



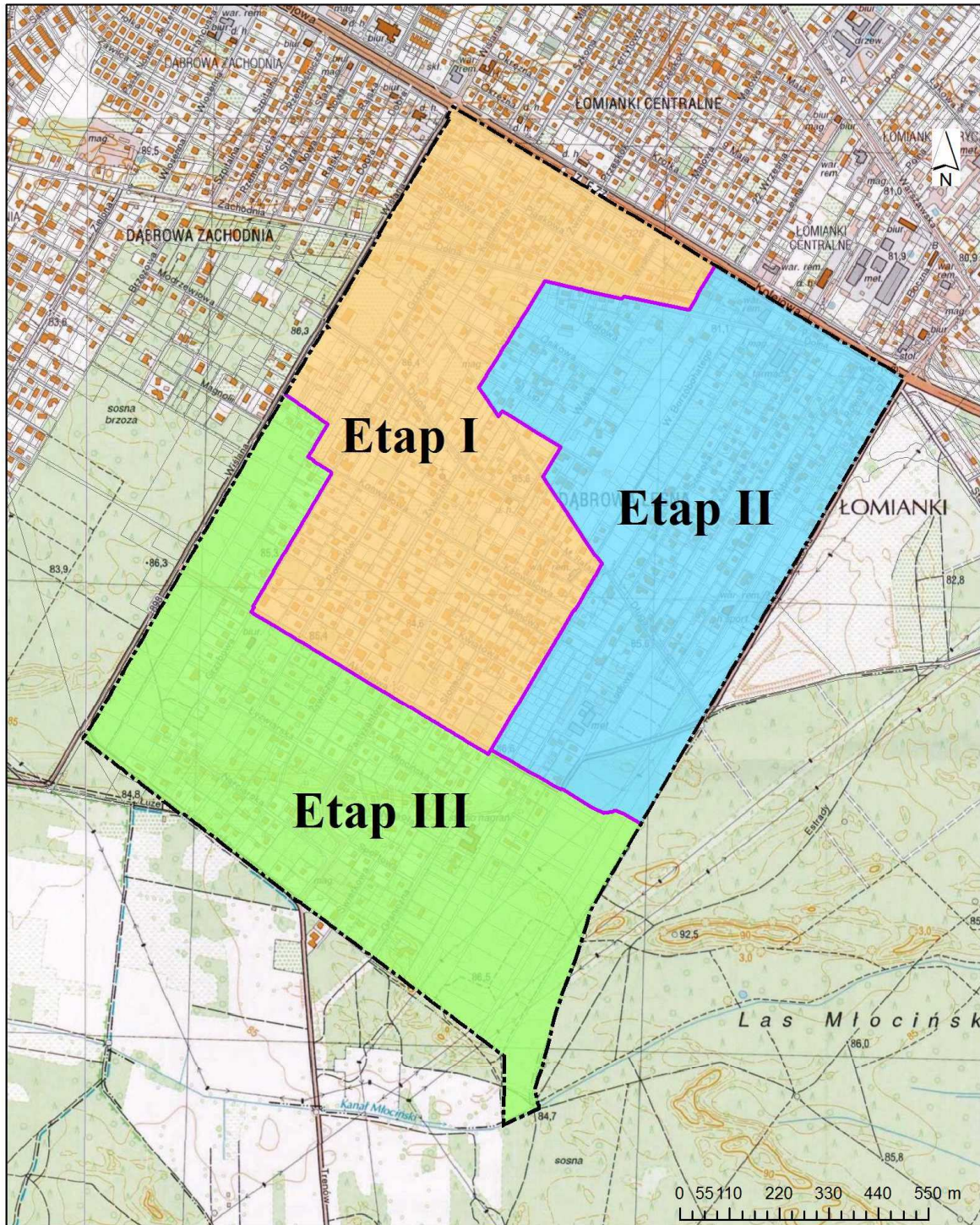
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU OSIEDLA DĄBROWA LEŚNA – Etap II**

**ANEKS DO PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA  
ŚRODOWISKO**

*Łomianki, lipiec 2017*

## **Wprowadzenie**

Niniejszy aneks do prognozy oddziaływania na środowisko został opracowany na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – Etap II. 14 czerwca 2017r. Rada Miejska w Łomiankach podjęła uchwałę nr XXIX/342/2017 zmieniającą Uchwałę Nr V/40/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Leśna. Zmiana uchwały stworzyła możliwość podziału obszaru planu osiedla Dąbrowa Leśna na trzy etapy, rozdzielenie procedury formalno-prawnej dla poszczególnych obszarów i kontynuowanie prac nad sporządzeniem planu oddzielnie dla poszczególnych obszarów o granicach określonych w uchwale. Podział obszaru planu na etapy przedstawia rysunek zamieszczony poniżej. Wprowadzone zmiany są przede wszystkim następstwem rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Leśna wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 20 marca do 10 kwietnia 2017r. O rozdzieleniu procedury dla poszczególnych obszarów zdecydowały także inne okoliczności prawne i faktyczne ujawnione po wyłożeniu planu do publicznego wglądu, min. rozstrzygnięcia nadzorcze wojewody dla innych planów gminy Łomianki oraz zmiany jakie nastąpiły w przepisach. Ostatecznie sporządzający plan uznał, że Etap I kwalifikuje się do uchwalenia. Dla etapu II pożądane jest powtórne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Dla obszaru oznaczonego jako etap III konieczne jest przeprowadzenia dodatkowych analiz związanych z przeznaczeniem gruntów leśnych na cele nieleśne w poprzednio obowiązujących dokumentach planistycznych. W następstwie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i kontynuowanie prac oddzielnie dla poszczególnych obszarów planu, przygotowany został projekt uchwały (tekst planu) wraz z załącznikiem graficznym (projekt rysunku planu) dla etapu II dla którego sporządzono niniejszy aneks do prognozy.



- Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna
- Granica pomiędzy etapami planu
- Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna - etap I
- Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna - etap II
- Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna - etap III

**Rysunek 1 Podział na poszczególne etapy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Leśna**

## **1. Ogólna charakterystyka obszaru opracowania**

Obszar opracowania położony jest w mieście Łomianki w obrębach ewidencyjnych 0023 i 0022 i zajmuje powierzchnię 62,8 ha. Dominującą funkcją wykorzystania gruntów w obszarze opracowania jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa wzdłuż drogi krajowej S7 i ul. Brukowej. Tereny zabudowy mieszkaniowej tworzą układ urbanistyczny w formie osiedla zabudowy podmiejskiej. Przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym. W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar wykazuje tendencje do zagęszczania zabudowy poprzez wprowadzanie zabudowy bliźniaczej. W południowej części planu znajdują się działki budowlane powstałe w wyniku podziału i przekazania we własność prywatną rodzinnego ogrodu działkowego przy ul. Granicznej i ul. Akacyjowej. Ponadto zlokalizowane są tam również tereny zabudowy usługowej, teren istniejącego ogrodu działkowego oraz tereny lasów. Przez obszar planu przebiegają sieci infrastruktury technicznej: napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 oraz ropociąg wysokiego ciśnienia DN 250.

## **2. Formy ochrony przyrody, dóbr kultury.**

Cały obszar planu podobnie jak pozostały obszar gminy Łomianki zlokalizowany jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Ustalenia planu wskazują na ten fakt oraz wprowadzają dodatkowe obostrzenia z tego wynikające.

Fragment obszaru opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu -strefa zwykła, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 3 z dnia 13 lutego 2007r. (D.U.Woj. Mazowieckiego Nr 42. poz.870 z dnia 14 lutego 2007r.).

Ponadto w granicach obszaru znajdują się następujące pomniki przyrody:

- dąb szypułkowy - *Quercus robur*;
- aleja lip drobnolistnych - *Tilia cordata* - (45 sztuk).

Pomniki ustanowiono na podstawie rozporządzenia nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu warszawskiego zachodniego.

W zakresie dóbr kultury zasługujących na ochronę granicach etapu II planu znajduje się stanowisko archeologicznego nr 54-65/64 dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej oraz obiekt wpisany pod numerem 1459-A do rejestru zabytków województwa mazowieckiego (willa podmiejska z zielenią).

Etap II planu Dąbrowy Leśnej obejmuje pozostałości po rozlokowanych wzdłuż skarpy doliny Wisły założeniach dworsko parkowych (Dobra Raj, Karlinek, Quintówka), z których zachowały się zasługujące na ochronę zadrzewienia (starodrzew), ślady w kompozycji urbanistycznej i parcelacji oraz pojedyncze budynki (przy ulicy Jodłowej). Ponadto na ochronę zasługują zachowane w dobrym stanie domy mieszkalne z okresu międzywojennego rozlokowane przy ulicy Dolnej i Żwirowej.

Odległość od najbliższych form ochrony przyrody ustanowionych w sąsiedztwie obszaru planu wynosi odpowiednio:

- Obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły - PLB140004 (ok. 900 m),
- Obszar Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły - PLH140029 – kierunek północny (ok. 900m),
- Obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska - PLC140001 (ok. 1600 m),
- Kampinoski Park Narodowy (ok. 815 m),
- Rezerwat przyrody „Ławice Kiełpińskie”( ok. 1600 m),
- Rezerwat przyrody „Jezioro Kiełpińskie”( ok. 3400 m),
- Udokumentowane złożę kruszyw naturalnych „Łomianki Dąbrowa”( ok. 10 m).

### **3. Ustalenia miejscowego planu**

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNZL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntami leśnymi;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- ZD – teren rodzinnego ogrodu działkowego;
- ZL – lasy;
- KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KP – tereny publicznych ciągów pieszych;
- KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap I ma na celu ochronę historycznego układu osiedla. Zapobiegać będzie nadmiernemu zagęszczaniu zabudowy poprzez wprowadzanie zabudowy bliźniaczej o wyższych wskaźnikach. Ponadto niezbędne jest określenie zasad zagospodarowania terenu po zlikwidowanym rodzinnym ogrodzie działkowym przy ul. Granicznej róg ul. Akacjowej. Miejscowy plan poprzez zawarte w nim zapisy obejmie również ochroną cenne obiekty dziedzictwa kulturowego gminy.

### **4. Zgodność ustaleń planu z zapisami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Łomianki.**

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Łomianki cały obszar opracowania znalazł się w zasięgu 6 strefy funkcjonalno – rozwojowej, tj. strefy mieszkaniowej ekstensywnej i średnio intensywnej (jednostka 6.3). Podstawowe przeznaczenie terenów w strefie to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza. Przeznaczeniem dopełniającym w strefie są zabudowa pensjonatowa, zabudowa usługowa (użyteczności publicznej i usług podstawowych), zabudowa zagrodowa, w tym związana z agroturystyką, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, tereny sportu i rekreacji oraz tereny rolnicze, leśne i zieleń urządzone. Zasady zagospodarowania w strefie oparte są na idei miast ogrodów. Główne zasady zagospodarowania terenów w strefie obejmują dostosowanie formy realizowanej zabudowy do istniejących walorów krajobrazowych, w tym wykształconych układów urbanistycznych oraz w wymiarze lokalnym do istniejących form zagospodarowania terenu i zabudowy (w tym w zakresie architektury budynków i ogrodzeń). W strefie wskazano również konieczność wyposażenia przestrzeni publicznych urządzeniami o wysokim standardzie przestrzennym oraz konieczność ograniczenia możliwości lokalizacji urządzeń reklamowych. Parametry i wskaźniki urbanistyczne wskazane dla strefy obejmują minimalną powierzchnię działki budowlanej i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni tej działki i zostały ustalone w planie nie naruszając zapisów zawartych w studium. Ochronę dóbr kultury należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków, uwzględniając: ochronę obiektów stanowiących wartość kulturową, w tym kapliczek i innych obiektów wskazanych przez mieszkańców, eksponowanie obszarów i obiektów o wartościach zabytkowych i kulturowych, w tym zabudowę skarpy doliny Wisły na terenie Dąbrowy,

adaptację i ochronę historycznych układów urbanistycznych (siatka ulic, parcelacja, zadrzewienia) na terenie Dąbrowy Leśnej, Rajskiej i Zachodniej, dostosowywanie nowych form zagospodarowania i zabudowy do istniejących, charakterystycznych dla danego miejsca.

W zakresie przeznaczenia terenu, zasad zagospodarowania, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego projekt planu jest zgodny z kierunkami nakreślonymi przez Studium.

### **5. Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu zagospodarowania**

Brak realizacji ustaleń planu może mieć negatywne skutki dla środowiska. Pozwolenia a budowę będą wydawane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Zagrożeniem może być jest obserwowana intensyfikacja parametrów zabudowy oraz wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej na działkach po ogrodach działkowych. Plan znacznie ograniczy niebezpieczeństwo powstawania nowej zabudowy szeregowej oraz grupowej, gdzie w obecnym stanie istnieje wysokie prawdopodobieństwo jej powstania na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o zasadę kontynuacji funkcji. Kierunki polityki przestrzennej określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazują na brak akceptacji dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej szeregowej na obszarze osiedla Dąbrowa Leśna. Tylko uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru opracowania może uchronić przed wydaniem niekorzystnych decyzji i ustaleniem przeznaczenia niezgodnego z prowadzoną polityką.

### **6. Prognoza wpływu ustaleń planu na poszczególne dziedziny środowiska przyrodniczego**

<b>Dziedzina, komponent środowiska</b>	<b>Prognoza wpływu ustaleń planu</b>
Obszary Natura 2000 i inne obszary objęte ochroną prawną	- nie przewiduje się negatywnego wpływu na obszary Natura 2000 ze względu na brak ich występowania w obszarze opracowania; - plan nie narusza ustaleń obszarów chronionych: otuliny KPN, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła, pomników przyrody (plan wyznacza strefy ochrony dla pomników przyrody)
Różnorodność biologiczna, świat roślin i zwierząt	- możliwe zmiany o charakterze lokalnym; - najsilniejszemu przekształceniu ulegnie fauna i flora na terenach niezabudowanych przeznaczonych; - grunty leśne pozostawione bez zmiany przeznaczenia – zachowanie siedlisk zwierząt występujących na danym obszarze, umożliwienie migracji z Lasami Warszawskim i Kampinoskim Parkiem Narodowym; - pozytywne skutki będzie niosło za sobą objęcie ochroną istniejących zadrzewień przy ul. Jodłowej i ul. Wąskiej; - wyznaczenie stref ochrony dla pomników przyrody zlokalizowanych w

	granicach planu (aleja lipowa oraz dąb szypułkowy);
Krajobraz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie ustalone w planie stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy wobec czego nie przewiduje się negatywnego wpływu na walory krajobrazowe;</li> <li>- ustalenie jednakowych parametrów zabudowy dla całych kwartałów (poszczególnych terenów) ujednolici zabudowę, wprowadzi ład oraz będzie zapobiegać powstawaniu zabudowy niezgodnej z polityką przestrzenną gminy;</li> <li>- objęcie ochroną istniejących obszarów zadrzewień, wprowadzenie stref ochrony pomników przyrody, ochrona ukształtowania terenu rejonu skarpy doliny Wisły będzie miało pozytywne skutki na zachowanie walorów krajobrazu kulturowego obszaru;</li> </ul>
Klimat	- nieznaczne oddziaływanie lokalne;
Powietrze (hałas, zanieczyszczenie powietrza)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalne elementy komunikacyjne będą mieć znikomy wpływ na zmiany jakości powietrza;</li> <li>- głównym emitorem hałasu i zanieczyszczeń komunikacyjnych jest istniejąca droga krajowa S7 oraz ul. Brukowa – brak założeń powodujących wzmożony ruch komunikacyjny w obszarze opracowania;</li> </ul>
Gleba	-zmianie przeznaczenia podlegać będą nieliczne wolne od zabudowy działki stanowiące do dzisiaj grunty orne słabych klas bonitacyjnych – ustalenie przeznaczenia pod zabudowę tych gruntów będzie miało znikomy wpływ ze względu na ich bardzo niski udział w powierzchni obszaru planu oraz brak wykorzystywania rolniczego tych gruntów;
Rzeźba terenu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wpływ lokalny (punktowy) związany z realizacją zabudowy;</li> <li>- wprowadzenie linii zabudowy od ul. Wąskiej w odległości pozwalającej na ochronę naturalnej rzeźby terenu;</li> <li>- objęcie ochroną istniejących obszarów zadrzewień silnie związanych z rzeźbą terenu;</li> </ul>
Woda	- nie przewiduje się negatywnego wpływu na wody powierzchniowe i podziemne;
Zasoby naturalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak złóż i obszarów górniczych w granicach planu;</li> <li>- ustalenia planu nie będą powodowały negatywnego oddziaływania na zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie złoża kruszyw naturalnych;</li> </ul>

Zabytki i dobra kultury	<p>- przewidziane pozytywne skutki objęcia ochroną obiektów dóbr kultury poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ustalenie stref ochrony dla kapliczek uznanych za dobra kultury gminy Łomianki;</li> <li>• wprowadzenie ustaleń przewidujących ochronę budynków zlokalizowanych w granicy planu uznanych za dobra kultury gminy Łomianki;</li> <li>• wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;</li> <li>• wskazanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego;</li> </ul>
Stan zdrowia ludzi	<p>- nie przewiduje się przekroczenia standardów dotyczących jakości i stanu środowiska;</p> <p>- zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego (ewentualne poszerzenia dróg publicznych), brak wyznaczania nowych ciągów komunikacyjnych nie przyczyni się do zwiększenia ruchu samochodowego w obszarze planu;</p> <p>- wyznaczenie obszarów o szczególnych zasadach zagospodarowania (strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, strefa kontrolowana gazociągu DN 400, pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 KV) będzie miało pozytywny wpływ na życie i zdrowie ludzi – jasno określone możliwe zasady zagospodarowania w poszczególnych strefach pozwolą uniknąć niekontrolowanego rozwoju zabudowy i innych form zagospodarowania terenu niezgodnych z przepisami odrębnymi;</p> <p>- brak negatywnych skutków – brak wprowadzania nowej infrastruktury technicznej, wprowadzenie możliwości skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej;</p> <p>- pozostawienie gruntów leśnych zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem przyczyni się do ochrony ludzi przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego linii elektroenergetycznej.</p>
Dobra materialne	<p>- podniesienie wartości nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz pod zabudowę usługową;</p> <p>- wprowadzenie standardów zabudowy uporządkuje przestrzeń i wzmocni walory krajobrazowe osiedla – co wiąże się ze wzrostem wartości</p>



	<p>nieruchomości;</p> <p>- objęcie ochroną zadrzewień, wprowadzenie stref ochrony pomników przyrody, brak zmiany przeznaczenia gruntów leśnych przyczyni się do zachowania leśnego charakteru osiedla co znacznie podnosi wartość gruntów względem nieruchomości w pozostałych obszarach gminy.</p>
--	---

## 7. Podsumowanie i wnioski

Głównym celem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna – etap II jest ochrona wysokich walorów użytkowych, kulturowych i krajobrazowych historycznie ukształtowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o rodowodzie miast-ogrodów, poprzez ustalenia pozwalające na zachowanie standardów urbanistycznych historycznego osiedla stanowiącego jeden z najcenniejszych fragmentów miejskiej części gminy Łomianki. Zagrożeniem dla obszaru opracowania jest dogęszczanie zabudowy (zastępowanie i wprowadzanie zabudowy bliźniaczej i szeregowej) na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Łączne spełnienie warunków wskazanych w ustawie o planowaniu przestrzennym umożliwiających uzyskanie takiej decyzji nie jest trudne w obszarze już zagospodarowanym. Osiedle Dąbrowa Leśna jest niemalże w całości skanalizowane i zaopatrywane w wodę z sieci wodociągowej. Bardzo jest jakichkolwiek trudności z dostawą pozostałych mediów. Stopień zagospodarowania obszaru bardzo często pozwala na kontynuację różnorodnych funkcji na niezabudowanych działkach a przy zwiększającej się intensyfikacji zabudowy pozwala na zwiększanie powierzchni zabudowy i zmniejszanie tym samym powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto stosowana zasada dobrego sąsiedztwa niesie za sobą ryzyko wprowadzenia na ten obszar zabudowy sprzecznej z aktualnymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego nakreślonymi w przyjętym w 2015 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki. W trakcie licznych konsultacji mieszkańcy wyraźnie opowiedzieli się przeciwko rozwojowi zabudowy wielorodzinnej na terenie miasta i gminy oraz przeciw rozwojowi zabudowy szeregowej na historycznie kształtowanych jako miasto-ogród obszarach Dąbrowy Leśnej, Rajskiej i Zachodniej. Wyrazem dostosowania kierunku rozwoju Dąbrowy Leśnej do aktualnej polityki przestrzennej Łomianek, jest wyeliminowanie możliwości realizacji zabudowy szeregowej na niezabudowanych nieruchomościach w granicach obowiązujących planów (zabudowa szeregowa, zabudowa

grupowa na bardzo małych działkach – mpzp Osikowa) oraz dostosowanie do standardów zapisanych w studium zabudowy terenów mpzp Borzobohatego.

Ponadto usystematyzowanie układu drogowego w kwartale zabudowy od ul. Wąskiej do ul. Brukowej, przeznaczenie prywatnych dróg pod tereny publicznych dróg dojazdowych znacznie podniesie komfort życia mieszkańców, pozwoli na wyznaczenie i zachowanie koniecznych rezerw pod poszerzenie dróg nie spełniających normatywów oraz wprowadzenie w pasy drogowe brakującej infrastruktury.

Wprowadzanie na podstawie decyzji wz. nowej zabudowy o zwiększonych parametrach niesie za sobą negatywne skutki dla cennych przyrodniczo zadrzewień zlokalizowanych w granicach planu. Ustalenia planu obejmujące ochroną obszary istniejących zadrzewień, ustalenie strefy ochrony pomników przyrody oraz wskazanie na pozostałe formy ochrony przyrody występujące w obszarze planu, wraz z informacją o przeszłości historycznej i zachowanych dobrach kultury przyczyni się do wzrostu świadomości mieszkańców i współuczestnictwie w ochronie krajobrazu kulturowego tej części gminy. Konieczność stosowania ustaleń planu, w tym ochrona historycznie ukształtowanej kompozycji urbanistycznej opartej o duże działki z zabudowa wolnostojącą, wyeliminuje zagrożenie niekontrolowanego usuwania cennego drzewostanu osiedla. Wyznaczenie obszarów o szczególnych zasadach zagospodarowania przyczyni się nie tylko do bezpieczeństwa właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w tych granicach tych obszarów ale również pozostałych mieszkańców osiedla.

Podsumowując, stosowanie się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna - etap II, nie będzie powodować znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko zarówno w granicach planu jak poza nimi.