tym okresowych;
  - 2 minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 3 zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych;
  - 4 nakaz ochrony wód przed zaśmiecaniem i zanieczyszczeniem;
  - 5 zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi zbiorników i cieków wodnych;
  - 6 zachowanie strefy ochronno-technicznej po 4 m od osi rowów melioracyjnych.
- §26. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
  - 2) obowiązek podłączania do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich nowo realizowanych obiektów będących w zasięgu miejskiej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.
- §27. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza ustala się:
- 1) zakaz lokalizowania obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów;
  - 2) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu; dopuszcza się lokowanie nieuciążliwego miejsca pracy właściciela działki, pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t. ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych (zakaz nie dotyczy terenu U);
  - 3) nakaz stosowania wysokosprawnych systemów grzewczych i niskoemisyjnych paliw np.: oleju opałowego niskosiarkowego, gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.
- §28. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.
- §29. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:
- 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1 i MN2) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
  - 2) wskazane w planie tereny rolnicze i/lub zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych (R/RM) należy traktować jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
  - 3) wskazane w planie tereny usług oświaty (UO) należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
  - 4) wskazane w planie tereny usług socjalnych (UZ) należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
  - 5) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN2/U) należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

### 2.3.4 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Plan miejscowy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (**ROZDZIAŁ 3, § 30-33**):

- §30. Na obszarze objętym planem, znajduje się zabytkowe stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (zwanym dalej WKZ) pod numerem 54-64/3, podlegające ochronie jako zabytek.
- §31. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego wymienionego w §30 w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu zgodnie z numerem ewidencyjnym WKZ.
2. Na obszarze strefy oznaczonej 54-64/3 ustala się:
- 1) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;
  - 2) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt. 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref;
  - 3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).
- §32. Ustala się ochronę kapliczek oznaczonych na rysunku planu, poprzez:
- 1) zakaz usuwania kapliczek; dopuszcza się zmianę lokalizacji w przypadku kolizji z realizacją inwestycji celu publicznego;
  - 2) nakaz utrzymania kapliczek w dobrym stanie, zarówno technicznym jak i estetycznym;
  - 3) zakaz lokalizowania zabudowy w strefie 5 m od ogrodzenia kapliczki lub od drzewostanu towarzyszącego kapliczce.
- §33. Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty lub budynki zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

### 2.3.6 Ustalenia dotyczące infrastruktury komunikacyjnej

Plan miejscowy ustala adaptację i modernizację oraz budowę nowych dróg publicznych klasy drogi ekspresowej, dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- **KDS** – teren drogi publicznej klasy drogi ekspresowej;
- **KDZ** - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej;
- **KDL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- **KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

### 2.3.7 Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

Plan miejscowy ustala docelowo:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków,
- indywidualny system zaopatrzenia w ciepło,

- zaopatrzenie w gaz ziemny z gminnej sieci gazociągowej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej,
- usuwanie odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa lub w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

## 2.4 Powiązania z innymi dokumentami

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowej Południe powstał w oparciu o dokumenty strategiczne i planistyczne opracowane na szczeblu gminy. Zostały przyjęte cele i kierunki zawarte w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki*. Uwzględniony został *cel strategiczny przekształceń struktury przestrzennej gminy, którym jest sukcesywne kształtowanie rozwoju gminy, prowadzące do stworzenia jak najlepszych warunków godnego i bezpiecznego życia jej mieszkańców i ich rodzin oraz rozwijania ich przedsiębiorczości i aktywności zawodowej, kulturowej i społecznej przy wykorzystaniu walorów przyrodniczych gminy oraz bliskości Warszawy*.

Ponadto, plan kontynuuje zamierzenia określone w Studium dotyczące bezpośrednio obszaru objętego planem miejscowym. Wg Studium obszar planu należy do:

- **strefy 2 PO** (z *polityką ochronną*), obejmującej teren Kampinoskiego Parku Narodowego, zakaz wprowadzania inwestycji nie związanych z funkcją ochronną. Obowiązuje tu ochrona o randze krajowej;
- **strefy 3 PO** (z *polityką ochronną*), obejmującej tereny pomiędzy KPN a ulicą Zagórze. Dopuszczona jest tu zabudowa mieszkaniowa ekstensywna;
- **strefy 5 PD** (z *polityką dopełnień*), obejmującej tereny pomiędzy ul. Zagórze a nowoprojektowaną drogą lokalną 1KDL. Dopuszczona jest tu zabudowa mieszkaniowa na dużych działkach;
- **strefy 9 PK** (z *polityką kreacji*), obejmującej tereny po południowej stronie ulicy Kolejowej - zabudowa usługowa.

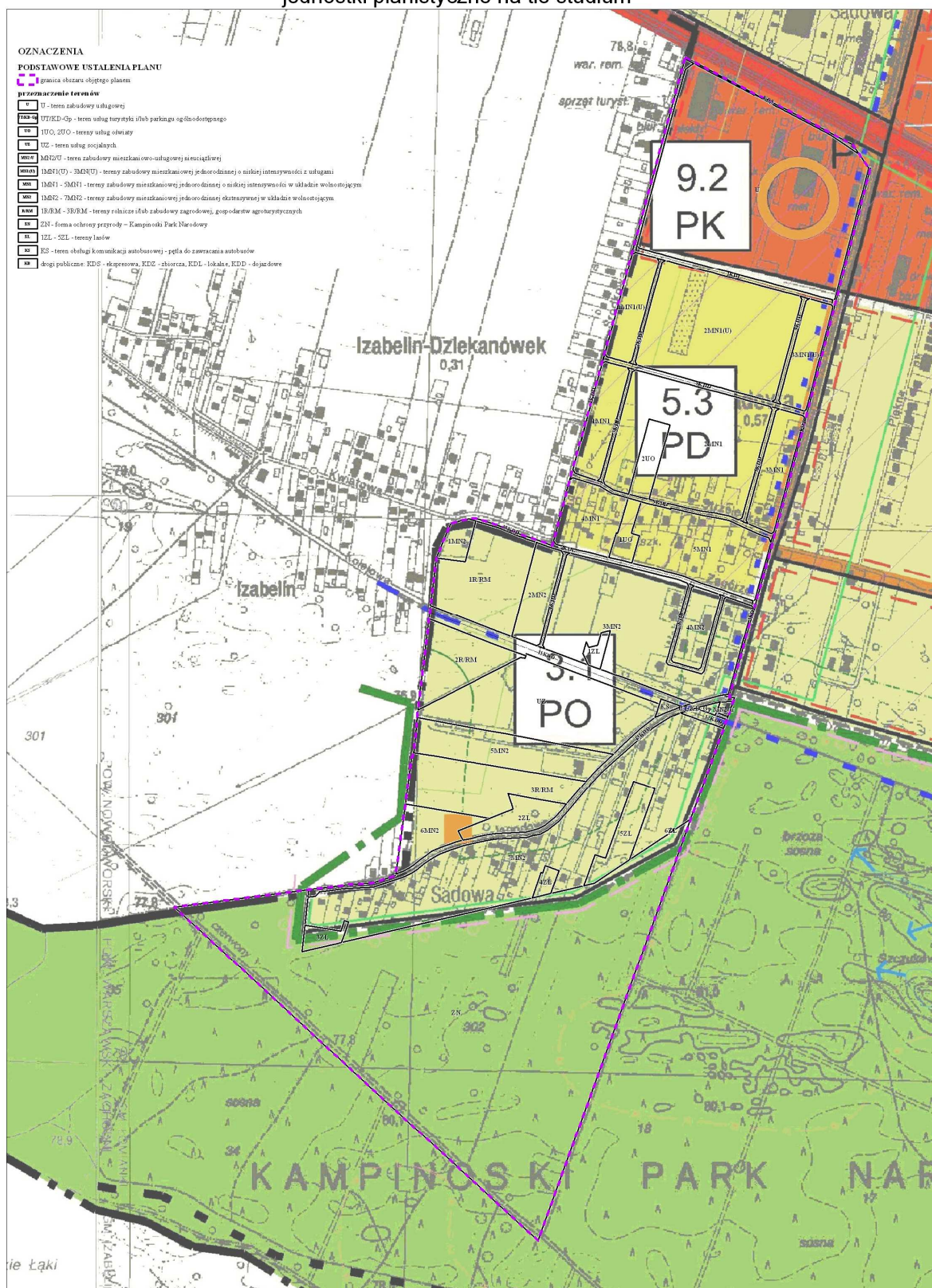
Dla funkcji terenu wyznaczonych w projekcie planu miejscowego Studium określa następujące parametry:

	STREFA 2 KAMPINOSKI PARK NARODOWY	STREFA 3 OBSZAR BUFOROWY KPN	STREFA 5 ZIELONE FRONTY		STREFA 9 CENTRALNA- NIECIĄGŁA
Rodzaj zabudowy (jednostka)	Całkowity zakaz zabudowy	(3.1) Wolnostojąca	(5.3) Wolnostojąca	(5.3) Bliźniacza	(9.2) Usługi
Pow. działki min.	Ochrona o randze krajowej	2000	1200	1000	Realizacja usług o dowolnej lokalizacji; Funkcja mieszkaniowa o charakterze dopełniającym
Liczba kondygnacji maks		2	2	2	
Powierzchnia biologicznie czynna min.		80%	70%	70%	
Intensywność maks.		0,35	0,4	0,4	

Plan miejscowy uwzględni ustalenia Studium dotyczące komunikacji, poprzez:

- realizację drogi biegnącej wzdłuż wschodniej granicy planu miejscowego jako ulicy zbiorczej układu miejsko-gminnego (ul. Turystyczna) ;
- realizację dróg o znaczeniu lokalnym (lokalnych i dojazdowych) na terenie objętym planem miejscowym;
- realizację na obszarze opracowania wyznaczonej drogi rowerowej w ramach Kampinoskiego Szlaku Rowerowego.

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE  
MPZP OBSZARU SADOWEJ POŁUDNIE  
jednostki planistyczne na tle studium**





Plan miejscowy wprowadza cele, zadania i kierunki sformułowane w *Wieloletnim Planie Inwestycyjnym gminy Łomianki do 2015 roku* oraz *Strategii Zrównoważonego Rozwoju gminy Łomianki do 2020 roku*. Nawiązuje do *Rozporządzenia Nr 86 Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2005 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Łomianki (Dz.U. Woj. Maz. Nr 201, poz. 6606)*.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowa Południe nawiązuje ustaleniami do innych gminnych planów miejscowych: sporządzonego po wschodniej stronie terenu KPN miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska” i sporządzanych projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Sierakowska Południe” i „Lotników Alianckich”.

Plan miejscowy uwzględnia zapisy zawarte w dokumentach dotyczących ochrony środowiska, min. w *Programie ochrony środowiska dla gminy Łomianki na lata 2008-2015*. Jest powiązany z przepisami:

- *Rozporządzeniem Rady ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz.U. Nr 132 poz 876)*;
- *Zarządzenie Nr 79 Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 2011 r. w sprawie zadań ochronnych dla Kampinoskiego Parku Narodowego*
- *Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.U Woj. Maz. Nr 42, poz 870)*.

## **2.5 Zgodność celów planu miejscowego z celami ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym**

Plan miejscowy jest zgodny z celami ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.

Polityka Państwa realizowana jest poprzez postulaty zawarte w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego z 2004 roku. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki* przyjmuje te postulaty i formułuje cele, zadania i kierunki, które zostały uwzględnione w planie miejscowym.

W celu ochrony przyrody Studium wskazuje na:

- kształtowanie rozwoju miasta i gminy Łomianki ze szczególną dbałością o jakość warunków przyrodniczych Kampinoskiego Parku Narodowego oraz walorów przyrodniczych rzeki Wisły wraz z jej bezpośrednim otoczeniem;

W celu kształtowania systemu infrastruktury technicznej Studium wskazuje na:

- uzyskanie właściwego standardu obsługi mieszkańców miasta i gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczenia ścieków, zapewniające odpowiednie warunki sanitarne i ochronę środowiska.

Plan miejscowy formułuje ustalenia dotyczące realizacji szczegółowych celów rozwoju wskazanych w Studium.

### **3. Stan środowiska obszaru objętego planem miejscowym**

#### **Powierzchnia terenu, grunty i gleba**

Gmina Łomianki znajduje się w obrębie trzech jednostek morfologicznych: wysoczyzny polodowcowej na południu, zespołu młodoplejstoceńskich tarasów akumulacyjnych w części centralnej i zachodniej oraz holocenijskiej doliny Wisły. Granice morfologiczne tarasów zostały zatarte przez późniejsze poglacialne, częściowo holocenijskie procesy eoliczne i fluwialne. Holocenijska dolina Wisły została pokryta przeszło 4-metrową warstwą młodych osadów aluwialnych, głównie piasków drobnoziarnistych oraz pylastych namułów rzecznych.

Obszar opracowania położony jest na tarasie nadzalewowym – kampinoskim, zbudowanym z piasków i żwirów rzecznych. Genetycznie obszar tarasu nadzalewowego (kampinoskiego) stanowi płaską powierzchnię zrównaną, ze spadkami poniżej 2 %. Wtórnie, dzięki procesom eolicznym, teren tarasu jest nadbudowany licznymi występującymi tu wydmiami osiągającymi wysokość względną ponad 8 m. Taras nadzalewowy na północy i północnym wschodzie kończy się wyraźną krawędzią schodzącą na taras zalewowy wyższy. Na południu tarasu na terenie Puszczy Kampinoskiej zaobserwować można rozwój procesów eolicznych, prowadzących do utworzenia form wydmych najwyraźniej wykształconych oraz pól piasków przewianych. W międzywydmowych obniżeniach terenu powstałych z wywiania, zachodziły i współcześnie zachodzą tam procesy sedymentacji bagiennej.

Najstarszymi osadami tarasu nadzalewowego są żwiry i piaski rzeczne oraz wodnolodowcowe zdeponowane w okresie zlodowacenia północnopolskiego.

Na niższych partiach terenu w obrębie tarasu nadzalewowego występują współczesne utwory powodziowe w postaci mad lekkich i średnich.

Na obszarze planu wyróżnić można dwa kompleksy gleb bonitacji klas IVb i IVa. Resztę gruntów stanowią wykształcone na piaskach gleby zbielicowane i gleby bielcowe właściwe bonitacji klas V i VI.

Wg Rejestru Obszarów Górniczych, na terenie opracowania brak jest złóż oraz obszarów mających status obszaru górniczego.

## **Warunki wodne**

Teren opracowania znajduje się w dolinie Wisły. Rzeka na tym odcinku płynie naturalnym korytem i znajduje się w najbliższej odległości około 2.5 km do obszaru planu. Wisła jest rzeką o śnieżno-deszczowym zasilaniu w wodę. Charakteryzuje się jesiennymi niskimi stanami wód – niżówkami oraz wezbraniem wód pochodzenia roztopowego na wiosnę i deszczowego pod koniec czerwca lub na początku lipca. Cały teren planu miejscowego znajduje się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią.

Teren objęty planem położony jest w części środkowej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) o nazwie Subniecka Warszawska. Występują tu dwa użytkowe piętra wodonośne: trzeciorzędowe i czwartorzędowe.

Zasilanie wód pierwszego poziomu wodonośnego obszaru planu odbywa się przez infiltrację opadów atmosferycznych oraz przez lateralny dopływ wód podziemnych z warstw wodonośnych podłoża macierzystego. Na terenie planu poziom wód gruntowych znajduje się na głębokości w poniżej 2,0 m ppt., zaś warstwa wodonośna ma miąższość od 15 do 20m. Wody czwartorzędowe nie są izolowane od powierzchni terenu, przez co są narażone na zanieczyszczenie zarówno biologiczne jak i chemiczne. Spływ wód podziemnych odbywa się kierunku północnym i północno-wschodnim.

## **Świat roślin i zwierząt**

Obszar planu jest w znacznej części przekształcony antropogenicznie oraz znajduje się w bliskim sąsiedztwie trasy nr 7. Południowa część obszaru planu leży na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego, rezerwatu o unikalnych cechach przyrodniczych w skali kraju.

Obszar planu jest w części zurbanizowany i przekształcony średniointensywną zabudową mieszkalną jednorodziną, której towarzyszy zieleń urządzonej w ogródkach przydomowych (w głównej mierze: trawniki) oraz zieleń wysoka. Wzdłuż układów komunikacyjnych można spotkać pojedyncze drzewa, zaś pobocza dróg porośnięte są roślinnością ruderalną. Tereny otwarte i niezagospodarowane są porośnięte pojedynczymi i grupowymi zadrzewieniami śródpolnymi.

Wśród zwierząt przeważają gatunki związane z ekosystemem pól i łąk, z sąsiedztwem KPN-u oraz zabudową mieszkaniową. Populacja fauny związanej z naturalnymi ekosystemami jest ograniczana przez zagęszczenie sieci barier przestrzennych utrudniających przemieszczanie się gatunków.

## **Warunki klimatyczne**

Wg Atlasu Rzeczpospolitej, A. Wosia teren planu miejscowego położony jest w północno-wschodniej części XVII regionu klimatycznego – Regionu Środkowopolskiego. Ogólna charakterystyka warunków klimatycznych:

średnia roczna temperatura powietrza: 7,5 – 8 °C

średnie roczne zachmurzenie: 6,6÷6,8 w skali pokrycia nieba 0÷10.

średnia roczna opadów: 500÷550 mm.

### **Powiązania ekologiczne**

Teren nie posiada powiązań ekologicznych w randze korytarzy ekologicznych. Ponadto droga ekspresowa Warszawa -Gdańsk odcina wszelkie potencjalne korytarze ekologiczne pomiędzy terenami KPN-u a obszarami Natura 2000 i rezerwatami doliny Wisły.

### **Uciążliwości akustyczne i zanieczyszczenia powietrza**

Komunikacja jest głównym źródłem uciążliwości hałasem oraz zanieczyszczeń atmosferycznych. Największe zagrożenie stanowi sąsiadująca trasa tranzytowa nr 7 Warszawa-Gdańsk, na której szacunkowo ruch samochodowy wynosi od 10 000 do 50 000 pojazdów na dobę i ma tendencję wzrostową.

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (D.U.Nr 120, poz. 826) określa dopuszczalny poziom hałasu w środowisku od źródeł komunikacyjnych:

Rodzaj terenu	Dopuszczalny poziom hałasu w dB	
	pora dnia	pora nocy
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży	55	50
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - tereny mieszkaniowo-usługowe	60	50

Z map akustycznych wykonanych w 2008 r. przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad dla dróg krajowych o natężeniu ruchu SDR > 16.400 pojazdów na dobę, wzdłuż drogi krajowej nr 7, na całym odcinku, na obszarze gminy Łomianki, występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów dźwięku zarówno w porze dziennej jak i nocnej. Z analizy przeprowadzonej symulacji komputerowej klimatu akustycznego w rejonie drogi krajowej nr 7, wykonanej na potrzeby raportów oddziaływania na środowisko inwestycji (w związku z przebudową węzła drogowego na styku ul. Kolejowej i ul. Brukowej), wynika, że ruch drogowy na trasie nr 7 powoduje w odległości 20-30 m od jezdni, przekroczenia dopuszczalnych poziomów dźwięku w wielkości do 12 dB w porze dziennej i do 7 dB w porze nocnej.

Ponadto, droga krajowa nr 7 jest źródłem zanieczyszczeń atmosferycznych. Na podstawie symulacji komputerowych prowadzonych na potrzeby raportu o oddziaływaniu na

środowisko węzła drogowego na przecięciu drogi krajowej nr 7 Gdańsk-Warszawa z ul. Brukową w Łomiankach (GEOSAN Warszawa 2002), określono, że wzdłuż drogi nr 7, w odległości do 20-30 m od osi jezdni, mogą być przekraczane dopuszczalne średnioroczne stężenia dwutlenku azotu (NO<sub>2</sub>) ustalone w wysokości 40 µg/m<sup>3</sup>. (*Program ochrony środowiska dla gminy Łomianki na lata 2008-2015, Państwowy Instytut Geologiczny, Łomianki, 2008*).

Powyższe dane świadczą o możliwości przekraczania dopuszczalnych norm hałasu i zanieczyszczeń powietrza w pasie ok. 20-30 m od jezdni ul. Kolejowej na terenie objętym sporządzanym planem miejscowym obszaru Sadowej Południe.

Dodatkowym źródłem zanieczyszczenia powietrza są indywidualne przydomowe kotłownie.

### **Wartości krajobrazowe**

Większość terenu planu stanowi typowy podmiejski krajobraz aglomeracji warszawskiej z niską zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą w otoczeniu obszarów rolnych w coraz większej mierze stanowiących nieużytki. Przestrzeń tę urozmaicają grupy drzew, pojedyncze drzewa oraz ogrody przydomowe. Jest to krajobraz coraz bardziej urbanizowany o środowisku przyrodniczym w znacznym stopniu przekształconym antropogenicznie.

Jedynym elementem cennym krajobrazowo jest tu teren Kampinoskiego Parku Narodowego.

Przypadkowa i nierozplanowana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej stanowi potencjalne zagrożenie niekontrolowanym i nieodwracalnym przekształceniem krajobrazu. Inwestycje powstające na podstawie jednostkowych decyzji o warunkach zabudowy uniemożliwiają wprowadzenie ładu przestrzennego i skutkują rozdrobnieniem przestrzeni przyrodniczo-krajobrazowej.

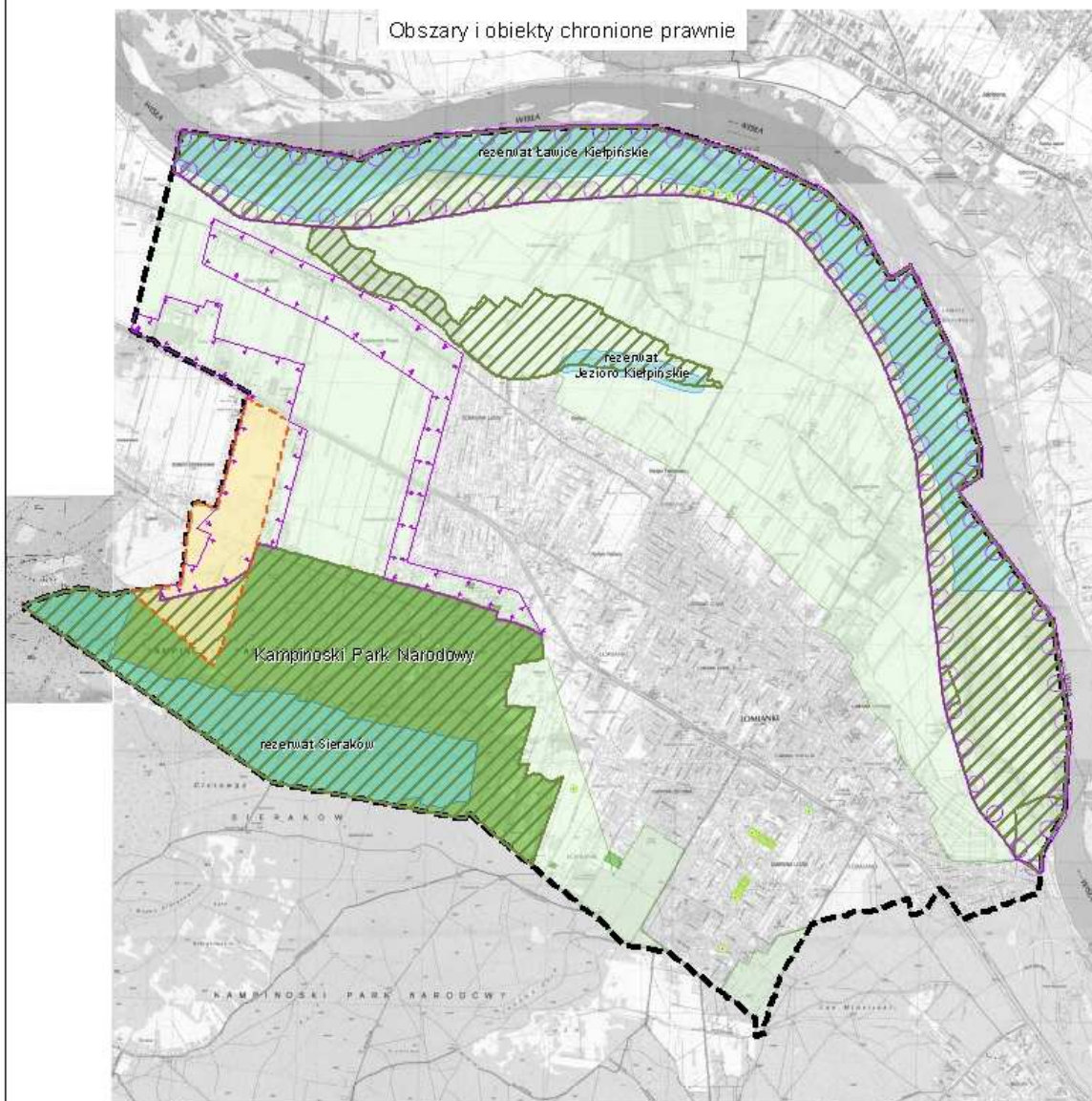
## **4. Obszary i obiekty chronione prawnie**


Cały obszar objęty planem miejscowym, położony jest w strefie ochronnej (otulinie) Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN), a południowo-wschodni fragment planu miejscowego znajduje się na obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego i SOO Natura 2000 puszcza Kampinoska. Ponadto w niewielkiej odległości od terenu opracowania znajdują się jeszcze dwa obszary Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły i Kampinoska Dolina Wisły oraz rezerwat przyrody: Jez. Kiełpińskie, Ławice Kiełpińskie i rezerwat Sieraków.

# PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE MPZP OBSZARU SADOWEJ POŁUDNIE










Obszary i obiekty chronione prawnie



 granica mpzp obszaru Sadowej Południe

Obszary i obiekty chronione prawnie:

-  pomnik przyrody
-  natura 2000
-  Kampinoski Park Narodowy (KPN)
-  rezerwat przyrody
-  Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK)
-  strefa szczególnej ochrony ekologicznej WOChK
-  strefa ochrony urbanistycznej WOChK

#### **4.1 Obszary i obiekty chronione prawnie znajdujące się w granicach obszaru objętego planem miejscowym**

##### **Kampinoski Park Narodowy**

Kampinoski Park Narodowy został utworzony rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16.01.1959 r. w sprawie utworzenia Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz.U. nr 17, poz. 90). Granice Parku i jego otuliny oraz ograniczenia obowiązujące na terenie KPN zostały ustalone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 25.08.1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz.U. nr 132, poz. 876). Park jest obszarem sieci NATURA 2000 (Puszcza Kampinowska PLC 140001) oraz Rezerwatem Biosfery Puszcza Kampinowska (UNESCO MaB). Powierzchnia Parku wynosi 38544 ha. Ponad 70% powierzchni KPN zajmują lasy. Podstawowym gatunkiem lasotwórczym jest sosna, a dominującym siedliskiem bór świeży. W krajobrazie Parku, niezwykle urozmaiconym, dominują dwa kontrastujące ze sobą elementy - wydmy i bagna.

Na obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego celu zachowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych w przygotowywanym Planie Ochrony KPN obowiązywać będą ustalenia do planów miejscowych, w tym:

- Wykup nieruchomości w granicach parku
- Sukcesywne eliminowanie wszelkich form zagospodarowania niezwiązanego z ochroną przyrody na terenach przeznaczonych do wykupu w miarę postępu procesu nabywania nieruchomości (za wyjątkiem obiektów związanych z zarządzaniem, funkcjonowaniem i ochroną Parku)
- Ochrona krajobrazu wiejskiego z mozaikowatym układem pól uprawnych, łąk, zadrzewień, zakrzaczeń, oczek i cieków wodnych w obszarach stałej ochrony krajobrazowej.
- Przywracanie równowagi układu hydrograficznego, w tym poprzez zabiegi renaturalizacyjne.
- Zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.
- Zabezpieczenie przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza i gleb.
- Zakaz budowy szczelnych ogrodzeń, w szczególności z betonowych elementów prefabrykowanych.
- Przeciwdziałanie inwazji gatunków obcych rodzimej florze i faunie (w tym eliminacja).
- Ochrona wewnętrznych powiązań przyrodniczych.
- Budowa przejść dla zwierząt nad lub pod drogami.

## **Strefa ochronna (otulina) Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN)**

Strefa ochronna (otulina) Kampinoskiego Parku Narodowego ma powierzchnię 37756 ha. W jej obrębie znajduje się cały obszar objęty planem miejscowym. Otulina zabezpiecza tereny sąsiadujące z KPN przed niewłaściwym zagospodarowaniem, urbanizacją i przemysłem.

Ustalenia Planu Ochrony KPN powinny być uwzględnione w dokumentach planistycznych. Miejscowe plany zagospodarowania oraz lokalizacja nowych inwestycji budowlanych w obrębie strefy ochronnej muszą być uzgadniane z dyrekcją Parku.

Dla strefy ochronnej (otuliny) Kampinoskiego Parku Narodowego Projekt Rozporządzenie w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Kampinoskiego Parku Narodowego z uwzględnieniem zakresu planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 PLC 140001 Puszcza Kampinoska – wersja z 24. 07. 2012r. wprowadza ustalenia ogólne, w których między innymi wskazuje na konieczność objęcia planami terenów sąsiadujących z Parkiem, potrzebę ochrony terenów rolnych i leśnych przed rozproszoną zabudową, koncentrację zabudowy i usług w powiązaniu z istniejącą zabudową wsi oraz zakazuje realizacji nowej zabudowy - w odległości nie mniejszej niż 25 m od obszarów leśnych i zakazuje budowy szczelnych ogrodzeń, w szczególności z betonowych elementów prefabrykowanych i zaleca ograniczenie grodzenia zabudowań w siedliskach rolniczych do niezbędnego minimum.

W ustaleniach szczegółowych min.:

- *Zaleca się strefowanie zagęszczenia zabudowy, tj. od obszarów wolnych od zabudowy i ogrodzeń w bezpośrednim sąsiedztwie parku, przez zabudowę na dużych działkach rezydencjonalnych o pow. ok. 2000-2500 m<sup>2</sup> (i większych) z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie 80 %, zabudowę na działkach o pow. 1000-1500 m<sup>2</sup> i powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 60-70 %, po zabudowę na działkach mniejszych w obszarach koncentracji zabudowy, aż po strefy usługowe i produkcyjne najbardziej oddalone od granic parku, z wykluczeniem inwestycji mogących stanowić zagrożenie dla przyrody parku narodowego.*
- Preferuje się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, maksymalnie 2,5 kondygnacji i wys. do 12 m.
- *Dopuszcza się zabudowę średniowysoką (SW) maksymalnie do 15 m wys. w wyjątkowych przypadkach i tylko w centrach usługowych (budynki użyteczności publicznej), i strefach przemysłowych, z wykluczeniem budownictwa wysokiego (W) i wysokościowego (WW).*
- *Wskazuje się potrzebę ochrony krajobrazu wiejskiego z mozaikowatym układem pól uprawnych, łąk, zadrzewień, zakrzaczeń, oczek i cieków wodnych.*
- *Wyklucza się z zabudowy obszary z wysokim poziomem wód podziemnych i powierzchniowych (tereny bagienne, zalewowe, łąki, wzdłuż cieków wodnych itp.)*



- *Zaleca się konsekwentną rozbudowę gminnych sieci infrastruktury technicznej (wodociągów, kanalizacji, oczyszczalni ścieków, sieci energetycznych, gazowych i komunikacyjnych).*
- *Wyklucza się lokalizację inwestycji powodujących wzrost zanieczyszczenia powietrza, wody i gleb (np. strefy usługowo-produkcyjne) z bezpośredniego sąsiedztwa Parku. Lokalizacja w miejscach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*
- *Wyklucza się zabudowę w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych (nie dotyczy przydomowych oczek wodnych).*
- *Wyłącza się z nowej zabudowy tereny strategicznych powiązań przyrodniczych Parku z otoczeniem oraz zachowanie powiązań Obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinowska PLC140001 z Obszarami Natura 2000: Kampinowska Dolina Wisły PLH140029 (...) oraz zaleca się wzbogacanie ich różnorodności biologicznej (...)*
- *Zaleca się ograniczenie zabudowy ciągłej wzdłuż dróg (zachowanie przerw w zabudowie), poza strefami koncentracji zabudowy.*
- *Wyklucza się budowę ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi cieków i zbiorników wodnych.*
- *Wskazuje się potrzebę ochrony powierzchni chłonnych dla wód opadowych, tworzenie i utrzymanie rowów odwadniających i kanalizacji deszczowej.*
- *Zaleca się stworzenie oferty poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w otulinie parku dla realizacji:*
  - *parkingów,*
  - *gastronomii,*
  - *agroturystyki i pensjonatów,*
  - *placów zabaw,*
  - *ścieżek i tras turystyki (pieszej, konnej i rowerowej),*
  - *innych inwestycji z zakresu turystyki, edukacji, sportu, rekreacji, które nie będą miały niekorzystnego wpływu na przyrodę Parku.*

### **Obszary sieci Natura 2000**

Puszcza Kampinowska - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLC 140001 - położona jest na tarasie zalewowym i nadzalewowym Wisły oraz zajmuje fragment Równiny Błońskiej. Jest ostoją ptasią o randze europejskiej E45. Stanowi część Rezerwatu Biosfery Puszcza Kampinowska. Ma duże znaczenie dla zachowania bioróżnorodności w centralnej Polsce. Występuje tu 14 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, z priorytetowymi lasami łągowymi i gatunkami roślin z Załącznika II tej Dyrektywy.

Jest ostoją ptasią o randze europejskiej E45. Wchodzi w skład Rezerwatu Biosfery „Puszcza Kampinowska”. Występują tu co najmniej 43 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady

79/409/EWG, 3 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Obszar jest ważny jako ostoją derkacza. Stwierdzono ponad 150 lęgowych gatunków ptaków, w tym rzadkie ptaki drapieżne. W okresie lęgowym obszar zasiedla dzierzba rudogłowa (PCK, bocian czarny, sowa błotna (PCK), świerszczak i trzmielojad, bączek (PCK), kropiatka, lelek i muchołówka mała, bocian biały, derkacz, gąsiorek, lerka i srokosz. Obszary mają duże znaczenie dla zachowania bioróżnorodności w centralnej Polsce. Zidentyfikowano 14 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, z priorytetowymi lasami lęgowymi i ponad 10 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Bardzo bogata jest flora Puszczy Kampinoskiej. Opisano stąd 100 gatunków mchów, 150 gatunków porostów, około 1250 gatunków roślin naczyniowych, w tym relikty postglacjalne: chamedafne północne *Chamaedaphne calyculata* i zimoziół północny *Linnaea borealis*; gatunki pontyjskie: wężymord stepowy *Scorzonera purpurea* i *Cerasus collina* oraz endemit Polski – brzoza czarna *Betula obscura*. Występuje tu 69 gatunków roślin naczyniowych ściśle chronionych. Dobrze poznana fauna Puszczy szacowana jest na ok. 16000 gatunków. Wśród kręgowców występuje: 13 gatunków płazów, 6 gatunków gadów, 50 gatunków ssaków, w tym trzy po udanej reintrodukcji: łoś (w 1951r.), bóbr (1980r.) i ryś (1992).

#### **4.2 Obszary i obiekty chronione prawnie znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym**

W niewielkiej odległości od obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowane są cenne przyrodniczo obszary i obiekty chronione prawnie:

- Dolina Środkowej Wisły – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków OSO PLB 140004 - wprowadzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21.07.2004r w sprawie specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U.Nr 229, poz.2313 z dn.21.X.2004r z późniejszymi zmianami). Obszar obejmuje odcinek Wisły z wyspami i stanowi ostoję ptaków (gatunków lęgowych wymienionych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej i/lub gatunków regularnie występujących ptaków wędrownych, niewymienionych w tym załączniku). Ochronie podlegają siedliska ptaków, we wszystkich okresach ich całorocznego cyklu życiowego: lęgowym, wędrówkowym i zimowym.

Wisła jest jedną z dużych naturalnych rzek Europy. Ma charakter rzeki roztokowej (Braided river) z licznymi wyspami piaszczystymi lub pokrytymi zaroślami wierzbowo - topolowymi. Brzegi rzeki wraz z tarasem zalewowym porośnięte są zaroślami wikliny, roślinnością łąk i pastwisk. W obrębie doliny pozostały również fragmenty dawnych lasów lęgowych.

Dolina Środkowej Wisły jest ostoją ptasią o randze europejskiej E 46. Stanowi optymalne obszary migracji, gniazdowania i zimowania dla wielu rzadkich i ginących gatunków ptaków. W Standardowym Formularzu Danych (SDF) stwierdzono występowanie co najmniej 22 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Ponadto wymieniono 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt (PCK). Zaobserwowano, że gniazduje

około 40-50 gatunków ptaków wodno-błotnych, w tym m. in. 1% populacji krajowej min.: sieweczki rzecznej *Charadrius dubius*, sieweczki obrożnej *Charadrius hiaticula*, zimorodka *Alcedo atthis*, rybitw – białoczelnej *Sterna albifrons* i rzecznej *Sterna hirundo*, podróżniczka *Luscinia svecica* i podgorzałki *Aythya nyroca*. W okresie wędrówek w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występuje bocian czarny (do 245 osobników). W okresie zimy występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego czapli siwej i krzyżówki. W wysokim zagęszczeniu zimuje gągoł *Bucephala clangula* i bielaczek *Mergellus albellus*. Ptaki wodno-błotne występują zimą w koncentracjach powyżej 20 000 osobników.

- Kampinoska Dolina Wisły - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH140029 - podlega ochronie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt w nich występujących, zgodnie z art. 33.1 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. oraz z art. 6 Dyrektywy Siedliskowej.

Obejmuje odcinek doliny środkowej Wisły pomiędzy Warszawą a Płockiem, o powierzchni 20659,1 ha. Pod względem fizjograficznym położony jest w obrębie Kotliny Warszawskiej (318.73) i częściowo w Kotlinie Płockiej (315.36).

Obszar ten położony jest w dużej części w obrębie OSOP *Dolina Środkowej Wisły* PLB 140004 oraz obszarów chronionego krajobrazu – Nadwiślańskiego i Warszawskiego. Obszar Natura 2000 SOO *Kampinoska Dolina Wisły* PLH 140029 jest fragmentem jednego z najważniejszych europejskich korytarzy ekologicznych biegnącego wzdłuż doliny Wisły.

W obrębie obszaru występuje jedna z najliczniejszych w Polsce populacji bolenia. Z korytem rzeki nierozzerwalnie związane są stabilne i silne liczebnie populacje bobra oraz wydry. Starorzecza z kolei stanowią siedlisko życia dla kumaka nizinnego i traszki grzebieniastej.

Obszar pełni kluczową rolę dla ptaków zarówno w okresie lęgowym, jak i podczas sezonowych migracji. Znaczna część gatunków wymienionych jest w I Załączniku Dyrektywy Ptasiej.

Wartość stanowią starorzecza oraz łągi wierzbowe *Salicetum albo-fragilis* (\*91E0-1) i topolowe *Populetum albae* (\*91E0-2), których występowanie ograniczone jest do międzywala i starszych wysp. W granicach gminy Łomianki Kampinoska Dolina Wisły położona jest w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W jej obszarze zlokalizowane są dwa rezerваты: Jezioro Kiełpińskie, Ławice Kiełpińskie. Ponadto, na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego mieści się rezerwat Sieraków.

- Rezerwat przyrody „Ławice Kiełpińskie” - Utworzony został rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 1.07.1988 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz.U. nr 166, poz. 1224). Teren chroniony zajmujące powierzchnię 803 ha. Ochroną w ramach rezerwatu objęta jest współczesna dolina nieuregulowanej

Wisły z wodami płynącymi, ze starorzeczami, piaszczystymi łachami, wyspami, łęgami i zaroślami stanowiącymi niezwykle ważne biotopy dla wielu gatunków roślin i zwierząt. Rezerwat został utworzony w celu ochrony i zachowania ostoi lęgowych rzadkich i ginących gatunków ptactwa występującego na obszarze wysp i tarasu zalewowego Wisły.

- Rezerwat przyrody „Jezioro Kiełpińskie” - Utworzony został rozporządzeniem Ministra Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 1.07.1988 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Monitor Polski nr 21, poz. 193, § 1, 5). Rezerwat zajmuje powierzchnię 20,54 ha i obejmuje Jez. Kiełpińskie o powierzchni lustra wody wynoszącej 6,9 ha oraz przyległe tereny łąk, pastwisk i gruntów ornych w pasie o szerokości 50 m od brzegów jeziora. Rezerwat został utworzony w celu ochrony i zachowania starorzecza Wisły z charakterystyczną fauną i florą.
- Rezerwat Przyrody Sieraków - Rezerwat o powierzchni ponad 12000 ha założony w 1937 roku. Na jego terenie znajduje się obszar ochrony ścisłej największy i najbardziej wartościowy przyrodniczo, należący do najwspanialszych w Polsce. Podstawową formą terenu są tu klasyczne wydmy paraboliczne porośnięte borami mieszanymi, grądami i fragmentami dąbrowy świetlistej, na bagnach występują bory wilgotne, olsy i łęgi olszowo-jesionowe, pośród bagien wyniesienia grąd. Centrum rezerwatu stanowi rozległe bagno Cichowąż otoczone wzgórzami wydmowymi. Izolacja rezerwatu sprawia, że jest siedliskiem rzadkich gatunków roślin i licznych gatunków zwierząt. Bardzo bogate runo rezerwatu, w którym występują m.in. chronione i rzadkie rośliny: lilia złotogłów, łuskiwnik różowy, kosaciec syberyjski, kruszczyk błotny, buławnik czerwony, kokorycz pełna, piżmaczek, zerwa kłosowa, żurawina błotna, miodownik melisowaty, orlik pospolity, prosienicznik plamisty. Największą osobliwością przyrodniczą jest rozmarynek - chamedafne północna, relikw epoki lodowcowej. Tutaj też najliczniej występuje brzoza czarna, endemit polski. Schronienie znalazły tu niemal wszystkie gatunki fauny Parku, m. in. bobry, łosie, czarne bociany, żurawie.

#### **4.3 Obszary i obiekty wartościowe dla dziedzictwa kulturowego**

Na obszarze objętym planem, znajduje się zabytkowe stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie (zwanym dalej WKZ) pod numerem AZP 54-64/3, podlegające ochronie jako zabytek.

## **5. Prognoza oddziaływania na środowisko**

### **5.1 Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska przy braku realizacji planu miejscowego**

Na terenie gminy Łomianki obowiązuje *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki* z 2011 r., które nie jest aktem prawa miejscowego a zawiera jedynie ustalenia wiążące dla miejscowego planu, określającego dopiero szczegółowy sposób zagospodarowania. W przypadku nie uchwalenia planu miejscowego, sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu są określane poprzez jednostkowe decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie uwzględniające zazwyczaj szerszego kontekstu uwarunkowań (w tym środowiskowych) dla danej lokalizacji oraz nie mających możliwości kompleksowego ujmowania problemów danego obszaru.

W przypadku wzrostu urbanizacji (wzrost terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej na niewielkich działkach terenów rolnych) nastąpi zachwianie zasad zrównoważonego rozwoju pomiędzy tendencjami rozwoju a obecnym charakterem obszaru. Nie kontrolowana presja urbanizacji spowoduje niekorzystne przekształcenie środowiska. Nie zostaną wprowadzone skuteczne zabezpieczenia dla środowiska, które miałyby chronić przed negatywnym oddziaływaniem pojawiających się zmian.

W takiej sytuacji wskazane jest uchwalenie planu miejscowego, który zapewni zrównoważony rozwój i ład przestrzenny - jednoczesny rozwój terenów inwestycyjnych, ochronę interesów publicznych, poprawę warunków życia mieszkańców oraz ochronę środowiska przyrodniczego.

### **5.2 Główne planowane zmiany w zagospodarowaniu terenu**

Ustalenia planu miejscowego wprowadzają zmiany związane z przeznaczeniem terenów. Nastąpi przekształcenie antropogeniczne na całym terenie. Zostanie zmniejszona powierzchnia terenów otwartych, zajmujących obecnie około 50% powierzchni całego obszaru. Zabudowa zostanie wprowadzona głównie na terenach nie użytkowanych rolniczo (nie stanowiących wartości rolniczej ani przyrodniczej). Plan miejscowy ustala wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, który dla większości terenów wynosi 60-70%, i dochodzi nawet do 80%.

Obecnie na terenie objętym planem miejscowym (o powierzchni 96,7 ha) występują następujące rodzaje zagospodarowania (wg ewidencji gruntów):

użytkowanie	powierzchnia (ha)
tereny zabudowane	20,3
drogi	2,3
grunty orne	36,4
sady	0,8
pastwiska	9,4
łaki	7,6
lasy	13,8
zadrzewienia	5,6
nieużytki	0,5

Plan miejscowy przewiduje następujące przeznaczenie terenu:

przeznaczenie	powierzchnia (ha)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
<b>U</b> - zabudowa usługowa	11,5	50
<b>UT/KD-Gp</b> – obsługa ruchu turystycznego turystyki i/lub parkingi ogólnodostępne	0,05	25
<b>1UO, 2UO</b> – usługi oświaty	0,9	50
<b>UZ</b> – usługi socjalne	4,4	70
<b>MN2/U</b> – zabudowa jednorodzinno – usługowa nieuciążliwa	0,07	60
<b>1MN1(U)-3MN1(U)</b> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami w układzie wolnostojącym	7,2	70
<b>1MN1-5MN1</b> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym	11,6	70
<b>1MN2-7MN2</b> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w układzie wolnostojącym	19,6	80
<b>1R/RM-3R/RM</b> - rolnictwo i/lub zabudowa zagrodowa, gospodarstwa agroturystyczne	6,4	85
<b>ZL</b> - lasy	2,1	zakaz zabudowy
<b>ZN</b> - Kampinoski Park Narodowy	27,6	zakaz zabudowy

<b>KS</b> - obsługa komunikacji autobusowej	0,07	25
<b>KD</b> - teren dróg publicznych	5,1	25

Do obsługi planowanych terenów zabudowy konieczny jest system komunikacyjny. Obecnie na terenie planu istnieje układ komunikacyjny pozwalający na obsługę terenów zabudowy, stanowią go jednak w większości drogi utwardzone, choć jednak wymagające modernizacji. Plan miejscowy ustala modernizację tych dróg, zapewniając w ten sposób zmniejszenie emisji zanieczyszczeń powietrza i zmniejszenie hałasu, co pośrednio wpłynie korzystnie na stan jakościowy wód i gleb, a tym samym na stan roślinności. Dodatkowo dla obsługi istniejącego i projektowanego zainwestowania plan miejscowy przewiduje budowę nowych dróg dojazdowych oraz lokalizację parkingu ogólnodostępnego przy punkcie obsługi turystycznej, czyli tzw 'bramy do Kampinosu' (UT/KD-Gp).

### **5.3 Przewidywany wpływ planu miejscowego na środowisko i jego elementy**

Realizacja planu miejscowego będzie mieć neutralny wpływ na środowisko i jego elementy. Nie przewiduje się powstania istotnych zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi, dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego (rzeźby, klimatu, roślinności, zwierząt, krajobrazu, obszarów objętych ochroną prawną, powiązań ekologicznych, bioróżnorodności).

#### **5.3.1 Wpływ ustaleń planu miejscowego na obszary Natura 2000 i inne obszary objęte ochroną prawną**

Plan miejscowy uwzględnia ochronę Kampinoskiego Parku Narodowego obszarów Natura 2000 i innych obszarów objętych ochroną prawną, znajdujących się w jego granicach lub w jego bliskim sąsiedztwie. W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na te elementy środowiska.

##### **5.3.1.1 Wpływ ustaleń planu miejscowego na obszary Natura 2000 i inne obszary objęte ochroną prawną znajdujące się w granicach obszaru objętego planem miejscowym**

Cały obszar objęty planem miejscowym, położony jest w strefie ochronnej (otulinie) Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN), a południowy i południowo-wschodni fragment planu miejscowego znajduje się na obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego i Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk PLH 140001 Puszcza Kampinoska.

Potencjalnym zagrożeniem dla tych obszarów chronionych jest przede wszystkim zanieczyszczenie powietrza, urbanizacja związana z sąsiedztwem dużej aglomeracji miejskiej,

trwający od kilkudziesięciu lat spadek poziomu wód gruntowych i niszczenie gniazd ptaków drapieżnych przez okoliczną ludność.

Plan miejscowy uwzględnia ustalenia projektu planu ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego, które zostały przedstawione w rozdz. 4 'Obszary i obiekty chronione prawnie' niniejszej prognozy.

Dodatkowo obszar planu miejscowego należy do strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK).

Plan miejscowy uwzględnia ustalenia Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29.08.1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.U.Woj.Mazowieckiego nr 93, poz. 911), znowelizowane Rozporządzeniem nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3.08.2000 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29.08.1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 93, poz. 911).

#### **5.3.1.2 Wpływ ustaleń planu miejscowego na obszary Natura 2000 i inne obszary objęte ochroną prawną znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem miejscowym**

Ustalenia planu miejscowego nie powinny mieć wpływu na stan i funkcjonowanie pozostałych obszarów chronionych znajdujących się w niewielkiej odległości od terenu opracowania: dwóch obszarów Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły i Kampinoska Dolina Wisły oraz trzech rezerwatów przyrody: Jez. Kiełpińskie, Ławice Kiełpińskie i Sieraków. Plan miejscowy w pełni uwzględnia wymagania dotyczące ich ochrony.

#### **5.3.2 Wpływ ustaleń planu miejscowego na różnorodność biologiczną, świat roślin i zwierząt**

Obecnie ponad 50% terenu opracowania zajmują tereny aktywne biologicznie. Plan miejscowy ustala wprowadzenie zabudowy oraz utwardzenie nawierzchni dróg, które spowodują zmiany udziału powierzchni biologicznie czynnej a tym samym zmianę różnorodności biologicznej, roślin i zwierząt. Planowany obszar osadniczy zajmie 37% powierzchni terenu. Ustala się na tych terenach udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%. W wyniku tych zmian ekosystemy związane z użytkami rolnymi będą ulegały stopniowej degradacji (zmniejszy się ilość i różnorodność gatunkowa zwierząt i roślin). Pojawią się ekosystemy związane z zabudową (nastąpi synantropizacja).

Przede wszystkim plan miejscowy podejmuje działania chroniące różnorodność biologiczną świata roślin i zwierząt na terenach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN). Plan miejscowy chroni obszar opracowania przed intensywnymi procesami urbanizacji i degradacyjną środowiska przyrodniczego przez pozostawienie części terenów w



zagospodarowaniu rolniczym, pozostawienie terenów lasów śródpolnych, oraz wprowadzenie zabudowy o niskiej i średniej intensywności i o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej.

Ze względu na istniejące zagospodarowanie oraz bliskość KPN plan nie wprowadza ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej, natomiast zlokalizowany jest tu duży teren usług społecznych i dwa tereny usług oświaty, które to charakteryzują się towarzyszącymi terenami zieleni, w tym zieleni wysokiej.

### 5.3.3 Wpływ ustaleń planu miejscowego na krajobraz

Pod wpływem ustaleń planu miejscowego krajobraz ulegnie pewnym przekształceniom. Zmiany będą miały charakter lokalny a ich stopień będzie różny.

Plan miejscowy podejmuje działania zabezpieczające najcenniejsze walory krajobrazowe tego terenu.

Część terenów obecnie otwartych, rolniczych zostanie przekształcona w tereny zainwestowane. Wykształci się krajobraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, o parametrach i wskaźnikach stanowiących optymalne zabezpieczenie wartości krajobrazowych i przyrodniczych. W południowo-zachodniej i południowej części obszaru opracowania stopień przekształceń będzie jeszcze mniejszy (chronione tereny Parku Narodowego, planowe tereny **R/RM** oraz pozostawione tereny **ZL**).

Ustalenia planu miejscowego wprowadzą ład przestrzenny poprzez przyjęcie stopniowania funkcji i intensywności zagospodarowania terenu. I tak, rosnąco od drogi ekspresowej Warszawa – Gdańsk, plan wprowadza następujące funkcje:

- zabudowę usługową **U** w pasie wzdłuż ul. Kolejowej;
- zabudowę jednorodziną o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym z nieuciążliwymi usługami **1MN1(U)-3MN1(U)** na działkach budowlanych o minimalnej wielkości 1200 m<sup>2</sup>;
- zabudowę jednorodziną o niskiej intensywności w układzie wolnostojącym **1MN1-5MN1** na działkach budowlanych o minimalnej wielkości 1200 m<sup>2</sup>;
- od ul. Zagórze do granicy KPN zabudowa mieszkaniowa lokalizowana jest jedynie w formie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej w układzie wolnostojącym **1MN2-7MN2** na działkach budowlanych o minimalnej wielkości 1200 m<sup>2</sup> oraz w formie zabudowy zagrodowej.

Ochronie krajobrazu sprzyja też wprowadzenie nowego zagospodarowania w nawiązaniu do skali i form istniejącej już zabudowy oraz ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy dla poszczególnych terenów.

#### **5.3.4 Wpływ ustaleń planu miejscowego na klimat**

Zmiany zagospodarowania terenu ustalone planem miejscowym w niewielkim stopniu wpłyną na zmianę warunków klimatycznych. Będą to zmiany o charakterze lokalnym wynikające ze wzrostu powierzchni zabudowanych i utwardzonych. Nieznacznie może obniżyć się wilgotność powietrza, zmniejszy się dobowa amplituda temperatury, wzrosnąc temperatura w okresie zimowym.

#### **5.3.5 Wpływ ustaleń planu miejscowego na powietrze**

Nie prognozuje się znacznego pogorszenia się stanu powietrza atmosferycznego. Zmiany będą niewielkie i będą mieć charakter lokalny. Ewentualnymi źródłami zanieczyszczenia powietrza mogą być obiekty usług oraz komunikacja.

#### **5.3.6 Wpływ ustaleń planu miejscowego na gleby**

Na terenie objętym planem miejscowym grunty rolne stanowią 49% terenu, lecz w większości są to mało przydatne pod względem rolniczym gleby bielcowe klasy IV, V i VI. W wyniku realizacji inwestycji nastąpi mechaniczne przekształcenie gleby. Zmiany będą miały charakter lokalny.

#### **5.3.7 Wpływ ustaleń planu miejscowego na powierzchnię ziemi – rzeźbę terenu**

Realizacja ustaleń planu będzie miała lokalny i mało znaczący wpływ na rzeźbę terenu. Plan miejscowy ogólnie zakazuje trwałej zmiany rzeźby terenów. Jednak przewidziany nowy sposób zagospodarowania będzie się wiązał z wykonaniem prac budowlanych, które mogą spowodować nieznaczne naruszenie zewnętrznej warstwy ziemi – wykopy i nasypy.

#### **5.3.8 Wpływ ustaleń planu miejscowego na wodę**

Plan miejscowy ustala konieczność ochrony stosunków wodnych. Plan nie będzie ingerować ustaleniami w system hydrologiczny. Ustala się docelowe przyłączenie terenów do gminnej sieci wodno-kanalizacyjnej oraz odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków, które zapewni ochronę przed zanieczyszczeniami wód gruntowych ściekami bytowo-gospodarczymi. Plan wprowadza zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych.

Plan miejscowy nie będzie miał znaczącego wpływu na wody powierzchniowe i podziemne. Ewentualne przedsięwzięcia realizowane na tym terenie będą poddane ocenom oddziaływania na środowisko, dzięki czemu będzie można wyeliminować potencjalne zagrożenia.

#### **5.3.9 Wpływ ustaleń planu miejscowego na zasoby naturalne**

Na terenie objętym planem miejscowym brak jest złóż oraz obszarów mających status obszarów górniczych.

### **5.3.10 Wpływ ustaleń planu miejscowego na stanowiska archeologiczne**

Ochrona stanowiska archeologicznego realizowana jest poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej. Na rysunku planu miejscowego zostały przedstawione granice tej strefy. Plan nie będzie miał na nie negatywnego wpływu.

### **5.3.11 Wpływ ustaleń planu miejscowego na stan zdrowia ludzi**

Głównymi źródłami uciążliwości hałasem i zanieczyszczenia powietrza jest droga tranzytowa nr7 Warszawa-Gdańsk, granicząca bezpośrednio od północy z terenami planu miejscowego.

Wg mapy akustycznej przedstawiającej zagrożenie hałasem generowanym ruchem na drogach krajowych i wojewódzkich, zamieszczonej w Raporcie WIOŚ Stan środowiska w Województwie Mazowieckim w 2007r., zasięg ponadnormatywny oddziaływania hałasem określono:

- zasięg izofony 60 dB w porze dziennej: przedziale 90-110m od drogi,
- zasięg izofony 50 dB w porze nocnej: w przedziale 131-165 m od drogi.

Ustalenia planu miejscowego minimalizują wpływ uciążliwości przed hałasem oraz zanieczyszczeniami atmosferycznymi od istniejącej drogi krajowej poprzez lokalizację w strefie bezpośredniego zagrożenia jedynie zabudowy usługowej.

W zakresie oddziaływania promieniowaniem elektromagnetycznym docelowo plan miejscowy ustala skablowanie napowietrznych linii elektromagnetycznych.

### **5.3.12 Wpływ ustaleń planu miejscowego na dobra materialne**

Cały obszar znajduje się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią.

W przypadku awarii wałów przeciwpowodziowych tereny te narażone są na zalanie. Plan miejscowy wskazuje na konieczność uwzględnienia potencjalnego niebezpieczeństwa podczas wprowadzania nowych inwestycji.

## **5. 4 Informacja o możliwym oddziaływaniu transgranicznym na środowisko**

Oddziaływania na środowisko, wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego, będą miały zasięg lokalny. Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

## **5.5 Zadania z zakresu ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko określone w planie miejscowym**

Obszar miejski Łomianek jest miejscem silnie rozwijającym się, w którym planowane są zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie planu przewidziane jest stworzenie obszaru koncentrującego usługi wzdłuż ul. Kolejowej oraz rozmieszczenie zabudowy mieszkaniowej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko plan miejscowy wprowadza ustalenia oparte na

zasadach zrównoważonego rozwoju, w którym jedynym z podstawowych zadań jest ochrona środowiska. Wprowadza rozwiązania najbardziej korzystne dla środowiska przyrodniczego i ludzi, równocześnie tworząc możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Plan miejscowy zapewnia również wprowadzenie działań mających na celu ograniczenie zanieczyszczeń środowiska. Wprowadza ochronę wód i gleb poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej oraz ograniczenie lokalizacji obiektów, które mogą negatywnie, ponadnormatywnie wpłynąć na stan środowiska.

Reasumując tam, gdzie wprowadzane jest zagospodarowanie na terenie opracowania, w obrębie strefy ochronnej (otuliny) Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) kształtowana jest przestrzeń tak, aby zachować najcenniejsze wartości przyrodnicze i krajobrazowe. Wprowadza się zabudowę minimalizując zagrożenia istniejące i potencjalne.

W strefie znacznej uciążliwości hałasem i zanieczyszczeń powietrza, w szczególności w sąsiedztwie drogi tranzytowej nr 7, plan miejscowy nie wprowadza terenów funkcjonalnych wrażliwych na hałas: zabudowy mieszkaniowej, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, obiektów stałego przebywania dzieci itp.

## **6. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień planu miejscowego**

Realizacja planu miejscowego będzie skutkować zmianami środowiskowymi. W celu zidentyfikowania pojawiających się zmian środowiskowych oraz ograniczenia ewentualnych negatywnych skutków wskazana jest stała kontrola. Zaleca się przeprowadzanie monitoringu poszczególnych elementów środowiska (wody, gleby, powietrza, klimatu akustycznego itp). Analizę skutków realizacji planu miejscowego należy wykonywać w ramach całościowej oceny środowiska oraz jej poszczególnych elementów.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r., poz. 717, z późn. zmianami):

*„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem (...) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej (...) komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy.*

*Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”*

Wskazane przepisy dotyczą m.in. uwzględniania w miejscowych planach zasad ochrony środowiska i przyrody.

## **7. Rozwiązania alternatywne**

Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego, w związku z dostrzeżeniem czynników, które mogłyby skutkować negatywnym oddziaływaniem na środowisko, rozpatrywane były różne warianty. W zespole projektowym prowadzone były rozmowy i uzgodnienia dotyczące oddziaływania na środowisko poszczególnych elementów koncepcji planu. Wybrano wariant najbardziej korzystny pod względem środowiskowym i uwzględniający założenia zrównoważonego rozwoju, dla którego sporządzono niniejszą prognozę.

Po rozpatrzeniu rozwiązań alternatywnych wprowadzono ustalenia ograniczające działania mogące negatywnie oddziaływać na środowisko (zostały one przedstawione w rozdziale 5) i które zapewniają ochronę przyrody, poprawę jakości i stanu środowiska oraz warunków życia mieszkańców.

Szczególną uwagę zwrócono na opracowanie ustaleń dla obszaru pomiędzy terenami usługowymi wzdłuż drogi krajowej Warszawa – Gdańsk a granicą KPN. W celu maksymalnego zachowania chronionych wartości przyrodniczych i krajobrazowych w ramach otuliny KPN i WOChK projektanci zdecydowali o dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie o niskiej intensywności i ekstensywnej, zachowano również znaczne powierzchnie otwarte terenów rolnych z zabudową zagrodową i/lub gospodarstwami agroturystycznymi.

Prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje ponadto na konieczność monitorowania jakości i stanu środowiska.

## **8. Wnioski**

Zmiany związane z przeznaczeniem terenu będą prowadzić do oddziaływania na środowisko. Przyczynią się do zmiany warunków środowiskowych, przekształcenia krajobrazu, w pewnym stopniu do zanieczyszczenia gleb i wód, emisji zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu (zwłaszcza w czasie prac budowlanych). Będą dotyczyć takich elementów środowiska jak: różnorodność biologiczna, ludzie, zwierzęta, roślinność, woda, powietrze, powierzchnia ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, dobra materialne.

Realizacja przyjętych w planie miejscowym ustaleń będzie oddziaływać pozytywnie lub nie będzie miała znaczącego wpływu na stan i funkcjonowanie środowiska. Zabezpiecza przed niekorzystnymi czynnikami obszary Natura 2000 oraz teren Kampinoskiego Parku Narodowego.

Przyjęte ustalenia optymalnie wykorzystują teren gminy i przyczyniają się do uporządkowania przestrzeni. Wprowadzają nową zabudowę usługową, mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności i ekstensywną. Rozwój urbanizacji na tych terenach przyczyni się do lokalnego zmniejszenia się bioróżnorodności, zmiany gatunkowej i ilościowej w świecie roślin i zwierząt, zmiany mikroklimatu. Rozwój zabudowy odbywa się na terenach o glebach charakteryzujących się niskimi klasami bonitacyjnymi, dlatego zmiany, które zajdą w wyniku urbanizacji będą nieznaczące.

Ustalenia planu miejscowego nie spowodują zagrożenia zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, podziemnych, gleb, powietrza i zagrożenie hałasem. Prognoza nie przewiduje przekroczenia wymaganych standardów dotyczących jakości i stanu środowiska.

Plan miejscowy będzie miał pozytywny wpływ na życie mieszkańców. Wprowadzając zabudowę mieszkaniowo-usługową, zapewnia jednocześnie obsługę w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, zaopatrzenie w energię, gaz oraz gwarantuje zachowanie obszarów i obiektów wartościowych przyrodniczo i kulturowo.

Przeprowadzona analiza i ocena oddziaływania na środowisko nie wykazała istotnych przeciwwskazań dla realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowa Południe.

Prognoza wpływu ustaleń planu na poszczególne dziedziny i komponenty środowiska:

Dziedzina, komponent środowiska	Prognoza wpływu ustaleń planu
obszary Natura 2000 i inne obszary objęte ochroną prawną	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie przewiduje się znaczącego wpływu,</li> <li>- plan nie narusza przepisów ochronnych,</li> <li>- zabezpiecza przed niekorzystnymi czynnikami obszary i obiekty chronione prawnie</li> </ul>
różnorodność biologiczną, świat roślin i zwierząt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmiany o charakterze lokalnym,</li> <li>- stopień przekształcenia różny; najsilniejszemu przekształceniu ulegnie fauna i flora na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,</li> </ul>
krajobraz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cały teren ulegnie przekształceniom,</li> <li>- w północnej i środkowej części obszaru opracowania krajobraz terenów otwartych przekształci się w krajobraz zurbanizowany (zabudowa mieszkaniowa),</li> <li>- obszar w granicach KPN chroniony jest przed zmianami krajobrazu</li> </ul>
klimat	nieznaczne oddziaływanie lokalne

powietrze (uciążliwości hałasem i zanieczyszczenia powietrza)	źródła komunikacyjne będą mieć znikome oddziaływanie lokalne
gleba	- wpływ niewielki - gleby wraz ze zmianą funkcji tracą wartość rolniczą
rzeźba terenu	wpływ lokalny, mało znaczący
woda	- nie przewiduje się wpływu na wody powierzchniowe i podziemne - ochrona przed zanieczyszczeniem i zmianą stosunków wodnych
zasoby naturalne	brak złóż oraz obszarów mających status obszarów górniczych na terenie planu miejscowego
zabytki i dobra kultury	zabytki i dobra kultury są objęte ochroną
stan zdrowia ludzi	nie przewiduje przekroczenia wymaganych standardów dotyczących jakości i stanu środowiska w wyniku realizacji planu
dobra materialne	istnieje zagrożenie powodzią na całym terenie planu miejscowego

## 9. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko planu miejscowego obszaru Sadowa Południe została opracowana zgodnie z *Ustawą 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. nr 199, poz. 1227)*. Jej zakres i stopień szczegółowości został wykonany zgodnie z uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 24.02.2009 r. oraz z uzgodnieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Powiecie Warszawskim Zachodnim z dnia 23.02.2009r.

Głównym celem prognozy była ocena wpływu potencjalnych zmian wprowadzanych planem miejscowym na stan i funkcjonowanie środowiska.

Na początku opisano przyjętą metodykę opracowania prognozy oraz podano materiały źródłowe.

W prognozie zostały przedstawione ustalenia planu miejscowego, dotyczące nowego zagospodarowania, komunikacji, infrastruktury oraz ochrony środowiska, w tym obszarów i obiektów objętych ochroną prawną, najcenniejszych przyrodniczo. Przeanalizowano

powiązania planu miejscowego z innymi dokumentami szczebla europejskiego, krajowego i regionalnego. Wykazano zgodność z nimi.

Ponadto omówione zostały ustalenia planu miejscowego, które mają na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz ludzi. Omówiono też stan i funkcjonowanie poszczególnych komponentów środowiska. Scharakteryzowano rzeźbę terenu, gleby, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, różnorodność zwierząt i roślin, krajobraz oraz obszary Natura 2000, Kampinoski Park Krajobrazowy i inne obszary i obiekty prawnie chronione. Wskazane zostały najistotniejsze problemy i zagrożenia dla środowiska.

Przeprowadzona analiza wykazała, że realizacja planu miejscowego nie będzie wiązała się ze znacznymi przekształceniami terenu. Plan miejscowy realizuje zamierzenia gminy uporządkowania chaotycznej tendencji inwestycyjnej i wprowadza w tym obszarze na terenach rolniczych o niskich klasach bonitacyjnych zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz zabudowy usługowej w pasie wzdłuż drogi ekspresowej Warszawa - Gdańsk. Zapisy planu porządkują przestrzeń poprzez ustalenia dla istniejącej oraz planowanej zabudowy. W planie ujęte są też zapisy zapewniające ochronę środowiska, w tym ochronę obszarów cennych przyrodniczo i objętych ochroną prawną. Ponadto plan ustala modernizację dróg oraz rozwój infrastruktury technicznej na tym terenie.

W prognozie pozytywnie oceniono zgodność planu miejscowego z obowiązującymi przepisami na szczeblu krajowym i międzynarodowym. Analiza wykazała powiązania planu miejscowego z innymi dokumentami planistycznymi, w tym kontynuację koncepcji rozwoju gminy zawartej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki*.

W prognozie został również przeanalizowany stan i funkcjonowanie środowiska. Szczególną uwagę zwrócono na obszary i obiekty chronione prawnie: obszary Natura 2000, Kampinoski Park Narodowy (KPN) i jego otulinę.

Ocenie zostały poddane główne zmiany zagospodarowania i ich przewidywany wpływ na środowisko: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, powietrze, wodę, glebę oraz obszary objęte ochroną prawną (obszary Natura 2000). W ogólnej ocenie stwierdzono, że plan miejscowy nie będzie miał znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Będą to głównie pozytywne lub neutralne oddziaływania. Plan miejscowy zachowuje wymagania prawne w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego. Ustalenia planu miejscowego są korzystne dla ochrony obszarów Natura 2000, Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i jego otuliny. Nie naruszają obowiązujących standardów środowiskowych w zakresie zanieczyszczeń gleby, wód, powietrza oraz klimatu akustycznego. Prognoza pozytywnie ocenia wpływ planu miejscowego na krajobraz. Przewiduje, że nowe zagospodarowanie wprowadzi ład przestrzenny.



Ponadto stwierdzono, że obecna sytuacja prawna przy braku realizacji planu miejscowego, nie zagwarantuje wprowadzania zasad zrównoważonego rozwoju i może skutkować negatywnym wpływem potencjalnych zmian na stan środowiska.

Prognoza nie przewiduje oddziaływania transgranicznego na środowisko.

Prognoza przedstawia rozwiązania alternatywne dla ustaleń planu miejscowego wskazując jednocześnie na konieczność prowadzenia stałego monitoringu środowiska dla całego terenu planu.

Podsumowując, prognoza nie wykazała istotnych przeciwwskazań dla realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadowa Południe.