

ANEKS 2

**do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochowania”**



Spis treści

1. Wprowadzenie.....	2
1.1. Podstawa formalno prawna.....	2
1.2. Informacje o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.....	2
1.3. Głównych cele i zakres projektowanego dokumentu, jego powiązania z innymi dokumentami.....	3
1.4. Możliwości transgranicznego oddziaływania na środowisko	3
2. Założenia i metoda sporządzenia aneksu	3
3. Materiały wejściowe	4
4. Charakterystyka terenu przeznaczanego w planie pod UC.....	4
5. Ustalenia w studium dla terenu UC.....	5
6. Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska przy braku realizacji planu miejscowego	6
7. Ustalenia w planie dla terenu UC.....	6
8. Analiza porównawcza istniejącego sposobu zagospodarowania z ustaleniami planu	8
9. Analiza porównawcza obiektów handlowych	9
10. Wpływ ustaleń planu miejscowego na obszary objęte ochroną prawną.....	10
11. Wpływ ustaleń planu miejscowego dla terenów UC na ludzi	11
12. Wpływ ustaleń planu miejscowego dla terenów UC na pozostałe elementy środowiska	12
13. Wpływ pozostałych zmian w ustaleniach planu na środowisko.....	13
13.1 Rozdzielenie terenów o funkcji „mieszanej” na usługi i zabudowę mieszkaniową, w tym wyznaczenie terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej UM.....	13
13.2 Wyznaczenie połączenia komunikacyjnego między ul. Warszawską a terenami położonymi pod skarpy tarasu nadzalewowego poprzez przedłużenie ul. Lwowskiej i ul. Polnej	14
13.3 Odstąpienie od zapisów dopuszczających lokalizowanie stacji paliw na terenie UC.....	14
13.4 Wprowadzenie zmian dotyczących zagospodarowania przestrzennego na terenach poniżej skarpy tarasu nadzalewowego	15
14. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.....	16

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa formalno prawna

Podstawą prawną opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest 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 (ooś) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognozy oddziaływania na środowisko została sporządzona w 2013r. Następnie w styczniu 2016r. w oparciu o zmiany wprowadzone w projekcie planu miejscowego opracowano aneks 1. do prognozy. Niniejszy drugi aneks do prognozy jest integralną częścią wcześniejszych dokumentów i uwzględnia zmiany w projekcie planu miejscowego „Łomianki Prochownia” dokonane po wyłożeniu planu do publicznego wglądu.

1.2. Informacje o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

Zgodnie z ustawą ooś, w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Burmistrz Łomianek wystąpił o uzgodnienie i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (pismo RGP. 6721.23.1.13 z dnia 10 stycznia

2013r.). Regionalny Dyrektor Ochronie Środowiska w Warszawie w piśmie WOOŚ-I.411.19.2013. JD z dnia 13 lutego 2013r. ustalił zakres prognozy oddziaływania na środowisko, wskazując, iż powinna ona zostać sporządzona zgodnie z art. 51 ustawą ooś. Informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko należy opracować stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosować do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowywania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem. W prognozie oddziaływania na środowisko należy uwzględnić informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów, powiązanych z projektem dokumentu, będącego przedmiotem postępowania (art. 52 ust. 1 i ust.2 ustawy ooś). Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Powiecie Warszawskim Zachodnim nie wypowiedział się co do zakresu i stopnia szczegółowości prognozy.

W roku 2013 i 2015 projekt planu wraz z prognozą oddziaływania został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe organy i instytucje. W dniach od 11 stycznia do 1 lutego 2016r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się 14 stycznia 2016r. Mieszkańcy mogli składać uwagi do projektu planu do 15 lutego 2016r. Łącznie 27 podmiotów złożyło 224 uwagi do planu w tym 3 uwagi dotyczyły prognozy a blisko 115 odnosiło się do strony redakcyjnej projektu uchwały. W marcu i kwietniu br. projekt planu został ponownie zaktualizowany.

W ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę opinie i uwagi organów, rozpatrzono wnioski i uwagi złożone przez mieszkańców oraz odniesiono się do wskazań wynikających z prognozy oddziaływania na środowisko.

1.3. Głównych cele i zakres projektowanego dokumentu, jego powiązania z innymi dokumentami

Podstawowe cele i zakres projektu planu oraz jego powiązania z innymi dokumentami zostały przedstawione i szczegółowo opisane w podstawowym dokumencie prognozy oddziaływania na środowiska opracowanym w 2013r.

W trakcie prac nad planem miejscowym zostało uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (Uchwała nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015r.)

Zgodnie ze studium tereny zlokalizowane pod skarpią tarasu nadzalewowego należą do strefy 4 – Dolina Łomiankowska – rolnictwo i rekreacja, natomiast pozostałe tereny są w strefie 7 – Centralna wielofunkcyjna.

1.4. Możliwości transgranicznego oddziaływania na środowisko

W prognozie podstawowej zostały wymienione rodzaje przedsięwzięć i działań, które mogłyby zostać uznane za powodujące oddziaływania transgraniczne. Prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje, iż przez teren planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia 400m, który może stanowić potencjalne zagrożenie poważną awarią. Prognozuje się, że zmiany wprowadzone w planie miejscowym po wyłożeniu planu do publicznego wglądu, w tym dotyczące terenów UC, będą miały zasięg lokalny. Nie przewiduje się występowania oddziaływania transgranicznego.

2. Założenia i metoda sporządzenia aneksu

Założenia i metoda sporządzenia aneksu 2. do prognozy środowiskowej zostały przyjęte zgodnie z wcześniej ustalonymi zasadami dla prognozy podstawowej oraz aneksu 1..

3. Zmiany wprowadzone do planu miejscowego

Na podstawie uwag złożonych podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu plan został w całości zaktualizowany, zarówno tekst jak i rysunek. Większość wprowadzonych zmian, ze względu na skalę oraz rodzaj, można sklasyfikować jako neutralne dla ochrony środowiska. Spośród nich można wyróżnić te, które mogą mieć istotny wpływ na rozwoju funkcjonalno-przestrzenny terenu objętego planem a także centrum miasta Łomianek. Są to zmiany polegające na:

- rozdzieleniu terenów o funkcji „mieszanej” na usługi i zabudowę mieszkaniową, w tym wyznaczenie terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej UM¹,
- wyznaczeniu połączenia komunikacyjnego między ul. Warszawską a terenami położonymi pod skarpy tarasu nadzalewowego poprzez przedłużenie ul. Lwowskiej i ul. Polnej,
- zmianie parametrów ul. Lalkowej i Dębowej w związku z ograniczeniem terenu przeznaczonego pod obiekt handlowy wielkopowierzchniowy (UC),
- zmniejszeniu powierzchni terenu UC oraz wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i terenu zieleni urządzonej,
- odstąpieniu od zapisów dopuszczających lokalizowanie stacji paliw na terenie UC,
- wprowadzenie zmian dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenu doliny starorzeczy Wisły - tereny poniżej skarpy tarasu nadzalewowego.

Wiele uwag złożonych do projektu planu dotyczy przeznaczenia terenu należącego do Mazowieckiego Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego. W związku z powyższym aneks 2. koncentruje się na pogłębianej analizie i ocenie oddziaływania na środowisko realizacji na tym terenie dekretowanego planem obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W przypadku pozostałych ustaleń planu, które zostały zidentyfikowane i ocenione w prognozie oddziaływania na środowisko w 2013r. (w podstawowym dokumencie) oraz w ankieście 1. należy stwierdzić, że nie wymagają one przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania środowisko.

3. Materiały wejściowe

Podstawowe materiały wejściowe do aneksu:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia” wersja po 1-wszym wyłożeniu do publicznego wglądu z 2016r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, zatwierdzone uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2016 r.;
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta i gminy Łomianki z elementami opracowania problemowego dotyczącego zagadnień związanych z prawną ochroną przyrodniczą oraz zagrożeniem występowania powodzi, Jacek Skorupski - Pracownia Ochrony Środowiska, Warszawa 2013r.

Ponadto uwzględniono obowiązujące dokumenty prawne, opracowania planistyczne i środowiskowe dotyczące gminy Łomianki.

4. Charakterystyka terenu przeznaczonego w planie pod UC

Teren należący do Mazowieckiego Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego położony jest w centrum miasta Łomianki przy ul. Warszawskiej, na skrzyżowaniu z ul. Lwowską. Zakład

¹ W celu doprowadzenia do zgodności z art. 15 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

przemysłowy powstał około 30 lat temu na działkach o nr ew. 272, 273, 274, 275, 276, obręb 4.0006 i zajmuje łącznie powierzchnię 32 357 m². Obecnie praktycznie zaprzestano działalności produkcyjnej.

W projekcie planu miejscowego teren ten został przeznaczony pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oznaczone symbolem planistycznym UC, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem planistycznym MN8 oraz pod poszerzenie ul. Lwowskiej KDD1 i ul. Lalkowej KPJ2.

Część terenu przeznaczona pod UC zajmuje powierzchnię 24 644 m². Wszystkie budynki zakładu drzewnego zlokalizowane są właśnie na tym terenie, a przy ul. Warszawskiej działa stacja paliw LPG. Łącznie budynki zajmują powierzchnię 6 402 m². Są w złym stanie technicznym. Powierzchnia utwardzona (drogi wewnętrzne, parkingi) stanowi powierzchnię 9 323 m². Pozostałe tereny to uboga pod względem składu gatunkowego zieleń ruderalna o niskich walorach estetycznych. Występujące tam drzewa to topole, samosiewy klonu jesionolistnego oraz szpalery kasztanowców silnie zaatakowanych przez szkodniki (*Szrotówka kasztanowcowiaczka*). Jedynym wartościowym drzewem wartym zachowania jest dąb rosnący na placu pomiędzy zabudową poprzemysłową. Ogólnie należy stwierdzić, że teren ten nie wpisuje się w śródmiejski charakter centrum Łomianek obniżając jego walory urbanistyczne.

Teren przeznaczony w planie pod UC położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego w znacznej odległości od Parku (około 2 300 m). W odległości 700 m od terenu UC znajduje się obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 i obszar Natura 2000 Kampinowska Dolina Wisły PLH 140029, w odległości 1 300 m rezerwat Ławice Kiełpińskie, natomiast 3 000m rezerwat Jezioro Kiełpińskie. W niewielkiej odległości od terenu UC przebiegają granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła (170 m).

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym J. Kondrackiego (1998), analizowany teren UC położony jest w centralnej części Kotliny Warszawskiej należącej do podprovincji Nizy Środkowoeuropejskiego, makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej. Położony jest w obrębie tarasu nadzalewowego (kampinoskiego) doliny Wisły. Jest to teren płaski całkowicie przekształcony antropogenicznie.

Teren UC położony jest w dolinie Wisły. Koryto rzeki znajduje się w odległości około 750m. W niewielkiej odległości, pod skarpą tarasu nadzalewowego zwanego Kampinoskim, przepływa Struga Dziekanowska, ciek łączący poszczególne zbiorniki układu starorzecza Wisły, który uchodzi do Wisły z jeziora Dziekanowskiego. W rejonie opracowania Struga pełni rolę także rowu melioracyjnego – urządzenia melioracji szczegółowych.

Zgodnie z mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego opracowanymi przez KZGW w 2013r. teren UC znajduje się w zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Do niedawna głównym emitorem zanieczyszczeń oraz źródłem uciążliwości hałasu był zakład przemysłu drzewnego. Obecnie prace związane z obróbką drewna nie są praktycznie prowadzone. Natomiast podstawowym źródłem uciążliwości jest ul. Warszawska - główna ulica miasta Łomianki, którą odbywa się także podstawowy dojazd do zurbanizowanych obszarów wiejskich.

5. Ustalenia w studium dla terenu UC

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (uchwała nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015r.) teren UC znajduje się w strefie 7 – centralna wielofunkcyjna. W rejonie ulic Warszawskiej i Lwowskiej wskazano teren do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej

2000 m². Minimalna powierzchnia biologicznie czynna została określona na poziomie 25%. Teren ten został wskazany w Studium do rewitalizacji², jako liniowe miejskie centrum Łomianek.

6. Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska przy braku realizacji planu miejscowego

W przypadku braku planu miejscowego sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu są określane w decyzjach o warunkach zabudowy. W ciągu ostatnich 10 lat dla terenu należącego do Mazowieckiego Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego zostało wydanych kilka decyzji o warunkach zabudowy:

- w 2006r. decyzja o warunkach zabudowy na budowę suszarni kontenerowej typu LUKA SX 4035 M wraz z elementami infrastruktury technicznej na działce nr ew. 272, obręb 4.0006;
- w 2008r. decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej usytuowanie budynku kawiarni (obiekt czasowy) wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi na działce nr ew. 276, obręb 4.0006;
- w 2009 r. decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę myjni samochodowej (samoobsługowej) z kontenerem socjalno-biurowym wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi na działce nr ew. 275, obręb 4.0006;
- w 2011r. decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę stacji LPG propanbutan wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi na działce nr ew. 276, obręb 4.0006;
- w 2013 r. decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę zespołu budynków usługowo-handlowych, z których każdy nie przekracza 2000m² powierzchni sprzedaży, wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi na działkach nr ew. 272, 273, 274, 275 obręb 4.0006;
- w 2013 r. decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej; na działce o nr ew. 272, oraz na części działki nr ew. 273, obręb nr 0006, przy ul. Lwowskiej.

Na podstawie wyżej wymienionych decyzji o warunkach zabudowy inwestor zrealizował lub może zrealizować konkretne zamierzenia budowlane. Taka sytuacja prowadzi do niekontrolowanego sposobu zagospodarowania terenów byłych zakładów drzewnych. W wydanych decyzjach o warunkach zabudowy nie ma zapisów odnoszących się do kompleksowego ujmowania zagadnień dotyczących całego osiedla Prochownia oraz zabudowy śródmiejskiej wzdłuż ul. Warszawskiej. Zawarte w decyzjach zasady w bardzo ograniczonym zakresie odnoszą się do problemów związanych z kształtowaniem przestrzeni miejskiej oraz ochroną środowiska. Prowadzi to do powstania chaosu przestrzennego oraz nasilenia konfliktów pomiędzy rozwojem gospodarczym terenu, a ochroną środowiska, ochroną zdrowia i życia ludzi.

7. Ustalenia w planie dla terenu UC

W projekcie planu ustalenia dla terenu UC zostały zawarte w przepisach ogólnych oraz szczegółowych. Zgodnie z § 46. mpzp przeznaczeniem podstawowym dla tego terenu jest zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W trakcie prac nad planem, zgodnie z licznymi uwagami mieszkańców, odstąpiono od zapisów dotyczących zachowania

² Studium zostało uchwalone przed wejściem w życie ustawy z 9 października 2015 roku o rewitalizacji i obszarze określonego w Studium nie można traktować jako obszaru rewitalizacji w rozumieniu przepisów tej ustawy.

istniejącej stacji LPG. Wskazano, iż tereny wolne od zabudowy (z wyłączeniem placów i dojazdów służących zaopatrzeniu) należy traktować jako elementy przestrzeni publicznej.

Przyjęte zostały następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość zabudowy dla budynków bez garażu podziemnego (zagłębionego) wynosi 12 m, w przypadku lokalizowania budynków z garażem podziemnym (zagłębionym) budynek może powstać wyższy o 1,5 m. Maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60% powierzchni terenu, a intensywność zabudowy została określona w przedziale od 0,5 do 1,5. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 25% powierzchni terenu. W zakresie zasad dotyczących parkowania dla tego terenu ustalono, że na 100 m² powierzchni sprzedaży należy zapewnić 3 miejsca parkingowe oraz na 15 osób zatrudnionych 1 miejsce parkingowe.

W zakresie obsługi komunikacyjnej teren UC graniczy od południa drogą lokalną ul. Warszawską, dla której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu „Łomianki Centrum” (uchwała nr LV/414/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 4 listopada 2010r.), od zachodu z ul. Lwowską oznaczoną w projekcie planu KDD1.

Dla terenu UC wprowadzone zostały ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w wodę możliwe jest z sieci gminnej. Ścieki komunalne należy odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków w Łomiankach. Został również określony sposób odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych. Zaopatrzenie w energię elektryczną dostępne jest z istniejącej sieci elektroenergetycznej a także dopuszczone jest lokalizowanie indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną OZE (wyłącznie mikro i małych urządzeń do 100 kV). Zaopatrzenie w gaz oraz ciepło będzie się odbywało z istniejących sieci.

W zakresie ogrodzeń od strony dróg publicznych plan miejscowy zakazuje sytuowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych. Wprowadza wymagania dotyczące wysokości ogrodzenia do 1,5 m oraz minimalnego udziału powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęsł oraz powierzchni furtek i bram) 50 %.

W zakresie możliwości lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych dla terenu UC plan zakazuje sytuowania tych obiektów na niezabudowanych działkach oraz na ogrodzeniach oraz w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi. Łączna powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych na jednej nieruchomości nie może przekroczyć 0,05% powierzchni nieruchomości czyli w przypadku tego terenu o powierzchni 15 945 m² łączna powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych maksymalnie może wynieść 8 m². Z kolei szyldy mogą być umieszczane jedynie na ogrodzeniach, na elewacji budynku w poziomie parteru. Łączna powierzchnia szyldów na jednej nieruchomości, nie może przekroczyć 2 m².

W zakresie ochrony przyrody plan miejscowy wprowadza zapisy ograniczające możliwość realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku, gdy ocena oś wykaże znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko oraz znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000.

W celu ochrony drzewa, jedyne wartościowe okazu znajdującego się na terenie UC, wprowadzono zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 6 m od pnia drzewa, realizacji infrastruktury podziemnej w odległości mniejszej niż 6 m od pnia drzewa, utwardzania nawierzchni w promieniu 2 m od pnia drzewa.

W ramach zapewnienia właściwych warunków akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN11 i UM2 graniczących od wschodu z terenami UC, w planie odsunięto linię

zabudowy oraz powierzchni utwardzonej będzie zależna od zapotrzebowania wynikającego z zamiaru inwestycyjnego. Od powierzchni sprzedaży zależna jest wielkość powierzchni parkingu. Im większa powierzchnia sprzedaży tym proporcjonalnie większa powierzchnia przeznaczona pod miejsca postojowe. Tym samym zwiększając powierzchnię przeznaczoną pod miejsca postojowe, wielkość powierzchni zabudowy będzie musiała zostać pomniejszona lub ewentualnie jej część będzie trzeba przeznaczyć pod lokalizowanie parkingów wewnątrz budynku (parkingów podziemnych).

9. Analiza porównawcza obiektów handlowych

Jednym z elementów oceny oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń planu dla terenów UC, była analiza porównawcza potencjalnego obiektu z istniejącymi podobnymi wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi zlokalizowanymi w Łomiankach. Wybrano dwa obiekty handlowe: Centrum Handlowe Auchan, MarcPol.

Tabela 2 Analiza porównawcza zagospodarowania terenu UC z obiektami wielkopowierzchniowymi zrealizowanymi w Łomiankach

	Obiekty handlowe		
	Centrum Handlowe Auchan	MarcPol	Obiekt handlowy przewidziany w planie „Łomianki Prochowania”
Lokalizacja	miasto Łomianki, Dąbrowa ul. Brukowa, przy granicy z m. st. Warszawa	miasto Łomianki, Kiełpin ul. Warszawska	centrum miasta Łomianki, ul. Warszawska
Powierzchnia terenu	ok. 159 500 m ²	ok. 13 700 m ²	16 474 m ²
Powierzchnia zabudowy	ok. 41 700 m ² (ok.26%)	ok. 5 000 m ² (ok. 36%)	max. 9885 m ² (60%) śr. 5930 m ² (36% poziom wsk. MarckPol) min 4283 (26% - poziom wsk. Auchan)
Powierzchnia utwardzona (dojazdy, place, parkingi)	ok. 95 300 m ² (ok. 59%)	ok. 5 700 m ² (ok. 41%)	powyżej 15%
Powierzchnia biologicznie czynna	15%	21%	minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%
obsługa komunikacyjna	3 wjazdy od ul. Brukowej, jeden od ul.Pancerz	1 wjazd z ul. Warszawskiej	z ulic gminnych: Warszawskiej, Lwowskiej.
Infrastruktura techniczna	Korzystanie z infrastruktury technicznej zgodnie ze standardami przyjętymi dla gminy Łomianki		
Użytkownicy	mieszkańcy gminy Łomianki, oraz gmin sąsiednich	mieszkańcy miasta i gminy Łomianki	mieszkańcy miasta Łomianki
Sposób zagospodarowania najbliższego otoczenia	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna osiedla Dąbrowa, obiekty usługowe wzdłuż ul. Brukowej, od strony wschodniej lasy Młocińskie	obiekty usługowe, po drugiej stronie ul. Warszawskiej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	śródmiejska tkanka miejska Łomianek - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty usługowe wzdłuż ul. Warszawskiej
Odległość od terenów chronionych	KPN 1600m WOChK 230m Natura 2000 PLH140029 870m Natura 2000 PLB140004 870m Rez. Jez. Kiełpińskie 3800m Rez. Ławice Kiełpińskie 2250m	KPN 470m WOChK 420m Natura 2000 PLH 140029 1600m Natura 2000 PLB140004 3000m Rez. Jezioro Kiełpińskie 1650m Rez. Ławice Kiełpińskie 3000m	KPN 2300m, WOChK 170m, Natura PLH140029 700m, Natura 2000 PLB140004 700m Rez. Ławice Kiełpińskie 1300m Rez. Jezioro Kiełpińskie 3000m
Powiązania przyrodnicze	Lasy Młocińskie stanowią powiązanie przyrodnicze KPN z korytarzem Wisły	Brak powiązania przyrodniczego	Wskazany do utworzenia lokalny korytarz ekologiczny zlokalizowany poniżej skarpy tarasu nadzalewowego (w odległości 170m)

Podsumowanie:

1. powierzchnia terenu jest blisko 10 razy mniejsza od terenu C.H. Auchan i porównywalna z powierzchnią MarcPol (1,2 razy większa);
2. maksymalna powierzchnia zabudowy będzie zależna od tego czy zostanie wybudowany parking podziemny czy nie. Jeżeli nie będzie parkingu podziemnego powierzchnia zabudowy będzie się mieścić w przedziale od 30% do 40% działki inwestycji czyli od ok. 5 tys. do 6,5 tys. m² i będzie stanowić od 1/8 do 1/6 powierzchni zabudowy C.H. Auchan oraz może być równa, maksymalnie 1,3 razy większa niż powierzchnia zabudowy MarcPol,
3. wielkość powierzchni utwardzonej będzie zależna od powierzchni zabudowy i może stanowić od 45% do 36% powierzchni terenu, a w przypadku realizacji wielopoziomowego parkingu może zejść poniżej 30%,
4. ilość miejsc parkingowych przy średnich wskaźnikach zagospodarowania terenu i odstąpieniu od realizacji parkingu podziemnego wyniesie ok. 160 miejsc (MarcPol około 180. Auchan powyżej 1000)
5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu został ustalony na 25% i jest najwyższy wśród porównywanych obiektów.

10. Wpływ ustaleń planu miejscowego na obszary objęte ochroną prawną

Dla Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) potencjalnym zagrożeniem ze strony Łomianek jest przede wszystkim urbanizacja oraz związane z tym zanieczyszczenie powietrza, spadek poziomu wód gruntowych. Dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) podstawowym zagrożeniem jest wszelka działalność człowieka powodująca osłabienie lub utratę powiązań przyrodniczych, obniżanie walorów krajobrazu, defragmentacja lub degradacja siedlisk prowadząca do spadku bioróżnorodności – ograniczenia ilości gatunków roślin i zwierząt występujących w środowisku. Dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 istotnym niebezpieczeństwem jest zanieczyszczenie wód, niszczenie lasów nadrzecznych oraz płoszenie ptaków. W przypadku obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH 140029 zagrożeniem jest niszczenie siedlisk łągów nadrzecznych (usuwanie drzew i krzewów), przerwanie drożności lądowego korytarza ekologicznego poza korytem rzeki, zanieczyszczenie wód, niegospodarne korzystanie z zasobów wodnych rzeki na potrzeby komunalne i przemysłowe. Ponadto obszar gminy jest obszarem węzłowym łączącym wyżej wymienione formy przyrody o znaczeniu krajowym.

Plan miejscowy uwzględni ochronę obszarów objętych ochroną prawną. Wprowadzone zapisy eliminują możliwość wystąpienia potencjalnych zagrożeń dla przedmiotów ochrony KPN, WOChK, obszarów Natura 2000 i rezerwatów.

W §. 3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010r., nr 213 poz. 1397) do przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko należą centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na w otulinie form ochrony przyrody w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Ze względu na wielkość obiektów handlowych, które można zrealizować na terenie UC oraz fakt, że teren ten znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, przedsięwzięcie wskazane w planie miejscowym należy zakwalifikować do ww. grupy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska przed realizacją jakiegokolwiek inwestycji na terenie UC wymagane jest przeprowadzenie oceny przez właściwy organ ochrony środowiska czy istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (wykonania raportu i prowadzenia postępowania z udziałem społeczeństwa).

W planie zostały wprowadzone zapisy, uniemożliwiające realizację przedsięwzięć, które faktycznie będą miały negatywny wpływ na środowisko lub na cele ochrony obszaru Natura 2000. Oznacza to, że inwestor będzie musiał zastosować rozwiązania i technologie gwarantujące brak oddziaływania na środowisko.

11. Wpływ ustaleń planu miejscowego dla terenów UC na ludzi

W prognozie oddziaływania na środowisko z 2013r. oraz w aneksie 1. do prognozy zostały dokładnie przeanalizowane skutki dla ludzi wynikające z przeznaczenia terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Realizacja centrum handlowego z usługami towarzyszącymi (gastronomia, pielęgnacja urody, fitness itp.) poprzez oferowanie szeregu usług, zaspokoi potrzeby mieszkańców rejonu opracowania w tym zakresie i tym samym korzystnie wpłynie na jakość życia mieszkańców. Jednocześnie pojawią się standardowe uciążliwości towarzyszące funkcjonowaniu publicznie dostępnych obiektów usługowych tej wielkości. Na obszarze byłych zakładów drzewnych w przypadku wprowadzenia nowej zabudowy usługowej istotnymi dla mieszkańców zabudowy z najbliższego sąsiedztwa są kwestie związane ze zmianami klimatu akustycznego i zanieczyszczeniem powietrza jako skutków zmian w ruchu na istniejących drogach gminnych. Potencjalne zgłaszane przez mieszkańców zagrożenia takie jak wzrost poziomu hałasu komunikacyjnego, pogorszenie stanu sanitarnego atmosfery, utrudnienia w ruchu samochodowym i pieszym, zagrożenia bezpieczeństwa pieszych jako wynik realizacji zabudowy centrum usługowego w dużej mierze będą zależały od konkretnych rozwiązań projektowych, zastosowanych technologii oraz zastosowanych zabezpieczeń w celu ograniczenia ewentualnych uciążliwości do działki własnej inwestycji. Należy nadmienić iż w granicach tego planu, może być realizowana wyłącznie zabudowa usługowa nieuciążliwa. Ponadto dojdzie do kompleksowej modernizacji układu drogowego wokół terenu centrum usługowego co umożliwi zastosowanie rozwiązań do uspokajania ruchu, cichych nawierzchni, oraz osłon dźwiękochłonych. Skala oddziaływania na środowisko, w tym na zdrowie i życie mieszkańców będzie porównywalna do oddziaływania obiektu handlowego MarcPol znajdującego się przy ul. Warszawskiej, szczególnie w aktualnym wariantcie, w którym powierzchnia terenu UC ponownie została ograniczona w dostosowaniu do wydanej decyzji na zabudowę szeregową równoległą do ulicy Lalkowej na powierzchni ok 16 500 m². Zmieniony został układ komunikacyjny, a konkretnie zawężono parametry ulicy Lalkowej i Dębowej, które przestały sąsiadować z terenem UC i obecnie będą obsługiwały wyłącznie tereny mieszkaniowe, w tym nowego kwartału zabudowy szeregowej. Potencjalnie najbardziej uciążliwy ruch samochodów dostawczych zostanie ograniczony do wjazdu z ulicy Warszawskiej.

Aktualna wersja planu nie przewiduje na terenie UC adaptacji stacji paliw natomiast pojawiły się zapisy o lokalizacji urządzeń do ładowania samochodów elektrycznych.

W § 11 pkt 2 został wprowadzony zapis zakazujący lokalizacji *przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000*. Takie ustalenie eliminuje możliwość realizacji przedsięwzięć, które będą miały negatywny wpływ na zdrowie mieszkańców. Ponadto w granicach planu wprowadzony jest zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

Należy nadmienić iż obecne granice terenu przeznaczonego pod centrum handlowe pokrywają się z najbardziej zainwestowaną częścią byłych zakładów drzewnych, gdzie aktualny udział powierzchni

biologicznie czynnej jest na poziomie projektowanego (ok. 25%). Wolna od zabudowy część terenu zakładów została obecnie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową.

12. Wpływ ustaleń planu miejscowego dla terenów UC na pozostałe elementy środowiska

Realizacja przyjętych w planie miejscowym ustaleń dla terenu UC będzie nie będzie miała znaczącego wpływu na stan i funkcjonowanie środowiska, na niektóre elementy może oddziaływać pozytywnie. Plan miejscowy wprowadza korzystne dla poprawy stanu i funkcjonowania terenu przemysłowego.

Prognoza wpływu ustaleń planu na poszczególne dziedziny i elementy środowiska:

Tabela 3 Prognoza wpływu realizacji ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska

Dziedzina, komponent środowiska	Prognoza wpływu ustaleń planu
różnorodność biologiczną, świat roślin i zwierząt	Zmiany będą miały charakter lokalny. Pozytywny wpływ będzie mieć rewitalizacja terenów przemysłowych.
krajobraz	Teren UC posiada niskie walory estetyczne. Jest to typowy krajobraz charakterystyczny dla terenów przemysłowych, których decydującą rolę pełni zespół zaniedbanych budynków produkcyjnych. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki i parametry urbanistyczne wpłyną na poprawę krajobrazu centrum miasta Łomianki. Ujednolicony zostanie charakter nowo realizowanej zabudowy: ustandaryzowana zostanie wysokość zabudowy, forma i gabaryt zabudowy, intensywność i procent zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej. Istotne znaczenie dla odbioru wizualnego stanowią zapisy w zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych i ogrodzeń.
powiązania przyrodnicze	Realizacja ustaleń projektu planu dla terenu UC nie wpłynie na stan zagospodarowania terenu położonego poniżej skarpy tarasu nadzalewowego, który został wskazany jako lokalny korytarz ekologiczny wymagający odtworzenia. Nie nastąpi pogorszenie warunków funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy.
klimat	Znikome oddziaływanie lokalne. Nie przewiduje się znaczących zmian warunków klimatu lokalnego.
powietrze (uciążliwości hałasem i zanieczyszczenia powietrza)	Nieznaczne oddziaływanie lokalne. Podczas etapu prac budowlanych może nastąpić lokalny wzrost hałasu i zapylenia powietrza w wyniku pracy urządzeń i maszyn budowlanych. Na etapie eksploatacji uciążliwości będą związane z użytkowaniem obiektów handlowych. W celu ograniczenia zanieczyszczeń powodowanych przez centrum handlowego wprowadzono nakaz lokalizowania szpaleru drzew oddzielający teren usług od terenu mieszkaniowego.
gleba i rzeźba terenu	Nieznaczne modyfikacje rzeźby terenu związane z realizacją zabudowy. Wystąpią jedynie przekształcenia powierzchniowej warstwy ziemi. Realizacja funkcji przyjętych w projekcie planu miejscowego będzie związana z wykopami pod fundamenty budynków oraz budową dróg.
woda	Realizacja inwestycji polegająca na realizacji centrum handlowego może wpłynąć na stan wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 25%, wprowadzenie dużych powierzchni nieprzepuszczalnych np. parkingi. Nastąpią niewielkie zachwianie równowagi hydrologicznej, zmiana w dopływie i retencjonowaniu wód. Zgodnie z zapisami planu jakość wód nie ulegnie pogorszeniu. Realizowana zabudowa będzie wymagała podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków.
ścieki deszczowe i roztopowe	Przeznaczenie terenów UC przyczyni się do zwiększenia udziału powierzchni nieprzepuszczalnych i zwiększeniu odpływu wód powierzchniowych z analizowanego terenu. Realizacja inwestycji będzie skutkować wprowadzeniem właściwych rozwiązań związanych z odprowadzaniem ścieków deszczowych i roztopowych oraz ich zagospodarowaniem na danym terenie.
odpady	W wyniku realizacji ustaleń planu dla terenu UC wzrośnie ilość wytwarzanych odpadów.

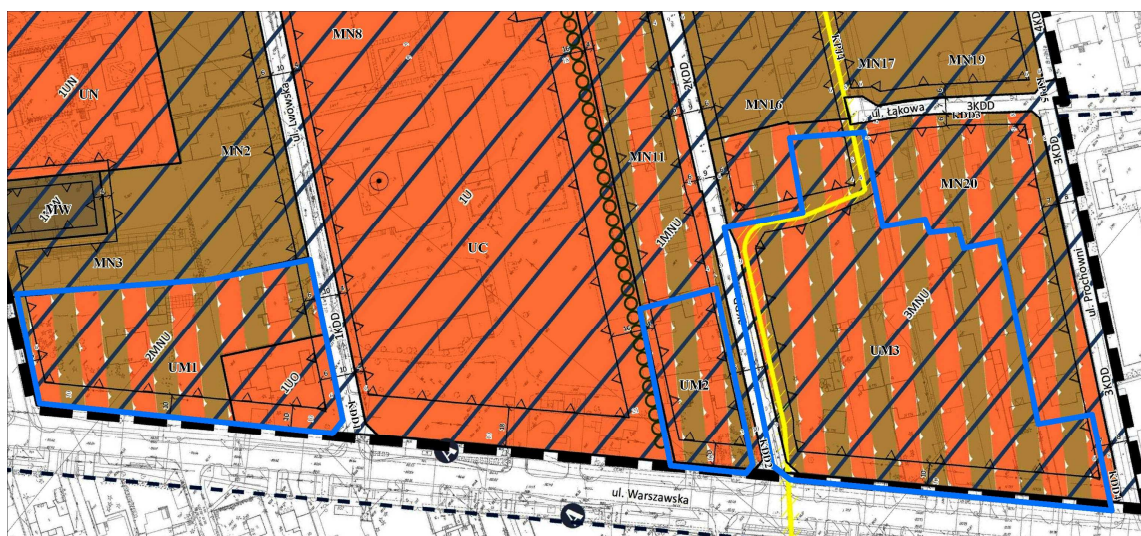
	Ustalone w projekcie planu zasady zgodne są z ustawą o odpadach a także odnoszą się do przepisów lokalnych obowiązujących w gminie. Organizacja systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa eliminuje całkowicie zagrożenia dla środowiska wynikające z niekontrolowanego składowania, utylizowania i wywozu odpadów.
zasoby naturalne	Na terenie UC nie występują zasoby naturalne w postaci złóż kopalin. Realizacja projektu planu nie wpłynie na ten element środowiska przyrodniczego.
zabytki i dobra kultury	Na terenie UC nie występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków, nie ma również obiektów będących dziedzictwem kulturowym gminy.
dobra materialne	Wprowadzenie funkcji UC przyczyni się do poprawy sytuacji w odniesieniu do dóbr materialnych zarówno na terenie objętym analizą jak i na terenach bezpośrednio sąsiadujących. Nowe inwestycje przyczynią się poprawy wartości estetycznych i walorów wizualnych ul. Warszawskiej oraz całego centrum Łomianek. Wpływ na dobra materialne ma położenie terenu UC na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. W przypadku zalania tych terenów, budynki oraz inne dobra materialne mogą ulec zniszczeniu lub ich użytkowanie będzie ograniczone.

13. Wpływ pozostałych zmian w ustaleniach planu na środowisko

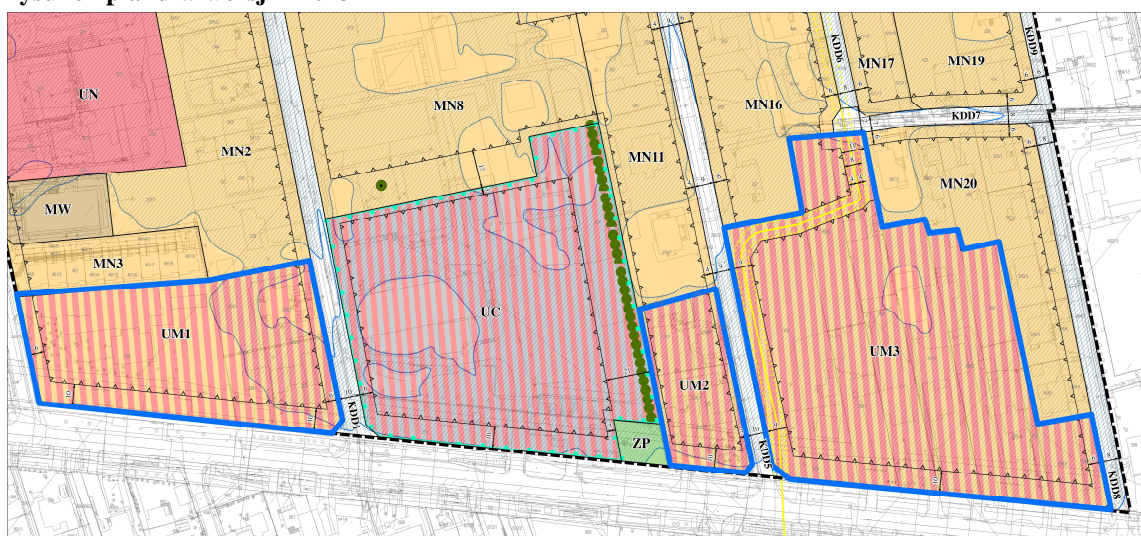
13.1 Rozdzielenie terenów o funkcji „mieszanej” na usługi i zabudowę mieszkaniową, w tym wyznaczenie terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej UM

Zgodnie z zapisami wcześniejszej wersji planu miejscowego istniała możliwość lokalizowania zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej w pierzei ul. Warszawskiej. W aktualnym projekcie planu miejscowego zrezygnowano z tych zapisów, wprowadzając zabudowę usługowo-mieszkaniową śródmiejską, w ramach której istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest funkcją uzupełniającą. Zgodnie z obowiązującym studium wzdłuż głównej ulicy Łomianek został wyznaczony obszar funkcjonalny miejskiego centrum. Przewiduje się, że obszar ten będzie w przyszłości silnie się rozwijał, wzdłuż ul. Warszawskiej będą koncentrować się obiekty usług handlu, administracji, kultury i oświaty. Przewiduje się, że w rejonie może nastąpić nagromadzenie czynników wpływających na jakość zamieszkania. Dokonana zmiana w projekcie planu ogranicza możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w parterach budynków, gdzie możliwa jest wyłącznie lokalizacja usług. Dla budynków w pierzei ulicy Warszawskiej przyjęto 12 m i 3 kondygnacje użytkowe, w celu stworzenia bariery akustycznej dla położonych na północ kwartałów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rys. 2 Teren UM - porównanie zmian w projekcie rysunku planu z 2013 i 2016



rysunek planu w wersji z 2013r



rysunek planu w wersji z 2016r. (aktualny)

13.2 Wyznaczenie połączenia komunikacyjnego między ul. Warszawską a terenami położonymi pod skarpią tarasu nadzalewowego poprzez przedłużenie ul. Lwowskiej i ul. Polnej

Według aktualnego projektu planu ul. Lwowska oraz ul. Polna są ulicami przejezdnymi, łączącymi ul. Warszawską z drogą oznaczoną w planie KDD10 przebiegającą wzdłuż skarpy tarasu nadzalewowego i dalej z Kościelną Drogą. Planowane połączenia wpłyną korzystnie na układ drogowy Łomianek, któremu w tym rejonie szczególnie brakuje połączeń zarówno w kierunku pn-pd jak i wsch-zach. Przebiecie dróg w kierunku Kościelnej Drogi przyczyni się do pobudzenia aktywności gospodarczej, rozwoju zabudowy mieszkaniowej terenów wskazanych w studium jako strefa 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo.

13.3 Odstąpienie od zapisów dopuszczających lokalizowanie stacji paliw na terenie UC

Wprowadzenie w wersji wcześniejszej projektu planu zapisu o dopuszczeniu lokalizowania stacji paliw na terenie UC było zadekretowaniem stanu istniejącego. W związku z pewnym ryzykiem eksploatacji takich obiektów, w przyszłości nie przewiduje się tej funkcji.

13.4 Wprowadzenie zmian dotyczących zagospodarowania przestrzennego na terenach poniżej skarpy tarasu nadzalewowego

Obszar poniżej skarpy tarasu nadzalewowego leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. z dnia 14.02.2007r. Nr 42 poz. 870) na terenie tym ustalone są między innymi następujące zakazy:

- pkt 5. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- pkt 6. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- pkt 7. likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Kluczowe dla ochrony środowiska przyrodniczego całego obszaru Łomianek jest utrzymanie ciągłości przyrodniczej terenów tworzących dolinę Strugi Dziekanowskiej i układ starorzeczy Wisły. Mimo złych warunków geotechnicznych i zagrożenia powodziowego wodą 500 letnią oraz zalania w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, presja na zabudowę doliny w rejonie planu jest znaczna. W ostatnich latach pochopnie wydane zostały 3 decyzje ustalające warunki zabudowy na terenie doliny. W 2014r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy na inwestycję polegającą na budowie 38 segmentów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

Dopuszczenie w planie zabudowy szeregowej ograniczonej jedynie do północnej krawędzi doliny stanowi duży kompromis pomiędzy fizjograficznymi predyspozycjami terenu a wydanymi decyzjami. Co do zasady cała dolina Strugi Dziekanowskiej (w granicach wynikających z budowy geologicznej) powinna być wyłączona z zabudowy i przeznaczona pod tereny zieleni a lokalnie (tam gdzie zachowały się cenne siedliska) poddana czynnej ochronie przyrody. Ma to także aspekt hydrologiczny ponieważ dolina Strugi Dziekanowskiej z układem starorzeczy Wisły jest jedyną zlewnia wód opadowych Łomianek i za wszelką cenę należy zachować pojemność retencyjną doliny na wypadek wystąpienia nawalnych deszczy. Wieloletnie zaniedbania i nielegalne przekształcanie stosunków wodnych i rzeźby terenu czyni dolinę obszarem problemowym, w którym powinny być przeprowadzone działania rewitalizujące środowisko przyrodnicze.

Głównym celem planu miejscowego jest ochrona środowiska przyrodniczego, ochrona przed zmianą warunków siedliskowych, przekształceniem krajobrazu, zanieczyszczeniem gleb i wód, a także emisji zanieczyszczeń powietrza oraz hałasu. Plan zakazuje lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren obejmujący skarpe, rów melioracyjnych został wskazany w planie jak teren zieleni w chronionym krajobrazie ZN oraz teren zieleni w chronionym krajobrazie ze zbiornikami wodnymi ZNw - teren naturalnych obniżeń terenu wypełnionych stale lub okresowo wodą. Zostały wprowadzone zapisy zapewniające pełną ochronę tych terenów:

- zakaz lokalizacji zabudowy,
- dopuszczenie jedynie lokalizacji urządzeń wodnych, pomostów, ścieżek przyrodniczych;
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 95%
- nakaz ochrony, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych;

- nakaz ochrony i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach;
- nakaz ochrony zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikami wodnymi.

Tereny bezpośrednio graniczące z drogą KDD10 plan miejscowy przeznacza pod zabudowę usługową (usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne oraz usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne). Wyjątek stanowi jedynie wspomniana wcześniej zabudowa szeregowa, którego uwzględnienie w planie zostało wymuszone wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

Wprowadzone zapisy w planie miejscowym zapewniają na dostatecznym poziomie ochronę krajobrazu i bioróżnorodności tego terenu, w szczególności stoją na straży utrzymania ciągłości przestrzennej starorzecza oraz ochrony stosunków wodnych. Plan nie narusza przepisów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na niezbędnym poziomie chroni przed zabudową teren stanowiący zlewnię dla spływu wód opadowych. Jednocześnie w przypadku wystąpienia ekstremalnego zagrożenia powodziowego (woda 500 letnia) zapewnia bezpieczeństwo ludzi i mienia.

14. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru

Podstawowymi środkami minimalizującymi potencjalne negatywne oddziaływanie planu są jego ustalenia ochronne. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie lub neutralnie na stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego. Potencjalne negatywne oddziaływanie mogłoby zaistnieć tylko w przypadku braku opracowania tego dokumentu.

W prognozie oddziaływania na środowisko w rozdziale 13. zostały wymienione zalecenia eliminujące lub ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko. Nie ma potrzeby w aneksie 2. wskazywać dodatkowe rozwiązania, które mogłyby zapobiec, ograniczyć lub kompensować przyrodniczo negatywne oddziaływania na środowisko, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

15. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie

Ustalenia planu miejscowego zapewniają przeprowadzenie rewitalizacji terenów Mazowieckiego Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego, gwarantują pełną ochronę terenów znajdujących się poniżej skarpy tarasu zalewowego oraz zachowują dotychczasowy sposobu zagospodarowania terenów mieszkaniowy. Zmiany dokonane w trakcie prac nad projektem planu wprowadzają dodatkowe rozwiązania, które mają zapewnić realizację zadań jakie zostały wskazane ramach zrównoważonego rozwoju tego terenu: kształtowanie nowej struktury śródmiejskiej z jednoczesną ochroną środowiska przyrodniczego i ludzi.

W wariantcie prośrodowiskowym należałoby całkowicie zrezygnować z jakichkolwiek form zabudowy doliny Strugi Dziekanowskiej i terenów starorzecza Wisły. Teren ten w całości powinien być poddany działaniom rewitalizacyjnym nakierowanym na podniesienie retencji wodnej doliny w tym odtworzenie zbiorników wodnych oraz cennych siedlisk przywodnych.

Zagospodarowanie pozostałej części obszaru opracowania oparte na kształtowaniu zabudowy śródmiejskiej i usługowej wzdłuż ulicy Warszawskiej oraz zabudowy mieszkaniowej o intensywności malejącej wraz ze zbliżaniem się do starorzeczy Wisły (w granicach WOCHK) należy uznać za optymalne.

16. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

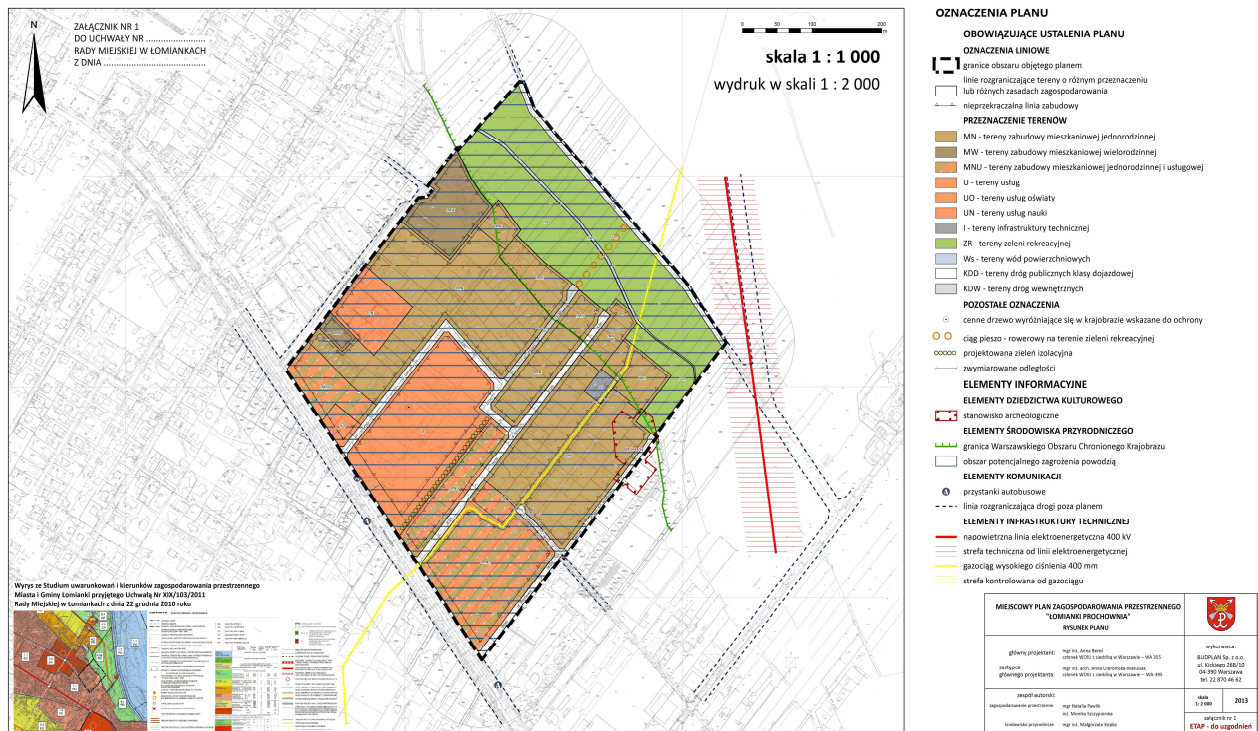
Prognoza oddziaływania na środowisko wraz z aneksami stanowi kompletny dokument, o którym mowa w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Niniejszy aneks 2. do prognozy zawiera informacje o najistotniejszych zmianach w projekcie planu miejscowego jakie zostały wprowadzone po wyłożeniu do publicznego wglądu. Szczegółową analizę i ocenę przeprowadzona dla terenu przeznaczonych pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

Przewiduje się, że ustalenia planu zapewnią ochronę zdrowia i życia ludzi, środowiska przyrodniczego. Wprowadzone zmiany dotyczące terenu UC pozytywnie wpłyną na kształtowanie śródmiejskiego charakteru zabudowy wzdłuż ul. Warszawskiej przy jednoczesnym zapewnieniu optymalnych warunków życia mieszkańców osiedla Prochowni. Nie dopuszczenie do dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poniżej skarpy poniżej skarpy tarasu zalewowego zapewni ochronę wartości przyrodniczych, walorów krajobrazowych a także umożliwi otworzenie powiązania przyrodniczego starorzecza Strugi Dziekanowskiej na tym odcinku.

Rys. 3 Rysunki projektu planu - porównanie zmian w projekcie z 2013 i 2016



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŁOMIANKI PROCHOWNIA" RYSUNEK PLANU



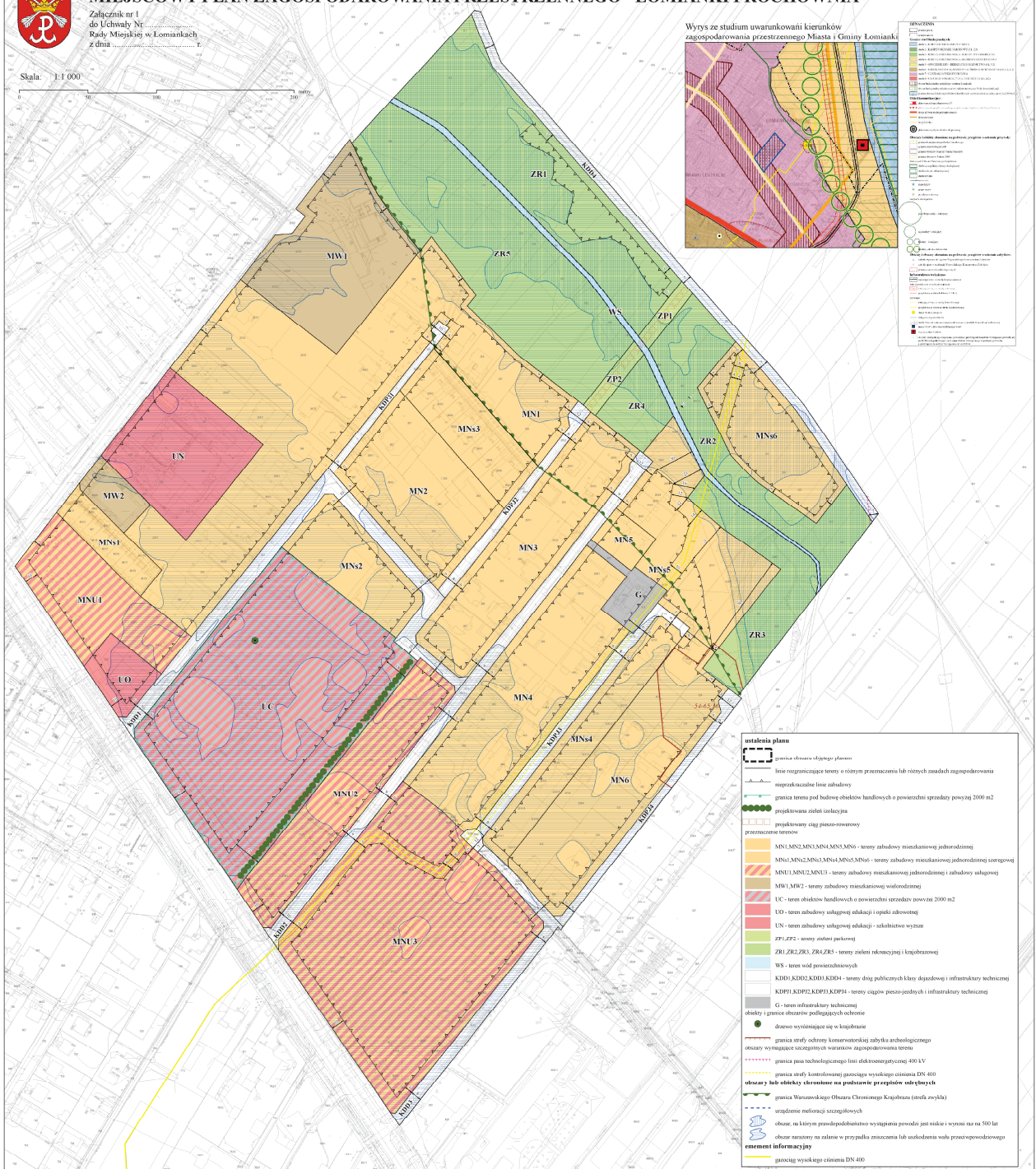
Projekt planu wersja z 2013r.z etapu opiniowania i uzgadniania



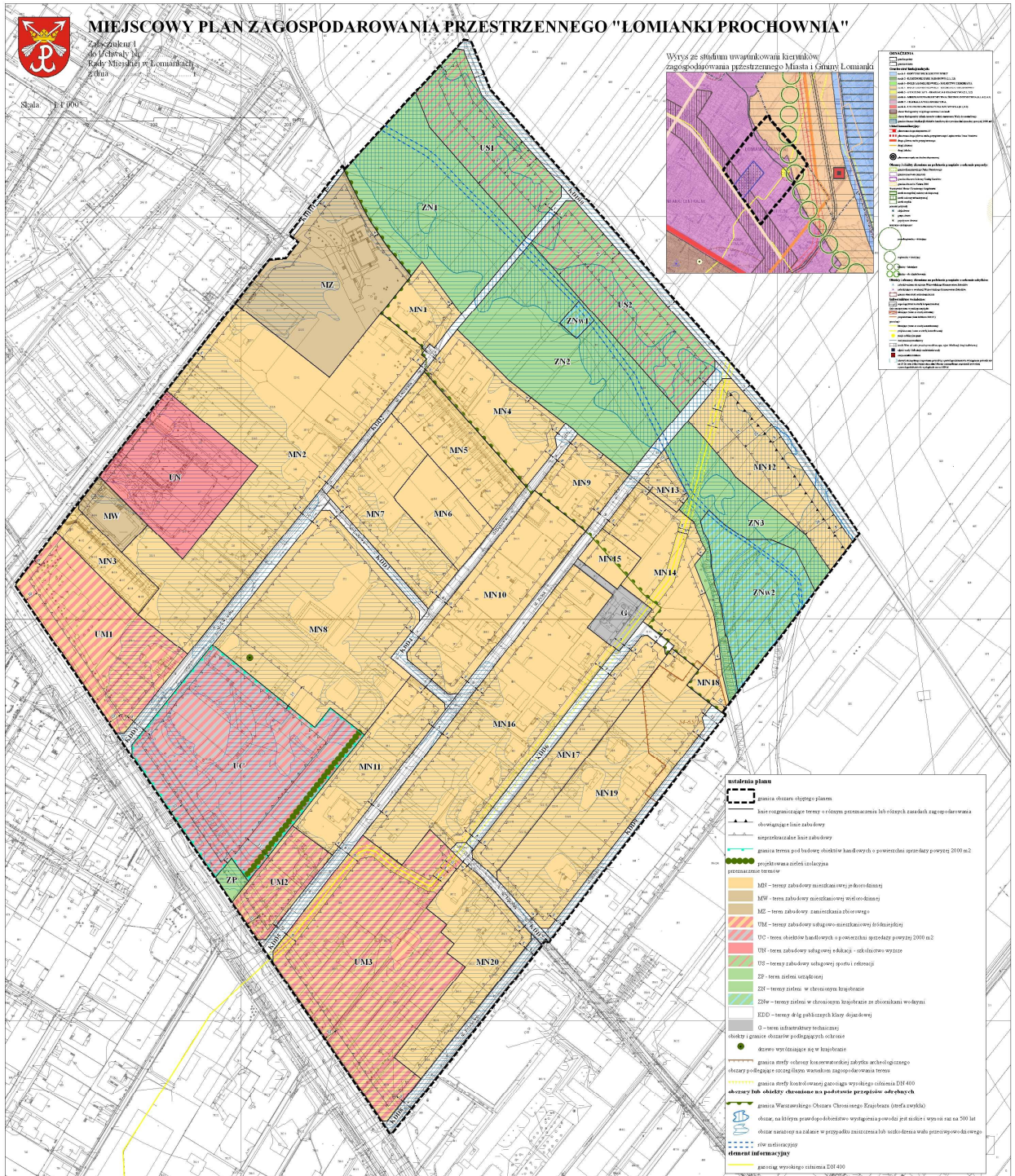
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŁOMIANKI PROCHOWNIA"

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Lomiankach
z dnia.....

Skala: 1:1 000



Projekt planu wersja z 2016r. z etapu pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu



Projekt planu wersja z 2016 r. (aktualna)

Spis rysunków

Rys. 1 Teren UC - porównanie zmian w projekcie zmian rysunku planu	8
Rys. 2 Teren UM - porównanie zmian w projekcie rysunku planu z 2013 i 2016.....	14
Rys. 3 Rysunki projektu planu - porównanie zmian w projekcie planu z 2013 i 2016	17

Spis tabel

Tabela 1 Porównanie zmiany ustaleń dla terenu UC.....	8
Tabela 2 Analiza porównawcza zagospodarowania terenu UC z obiektami wielkopowierzchniowymi zrealizowanymi w Łomiankach	9
Tabela 3 Prognoza wpływu realizacji ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska	12