

M I E J S C O W Y P L A N
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„PANCERZ I CENTRUM HANDLOWE AUCHAN”
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO



Autor:

mgr inż. arch. kraj. Joanna Moczulska

PRACOWNIA:

PRACOWNIA PROJEKTOWA
dpp Design

mgr inż. arch. **Diana Polkowska**
ul. Malczewskiego 7, 37-700 Przemyśl
e-mail: diana.polkowska@dppdesign.pl
www.dppdesign.pl tel. 698 620 622

SPIS TREŚCI :

1. PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY	3
2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY I METODYKA	3
3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	4
4. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU PLANU	5
4.1. POWIĄZANIA ANALIZOWANEGO PROJEKTU PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI	5
4.2. GŁÓWNE CELE PROJEKTU PLANU	12
4.3. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU POD KĄTEM DOTYCZĄCYM PROBLEMATYKI OCHRONY ŚRODOWISKA	12
4.4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, KRAJOWYM ORAZ LOKALNYM I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIANIA W PROJEKCIE PLANU	17
4.6. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA	21
5. AKTUALNY STAN ŚRODOWISKA LUDZI. CHARAKTERYSTYKA I UWARUNKOWANIA	21
5.1. POŁOŻENIE TERENU- CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA	21
5.2. RZEŻBA TERENU I BUDOWA GEOLOGICZNA.....	22
5.3 WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE	22
5.4 SUROWCE MINERALNE	23
5.5. WARUNKI KLIMATYCZNE	23
5.6. SZATA ROŚLINNA I ŚWIAT ZWIERZĘCY ORAZ POWIĄZANIA PRZYRODNICZE	23
5.7. USTANOWIONE FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ POWIĄZANIA PRZYRODNICZE Z OBSZARAMI SĄSIEDNIMI	24
5.8. WARTOŚCI KULTUROWE.....	26
5.9. ZANIECZYSZCZENIA I UCIAŹLIWOŚCI.....	26
5.9.1. Stan powietrza	26
5.9.2. Emitowanie hałasu	26
5.9.3. Zanieczyszczenia wód	27
5.9.4. Gospodarka odpadami.....	28
5.9.5. Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące.....	28
5.9.6. Poważne awarie.....	28
6. PROGNOZOWANE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	28
6.1. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU	28
6.2. GŁÓWNE ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU TERENU I STANU ŚRODOWISKA LUDZI, KTÓRE MOGĄ NASTĄPIĆ W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ ANALIZOWANEGO PROJEKTU PLANU	30
6.3. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE USTALEŃ PROJEKTU MPZP Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEŻNOŚCI MIĘDZY ELEMENTAMI ŚRODOWISKA I ODDZIAŁYWANIAM I NA TE ELEMENTY	34
6.3.1. Oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi.....	35
6.3.2. Oddziaływanie na formy ochrony przyrody oraz oddziaływanie na zachowanie spójności i ciągłości przestrzennej sieci obszarów chronionych.....	37
6.3.3. Oddziaływanie na szatę roślinną i świat zwierzęcy w tym różnorodność biologiczną oraz krajobraz.....	37
6.3.4. Oddziaływanie na rzeźbę terenu, gleby, kopaliny.....	38
6.3.5. Oddziaływanie na warunki klimatyczne, wymianę powietrza.....	38
6.3.6. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne	38
6.3.7. Oddziaływanie na dobra kultury	39
6.4. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.....	39
7. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU	39
8. PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	39
9. PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE PLANU	40
10. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	41

Załączniki:

1. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 12 czerwca 2018 r. dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości prognozy

1. PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan” w Łomiankach sporządzanego na podstawie uchwały Nr XL/473/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan”.

Prognozą objęto teren w granicach wyżej wymienionego projektu planu oraz tereny przyległe w zakresie, w jakim prognozuje się potencjalny wpływ ustaleń projektu planu na środowisko. Sporządzenie prognozy jest elementem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, jakiej podlegają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 46 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 (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 283, 284, 322, 471, 1378). Ramowy zakres prognozy określa art. 51 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy. Zgodnie z art. 53 w/w ustawy sporządzający plan uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (Załącznik nr 1).

Ponadto podstawę prawną sporządzania prognozy stanowią Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 r. nr 164 poz. 1587) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378).

2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY I METODYKA

Celem niniejszej prognozy jest określenie rodzajów i tam, gdzie to możliwe, wielkości przekształceń poszczególnych komponentów środowiska oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi, jakie mogą być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego projektu planu miejscowego.

Podstawowym celem prognozy jest stwierdzenie czy w środowisku przyrodniczym wystąpią zmiany zarówno w trakcie jak i po zagospodarowaniu analizowanego terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w projekcie planu, oraz ocena, czy zmiany te będą znaczące. Podstawą wszystkich analiz przeprowadzonych w niniejszej prognozie jest charakterystyka stanu istniejącego środowiska. Została ona szczegółowo przedstawiona w opracowaniach stanowiących podstawowe materiały źródłowe do niniejszej prognozy oraz w kolejnych rozdziałach przedmiotowego opracowania.

Plan miejscowy nie stanowi gwarancji, że omawiany teren zostanie w całości zainwestowany zgodnie z jego ustaleniami. Należy jednak założyć, że docelowo powstanie na wyżej wymienionym obszarze zainwestowanie w wielkości i skali maksymalnej, na jakie plan pozwala. Plan miejscowy określa przede wszystkim przeznaczenie i sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, nie wskazuje natomiast rodzaju oraz lokalizacji konkretnych inwestycji. Z uwagi na powyższy fakt, w niniejszym opracowaniu, przewiduje się jedynie kierunki zjawisk, jakie mogą zachodzić w środowisku w przypadku całkowitej realizacji projektu planu. Stąd, prognoza ta jest w dużym stopniu ogólna.

W prognozie szczególną uwagę zwrócono na przeanalizowanie ustaleń projektu planu. Założono przy tym, że ustalone projektem planu wskaźniki mogą być w procesie realizacji planu wykorzystane maksymalnie.

Specyfika dokumentu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powoduje, że wszelkie prognozy skutków realizacji planu są obciążone znaczną niepewnością i mogą być przedstawiane prawie wyłącznie metodą opisową.

Materiały źródłowe wymienione w rozdziale poniżej w połączeniu z wizją terenową, pozwoliły na opracowanie charakterystyki stanu funkcjonowania środowiska podzielonego na poszczególne komponenty. Niniejszą prognozę sporządzono przy zastosowaniu metody indukcyjno-opisowej, polegającej na charakterystyce istniejących zasobów środowiska oraz łączeniu w logiczną całość posiadanych informacji o dotychczasowych mechanizmach funkcjonowania środowiska i wskazaniu, jakie potencjalne skutki mogą wystąpić w środowisku w wyniku realizacji ustaleń projektu planu.

W prognozie wykorzystano również metodę porównawczą, wykorzystującą wiedzę o funkcjonowaniu środowiska jako całości. Skonfrontowano zaproponowane rozwiązania planistyczne z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Podstawowe materiały jakie wykorzystano przy sporządzaniu niniejszej prognozy wymieniono poniżej:

- tekst i rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan”,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Centrum Handlowego Auchan (Uchwała XX/241/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 października 2016r., Dz. U. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 10690 wraz z Wyrokiem WSA z 17 kwietnia 2018r. Sygn. akt IVSA/WA 2908/17),
- Prognoza oddziaływania na środowisko do mpzp rejonu Centrum Handlowego Auchan, BROL Systemy Przestrzenne, Piaseczno 2016r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Centrum Handlowego Auchan, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Dąbrowa Leśna, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa Rajska oraz część osiedla Dąbrowa zachodnia i Dąbrowa Leśna, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części sołectwa Dziekanów Bajkowy oraz części sołectwa Dziekanów Leśny, BROL Systemy Przestrzenne, Piaseczno 2015r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki zatwierdzone Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.,
- Wieloletni Plan Inwestycyjny gminy Łomianki do 2015 roku, praca zbiorowa, Łomianki 2008r.,
- Strategia rozwoju gminy Łomianki na lata 2016-2030 zatwierdzona Uchwałą Nr XIV/177/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2016 r., praca zbiorowa, Łomianki 2016r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta i gminy Łomianki z elementami opracowania problemowego dotyczącego zagadnień związanych z prawną ochroną przyrodniczą oraz zagrożeniem występowania powodzi, pracownia Ochrony Środowiska, J. Skorupski, Warszawa 2013r.,
- Program ochrony środowiska dla gminy Łomianki na lata 2016-2020 z perspektywą na lata 2021-2024, Zakład Analiz Środowiskowych Eko-Precyzja, Łomianki 2016r.,
- Gminny plan gospodarki odpadami dla gminy Łomianki na lata 2008-2011 z uwzględnieniem lat 2012-2015, Państwowy Instytut Geologiczny, Łomianki 2008r.,
- Koncepcja systemu wodociągowo-kanalizacyjnego Gminy Łomianki – Wstępne studium wykonalności; Główny Instytut Górnictwa – Zakład Ochrony Wód, Katowice 2007 r.,
- Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Miasta i Gminy Łomianki przyjęte Uchwałą Nr XXVIII/204/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 września 2008 r.,
- Lokalny Program Rewitalizacji dla gminy Łomianki na lata 2017-2023 przyjęte Uchwałą Nr XXX/364/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27 lipca 2017r.,
- Krajobraz i roślinność rzeczywista Gminy Łomianki, J.M. Matuszkiewicz, A. Kowalska, Warszawa 2009r.,
- Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Mazowieckiego na lata 2016-2021 z uwzględnieniem lat 2022-2027, praca zbiorowa, Warszawa 2015r.,
- Stan Środowiska w Województwie Mazowieckim w 2015 roku, Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2016 r.
- dane dostępne na stronach internetowych: <http://natura2000.org.pl/>, <http://www.pgi.gov.pl/>, <http://lomianki.pl>, <http://maps.geoportal.gov.pl>, <http://wios.warszawa.pl>

4. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU PLANU

4.1. Powiązania analizowanego projektu planu z innymi dokumentami

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan” powstał w oparciu o dokumenty strategiczne i planistyczne opracowane na szczeblu gminy. Zostały uwzględnione w nim cele i kierunki zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki zatwierdzone uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

Najważniejsze cele ekologiczne wskazane w Studium to m.in.

- minimalizowanie oddziaływań na środowisko przyrodnicze ze strony zarówno istniejącego zagospodarowania jak i nowych przedsięwzięć, poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziałujących na środowisko oraz kierowanie się zasadą szczególnej ostrożności w przypadku realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- likwidowanie zagrożeń dla środowiska wynikających z opóźnień w gospodarce wodno-ściekowej, poprzez kompletne uzbrojenie obszaru miasta oraz uzbrojenie większości zasiedlonych terenów wiejskich;
- rozwój alternatywnych, niskoemisyjnych w stosunku do uciążliwego dla środowiska i życia mieszkańców ruchu samochodowego, form transportu publicznego i indywidualnego (tramwaj, drogi rowerowe);
- doskonalenie gminnego systemu gospodarki odpadami w tym ograniczanie ilości wytwarzanych odpadów.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, obszar analizowany położony jest w STREFIE 8 w jednostce 8.2 z przeznaczeniem usługowo-produkcyjnym intensywnym, gdzie występują następujące obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych

- lasy i grunty leśne,
- strefy bezpieczeństwa ropociągu, strefy kontrolowane gazociągów i strefy ochronne linii wysokiego napięcia,
- złoża kruszywa naturalnego „Łomianki-Dąbrowa”.

Studium w tej strefie przewiduje następujące przeznaczenie dominujące:

- 1) zabudowa usługowa,
- 2) zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) zabudowa obiektów produkcyjnych, magazynów i składów.

oraz przeznaczenie dopełniające:

- 1) zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej,
- 2) tereny lasów,
- 3) tereny sportu i rekreacji,
- 4) tereny zieleni w tym zieleni izolacyjna.

Zasady zagospodarowania

- Jako funkcję dopełniającą w sąsiedztwie drogi krajowej dopuścić tereny obsługi ruchu samochodowego w tym stacje paliw, dla których wskaźniki zagospodarowania terenu określą plany miejscowe.
- Rozważa się II wariant przebiegu linii tramwajowej z Warszawy ze stacją końcową w jednostce 8.2.

- Dopuszcza się dominanty krajobrazowe, których lokalizacja i maksymalna wysokość zostanie doprecyzowana w planach miejscowych.
- Przy lokalizowaniu nowej zabudowy, należy otoczyć ochroną złoża kruszywa naturalnego „Łomianki Dąbrowa”.

Ogólne zasady zagospodarowania terenów w strefie obejmują ograniczenie lokalizacji w sąsiedztwie ulicy Kolejowej zabudowy usługowej z zakresu ochrony zdrowia oraz związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży. Ustalenia studium określają możliwość dopuszczenia lokalizacji w sąsiedztwie drogi krajowej nr 7 usług związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego. Parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone dla strefy, obejmują powierzchnię działki i udział w niej powierzchni biologicznie czynnej. Przyjęte wskaźniki dla wyszczególnionych rodzajów zabudowy zawierają się odpowiednio w przedziale 250 – 800 m² i 15 – 50 %. Najmniejsza wartość wskaźnika powierzchni działki dotyczy zabudowy mieszkaniowej szeregowej, natomiast najwyższa usług i obiektów produkcyjnych. Dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wartość wskaźnika nie została ustalona. Najmniejsza wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dotyczy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², a najwyższa zabudowy szeregowej.

W ramach ochrony terenów zieleni Studium przewiduje m.in. stworzenie układu terenów zieleni, który tworzyć będą między innymi tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, place zabaw, zieleń przyuliczna itp.). Dla tych terenów zostały określone następujące zasady zagospodarowania:

- zachowanie układu istniejących terenów zieleni,
- zachowanie, wzmocnienie i tworzenie powiązań przyrodniczych pomiędzy istniejącymi i planowanymi terenami zieleni poprzez zachowanie, uporządkowanie i wprowadzanie zieleni izolacyjnej i zieleni towarzyszącej inwestycjom celu publicznego w tym zieleni przyulicznej,
- ze względu na niski wskaźnik lesistości gminy, ochrona przed zabudową lasów i gruntów leśnych przestrzennie i funkcjonalnie powiązanych z KPN lub z lasami warszawskimi z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną, urządzeń rekreacji i turystyki oraz istniejących prywatnych działek leśnych o ile uzyskały lub dostaną przewidziane przepisami zgody na zmianę przeznaczenia lub dopuszczenie zabudowy na gruntach leśnych.

W ramach ochrony wód powierzchniowych i podziemnych Studium przewiduje m.in. wyposażenie całej gminy w sieć wodociągowo-kanalizacyjną i rozbudowę oczyszczalni ścieków w dostosowaniu do potrzeb.

W ramach ochrony powietrza Studium przewiduje m.in.:

- ograniczenie emisji, poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i alternatywnych źródeł energii (ciepła) w tym mikroinstalacji i małych instalacji OZE,
- ograniczenie pyłu zawieszonego w powietrzu poprzez sukcesywną modernizację gminnych dróg gruntowych.

W ramach ochrony przed degradacją gleb i rzeźby terenu Studium przewiduje m.in. doprecyzowanie w planach granic terenów wymagających rekultywacji. W obszarze opracowania istnieje teren, wymagający rozpoznania pod kątem rekultywacji bądź przywrócenia do stanu pierwotnego rzeźby terenu i gleby. Jest to pozostałość po nieczynnym składowisku odpadów przy ul. Brukowej (na północny wschód od C.H. Auchan).

W ramach ochrony przed hałasem wibracjami i polami elektromagnetycznymi Studium przewiduje m.in.

- ograniczanie uciążliwości akustycznej dróg publicznych do granic pasa drogowego - projektowanie szerokości pasów drogowych z uwzględnieniem realizacji dróg rowerowych i izolacji akustycznej (zieleni izolacyjna, inne osłony akustyczne),
- rozwój publicznego transportu zbiorowego i dróg rowerowych,

- stosowanie inżynierskich rozwiązań komunikacyjnych i organizacyjnych, polepszających płynność ruchu transportowego,
- wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

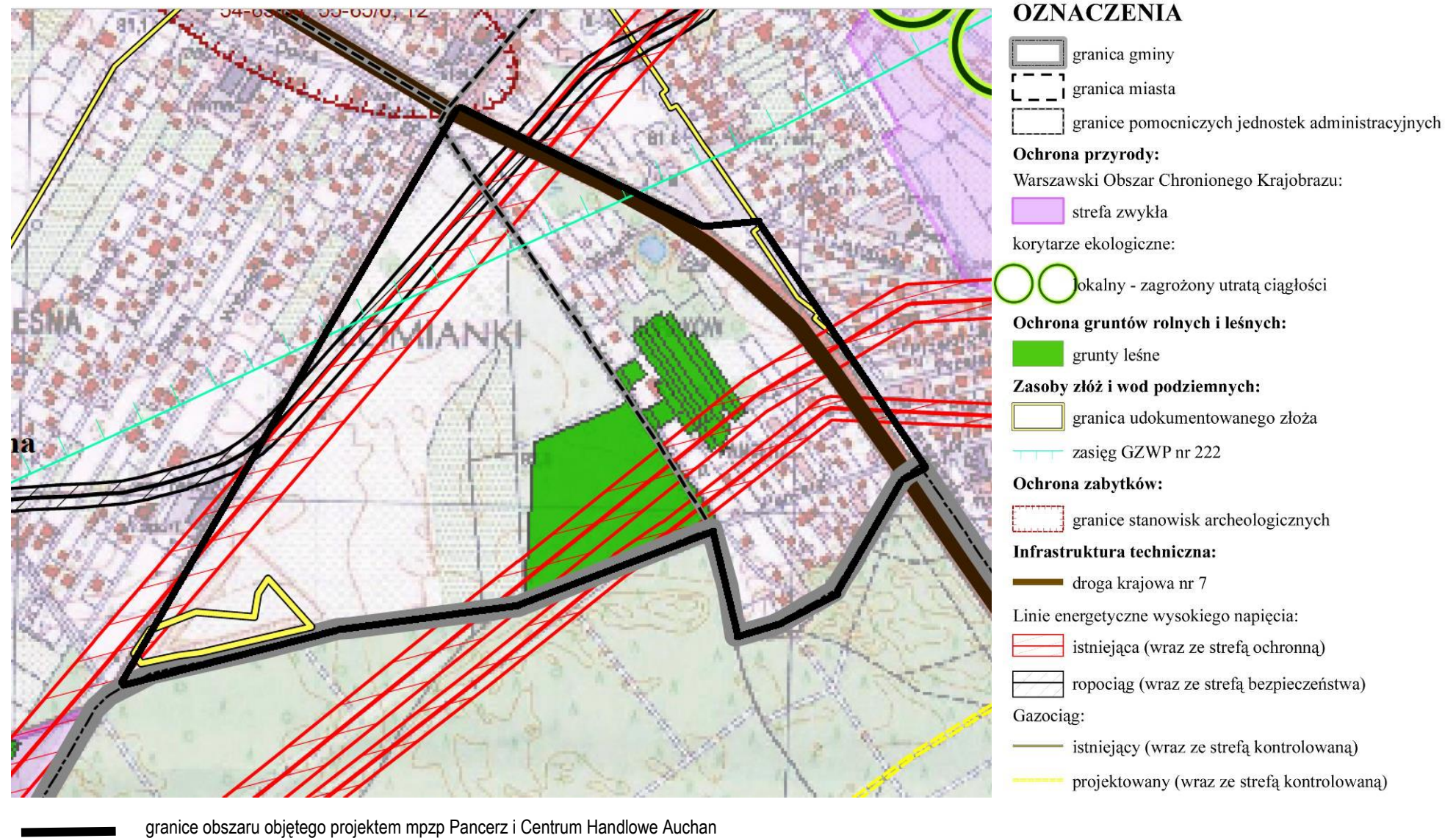
Przez obszar planu przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia i najwyższych napięć. Na rysunku Studium uwzględniono przebieg linii wraz ze strefami kontrolowanymi. Dla linii elektroenergetycznej 220 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii), dla linii elektroenergetycznej 400 kV- 60 m (po 30 m w obie strony od osi linii). Teren w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz jako teren związany z działalnością gospodarczą.

Według Studium ochrona bioróżnorodności opiera się na zasadach ochrony walorów tworzących przyrodniczy wizerunek gminy oraz zasadzie wzmocnienia osłabionych struktur przyrodniczych, w tym ochronie zadrzewień śródłąkowych, śródpolnych, przydrożnych, wzmocnienie bioróżnorodności w mieście poprzez: ochronę istniejących zadrzewień, pojedynczych cennych przyrodniczo drzew, zadrzewień przyulicznych.

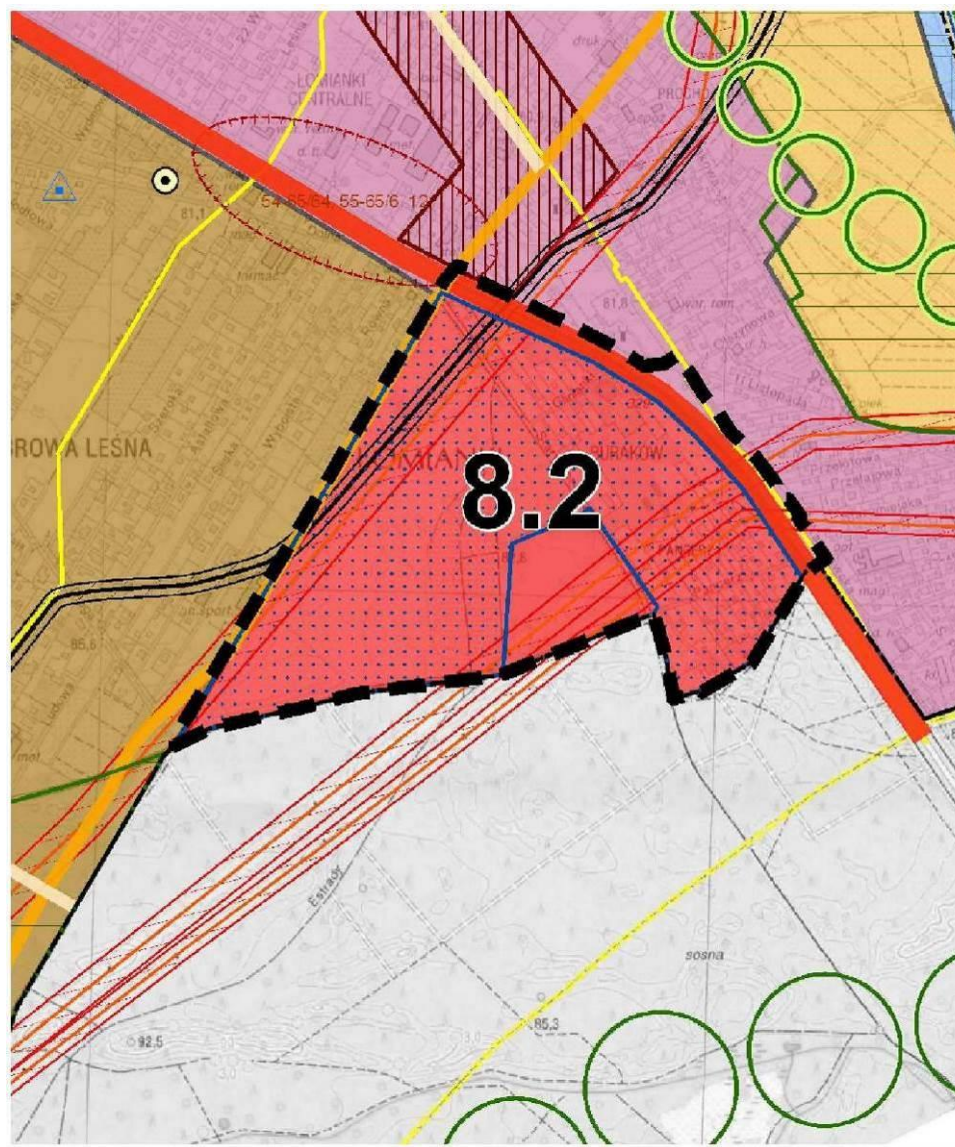
Dodatkowo w Studium wskazano na konieczność przekierowania ruchu lokalnego poza centrum miasta na drogi zbiorcze: m.in. ul. Brukową oraz na potrzebę rozbudowy sieci dróg lokalnych i dojazdowych. Dlatego też w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi istniejących i planowanych terenów zabudowy plan miejscowy powinien:

- wyznaczyć niezbędny układ dróg gminnych dojazdowych o parametrach dostosowanych do prognozowanego ruchu oraz zapewniających bezpieczeństwo wszystkich użytkowników, w szczególności pieszych i rowerzystów;
- określić zasady obsługi kwartałów zabudowy oraz dostępu do dróg publicznych za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- określić wymagania dla nowotworzonych dróg wewnętrznych przyjmując za standard:
 - przy obsłudze więcej niż 5 posesji szerokość drogi nie mniej niż 8 m;
 - nakaz realizacji placu do zawracania na drogach bez przelotu.

Rozbudowa, przebudowa i modernizacja głównego układu komunikacyjnego gminy powinna być realizowana zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku Studium.



Rys.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki –uwarunkowania (źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki)



- granice obszaru objętego projektem mpzp Pancerz i Centrum Handlowe Auchan
- OZNACZENIA**
- granica gminy
 - granica miasta
- Granice stref funkcjonalnych:**
- strefa 1 - KORYTARZ EKOLOGICZNY WISŁY
 - strefa 4 - DOLINA ŁOMIAŃKOWSKA - REKREACJA I OSADNICTWO
 - strefa 6 - MIESZKANIOWA EKSTENSYWNA I ŚREDNIO INTENSYWNA (6.1, 6.2, 6.3)
 - strefa 7 - CENTRALNA WIELOFUNKCYJNA
 - strefa 8 - USŁUGOWO-PRODUKCYJNA INTENSYWNA (8.1, 8.2)
 - obszar funkcjonalny miejskiego centrum Łomianek
 - granica obszaru lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- Układ komunikacyjny:**
- droga główna ruchu przyspieszonego
 - drogi zbiorcze
 - drogi lokalne
- Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:**
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu:
- strefa zwykła
- korytarze ekologiczne:
- regionalny - istniejący
 - lokalny - do ukształtowania
- Infrastruktura techniczna:**
- ropociąg (wraz ze strefą bezpieczeństwa)
 - linie energetyczne wysokiego napięcia:
 - istniejące (wraz ze strefą ochronną)
 - gazociągi:
 - istniejące (wraz ze strefą kontrolowaną)

Rys.2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki –kierunki zagospodarowania przestrzennego (źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Centrum Handlowego Auchan

Na omawianym obszarze obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Centrum Handlowego Auchan zatwierdzony uchwałą XX/241/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 października 2016 (Dz. U. Woj. Maz. z 6 grudnia 2016r. poz. 10690).

Analizowany obszar w w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podzielony jest na tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych,
- U – tereny zabudowy usługowej,
- UC – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- UKS – teren obsługi ruchu samochodowego,
- ZL – tereny lasów,
- KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- KP – teren placu.

Przeznaczenie terenów w granicach opracowania zostało ustalone na podstawie istniejących uwarunkowań przestrzennych i przy zachowaniu zgodności z ustaleniami obowiązującego w gminie Studium. Dominujące przeznaczenie można podzielić na strefy. Pierwsza strefa obejmuje istniejący zespół zabudowy mieszkaniowo – usługowej, w którym podstawowe przeznaczenie terenów związane jest z kontynuacją dotychczasowego zagospodarowania. Wskaźniki i parametry urbanistyczne przyjęte w ustaleniach planu ustalono w nawiązaniu do standardów istniejącej zabudowy i sposobów zagospodarowania działek budowlanych. Dalszy rozwój zagospodarowania tych terenów będzie polegał przede wszystkim na uzupełnieniu zabudowy na działkach dotąd niezabudowanych i ewentualnie uzupełnieniu zabudowy na działkach zainwestowanych. Strefa druga natomiast obejmuje centrum handlowe Auchan oraz nieużytki położone w północnej części omawianego obszaru. Sposób zagospodarowania centrum handlowego oraz sąsiedztwo drogi krajowej nr 7 ogranicza przydatność tych terenów do rozwoju przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową. Mając to na uwadze ustalone w planie przeznaczenie obejmuje zabudowę związaną z działalnością usługową, magazynową i składami oraz kontynuację funkcji handlowych w obszarze istniejącego centrum handlowego.

Znaczące działania inwestycyjne związane są z terenem położonym u zbiegu ulic Pancerz i Brukowej. Jest to teren po rekultywacji wysypiska odpadów. W 2016 roku wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na zmianę zagospodarowania terenu – ukształtowania (poprzez usunięcie mas ziemnych, w tym nasypu powstałego w wyniku rekultywacji starego wysypiska śmieci oraz wypełnienie wykopu materiałem dowiezionym spoza terenu działki) z utwardzeniem powierzchni gruntu na działce, a następnie na podstawie pozwolenia na budowę na zmianę ukształtowania powierzchni działki, usunięcie mas ziemnych po rekultywacji wysypiska, wypełnienie wykopu oraz utwardzenie powierzchni.

Do obsługi terenów inwestycyjnych w planie wyznaczono niezbędny układ dróg. Podstawą systemu komunikacyjnego są istniejące drogi, które będą przebudowane i dostosowane do pełnionych funkcji w docelowym modelu zagospodarowania terenów.

W celu zachowania i ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych najcenniejszych pod względem przyrodniczym terenów, z zasięgu terenów inwestycyjnych, wyłączono dwa kompleksy leśne pozostawiając je w dotychczasowym użytkowaniu. W planie uwzględniono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu stref technologicznych sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidują w omawianym obszarze terenów zieleni urządzonej. Plan miejscowy w poszczególnych obszarach funkcjonalnych

ustala minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15-70%. W liniach rozgraniczających dróg natomiast 15-25%.

Obowiązujący plan został zaskarżony przez Wojewodę Mazowieckiego i unieważniony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w następującym zakresie:

- części definicji powierzchni biologicznie czynnej;
- minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej, gdzie procent odnosi się do powierzchni terenu. Dotyczy to powierzchni placu KP oraz dróg;
- w części tekstowej i graficznej w odniesieniu do działek o nr ewidencyjnych 672/1, 672/2, 673/1 i 673/2 z obrębu 0001, dla których nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- odwołania do ustaleń nieistniejącego przepisu w całym tekście planu.

Prognoza oddziaływania na środowisko do mpzp rejonu Centrum Handlowego Auchan

W wyniku przeprowadzonych analiz w w/w prognozie stwierdzono, że oddziaływanie ustaleń planu miejscowego na środowisko będzie miało wymiar najmniejszy możliwy do osiągnięcia ze względu na stan wiedzy i możliwości regulacji prawnych przewidzianych w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognozowane oddziaływania związane bezpośrednio z rozwojem terenów przeznaczonych na cele budowlane będą miały charakter lokalny i nie wpłyną w sposób znaczący na środowisko przyrodnicze oraz ludzi. Realizacja ustaleń w/w planu nie będzie miała również wpływu na cele ochrony na obszarach Natura 2000 oraz inne obszary podlegające ochronie, zabytki i dobra materialne.

4.2. Główne cele projektu planu

Nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska, istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych. Przystąpienie do sporządzania omawianego projektu planu ma na celu stworzenie warunków przestrzennych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, jako dalszego kontrolowanego i zrównoważonego zagospodarowania w oparciu o zasady ładu przestrzennego.

Sporządzenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie przeniesienia na rzecz Gminy własności nieruchomości niezbędnych do realizacji inwestycji celu publicznego w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT) – przebudowy ulicy Brukowej, obejmującej budowę ścieżki rowerowej, przebudowę zatoki autobusowej i chodnika. Sporządzenie nowego planu umożliwi stworzenie korzystniejszych warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości położonych w granicach obszarów ograniczonego użytkowania tzn.: pasa technologicznego istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110kV, 220kV oraz strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN250. W ramach prac nad projektem planu został przeanalizowany przebieg linii zabudowy względem linii rozgraniczającej ulicy Kolejowej, o co wnosili mieszkańcy i właściciele nieruchomości. Ponadto sporządzenie nowego planu jest wywołane skargą Wojewody Mazowieckiego do WSA na kilka przepisów planu. Należy również nadmienić iż w okresie po uchwaleniu obowiązującego planu zmianie uległy przepisy, które należy w nowym planie zaktualizować.

4.3. Charakterystyka ustaleń projektu planu pod kątem dotyczącym problematyki ochrony środowiska

Poniżej przedstawiono wybrane ustalenia projektu planu mające wpływ na zagadnienia związane z ochroną środowiska, a także sporządzenie niniejszej prognozy.

Projekt planu ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- UC – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- UKS – teren obsługi ruchu samochodowego;
- ZL – lasy;
- KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Projekt planu określa następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla poszczególnych terenów.

Tab.2 Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w poszczególnych obszarach funkcjonalno-przestrzennych w projekcie mpzp Pancerz i Centrum Handlowe Auchan

Symbole przeznaczenia terenu	Powierzchnia terenu w ha	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w %	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w ha
MN1	0,19	50	0,10
MN2	1,18	70	0,83
MN3	2,61	50	1,31
U1	0,54	25	0,14
U2	3,01	25	0,75
U3	0,08	25	0,02
U4	0,09	25	0,02
UC1	2,61	15	0,39
UC2	14,64	15	2,20
UC3	2,83	15	0,42
UC4	2,23	15	0,33
ZL	3,36	-	3,36
KDGP	3,61	15	0,54
KDZ	1,17	15	0,18
KDL1	1,06	15	0,16
KDL2	0,77	15	0,12
KDL3	0,78	25	0,20
KDD1	0,24	15	0,04
KDD2	0,86	15	0,05
UKS	0,03	70	0,02

W obszarze objętym omawianym projektem planu znajduje się obszar leśny o powierzchni 3,36 ha. W skali całego obszaru projektu planu (powierzchnia 41,85 ha) udział powierzchni biologicznie czynnej po realizacji ustaleń projektu planu będzie stanowił minimum około 27% jego powierzchni. Względem planu uchwalonego sytuacja ta nie ulegnie zatem zmianie, gdyż w planie obowiązującym minimalna powierzchnia biologicznie czynna kształtuje się na tym samym poziomie.

- **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

projekt planu ustala kolorystykę obiektów budowlanych:

- dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania innych barw niż:
 - o szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - o brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - o czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - o czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej niemalowanej, gontu, słomy, trzciny w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy;
- dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
 - o zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
 - o przylegających do siebie ścianami w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

- **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 17 ust. 7
- ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem: nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi (z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych odbywa się zgodnie z § 17 pkt 4), niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, zwłaszcza parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania, w przypadku innych miejsc do parkowania niż te wyżej, dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami,
- ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco negatywnie 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; zakazy te nie dotyczą: realizacji inwestycji celu publicznego z zachowaniem wymogu uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody, obiektów istniejących;

- ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami **MN1**, **MN2**, **MN3** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

- **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

Na rysunku planu oznaczono kapliczkę stanowiącą obiekt dziedzictwa kulturowego gminy.

- w promieniu 5 m od kapliczki, wyznacza się otoczenie obiektu dziedzictwa kulturowego o granicach oznaczonych na rysunku planu.
- w granicach otoczenia obiektu, wprowadza się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z kapliczką, które przesłonią widok na kapliczkę z przestrzeni publicznie dostępnej;
 - 2) nakaz zabezpieczenia kapliczki przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

- **Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

Na rysunku planu oznaczono:

- strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 obejmującą pas o szerokości 2x6 m licząc od osi rurociągu w obie strony;
- granice udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych „Łomianki Dąbrowa”;
- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

Cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

Ochrona w/w obszarów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

- **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

Ustala się:

- pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 15 m licząc od osi linii w obie strony;
- pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 25 m licząc od osi linii w obie strony;
- pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2x30 m licząc od osi linii w obie strony;
- strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu.

W pasach technologicznych:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z zastrzeżeniem pkt 2.
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków handlowo-usługowych, które spełniają jednocześnie następujące warunki:
 - a) dla linii 220 kV odległość budynku od osi pasa technologicznego nie mniej niż 13 m przy czym niedopuszczalne jest sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego,
 - b) dla linii 400 kV odległość budynku od osi pasa technologicznego nie mniej niż 17 m przy czym niedopuszczalne jest sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych i zadaszonych miejsc parkingowych (postojowych) o ile ich wysokość nie przekracza:
 - a) 3 m dla linii 110 kV,

- b) 4 m dla linii 220 kV,
 - c) 6 m dla linii 400 kV;
 - 4) zakazuje się składowania materiałów i przedmiotów na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
 - 5) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości:
 - a) mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 400 kV,
 - b) mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 220kV,
 - c) mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 110kV;
 - 6) dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę w tym nadbudowę istniejących linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL,
 - b) rozbiórkę i odbudowę linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL.
- **Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:**
 - zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
 - rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - **Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:**
 - teren w granicach aglomeracji, ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.
 - **Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych, roztopowych i ścieków deszczowych:**
 - wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i gospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;
 - dla terenów oznaczonych **UC1, UC2, UC3, UC4** – dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów do kanalizacji deszczowej,
 - ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do urządzeń i obiektów zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.
 - **Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:**
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne;
 - przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej: nakazuje się stosować linie kablowe i stacje transformatorowo-rozdzielcze wewnętrzne, tam gdzie jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione, dopuszcza się linie napowietrzne i stacje transformatorowo-rozdzielcze słupowe;
 - na parkingach publicznie dostępnych dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych.

- **Ustalenia dla systemu gazowego:**

- minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla gazociągów niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla gazociągów średniego ciśnienia – 40 mm;
- sukcesywna rozbudowa sieci średniego i niskiego ciśnienia;
- zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów z wykorzystaniem stacji redukcyjnej zlokalizowanej w Łomiankach poza obszarem planu.

- **Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:**

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła;
- w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które: nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji, jako źródła ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę, mają moc przekraczającą 100 kW przy czym, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

- **Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego:** nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

- **Ustalenia dla systemu gospodarowania odpadami:**

- każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- dla zespołów zabudowy szeregowej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych dla więcej niż jednej nieruchomości.

- **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:**

- granica obszaru objętego planem;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- zwymiarowane odległości określone w metrach;
- dominanta przestrzenna;
- obiekt dziedzictwa kulturowego - kapliczka;
- otoczenie obiektu dziedzictwa kulturowego;
- symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i najwyższych napięć;
- strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu.

4.4. Cele ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, krajowym oraz lokalnym i sposoby ich uwzględniania w projekcie planu

Projekt planu nie narusza ustaleń wynikających z przepisów odrębnych. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 1219, 1378, 1565) określa zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem wymagań

zrównoważonego rozwoju. Głównym założeniem jest prowadzenie polityki i działań w poszczególnych sektorach gospodarki i życia społecznego, które umożliwi zachowanie zasobów środowiska w stanie zapewniającym trwałość funkcji, procesów przyrodniczych i zachowanie bioróżnorodności oraz umożliwi korzystanie z nich obecnym i przyszłym pokoleniom. Na szczeblu międzynarodowym opracowany został komunikat Komisji Wspólnot Europejskich Zrównoważona Europa dla lepszego Świata: Strategia zrównoważonego rozwoju dla Unii Europejskiej odnoszący się do zasad zrównoważonego rozwoju. Do podstawowych celów określonych w tym dokumencie należą:

- ograniczenie zmian klimatycznych,
- poprawa warunków ochrony zdrowia,
- prowadzenie bardziej odpowiedzialnej gospodarki zasobami naturalnymi,
- poprawa systemu transportowego oraz systemu zarządzania gruntami.

Przedmiotowy projekt planu ma służyć kształtowaniu ładu przestrzennego przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Uwzględnia on cele ochrony środowiska określone na szczeblu krajowym i międzynarodowym poprzez:

- zachowanie istniejącej zieleni leśnej,
- ochronę wód dzięki regulacjom dotyczącym sieci wodociągowej i kanalizacyjnej a także wprowadzeniu zapisów w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi i wodami opadowymi oraz roztopowymi,
- wprowadzenie w całym obszarze projektu planu nakazu zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 15% w liniach rozgraniczających dróg do 70% w terenie UKS,
- ochronę powietrza dzięki nakazie stosowania do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- ochronę krajobrazu dzięki ograniczeniom dotyczącym form zabudowy, w tym wysokości i kolorystyki budynków, zastosowanych materiałów, geometrii dachu,
- ochronę zdrowia ludzi dzięki regulacjom dotyczącym gospodarki ściekowej i wód opadowych.

Podstawowym dokumentem określającym cele ochrony środowiska na terenie gminy Łomianki jest Program Ochrony Środowiska dla gminy Łomianki na lata 2016-2020 z perspektywą na lata 2021-2024 główne cele sformułowane w tym programie to:

- poprawa klimatu i jakości powietrza poprzez ograniczenie m.in. niskiej emisji,
- ograniczenie uciążliwości akustycznych w obszarze gminy poprzez m.in. modernizację dróg i budowę nowych,
- kontrola niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego,
- poprawa jakości wód, osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych,
- zrównoważone gospodarowanie wodami powierzchniowymi i podziemnymi umożliwiające zaspokojenie potrzeb wodnych gminy m.ni. poprzez budowę sieci wodno-kanalizacyjnej,
- racjonalne wykorzystanie gleb,
- racjonalne gospodarowanie odpadami poprzez m.in. likwidację dzikich wysypisk śmieci oraz uszczelnienie systemu gospodarowania odpadami komunalnymi,
- ochrona zasobów przyrodniczych poprzez uniemożliwienie przekształceń terenów cennych przyrodniczo.

W omawianym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego główne cele ochrony środowiska zostały uwzględnione następująco:

- ustalenia przyjęte w projekcie planu dla poszczególnych terenów w zakresie ochrony środowiska są zgodnie z zapisami Studium.
- w obszarze objętym projektem planem uwzględniono obszary chronione prawnie: otulinę Kampinoskiego Parku Narodowego oraz strefę ochrony złoża kruszyw naturalnych
- ochrona zasobów wodnych i ich jakości w projekcie planu nie narusza zasad określonych w Studium
- w odniesieniu do ochrony przed hałasem komunikacyjnym projekt planu kwalifikuje ulice zgodnie z ustaleniami studium
- projekt planu zachowuje tereny leśne i chroni zieleni wysoką na działkach leśnych przeznaczonych pod zabudowę
- w zakresie ochrony powietrza w projekcie planu w sposób właściwy ustalono źródła zaopatrzenia w ciepło
- na obszarze projektu planu nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi w wyniku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów szczególnych, a także nie powstaną takie w wyniku uchwalenia projektu planu.

Opracowanie ekofizjograficzne obejmujące obszar opracowania zostało wykonane na potrzeby obowiązującego planu w 2015 r. Wytyczne ekofizjograficzne do planu miejscowego zostały zdefiniowane w tym opracowaniu formie wyróżnionych stref. Omawiany obszar został objęty następującymi strefami:

- strefa obszarów wykazujących wysokie walory przyrodniczo – krajobrazowe (obejmująca tereny leśne), wytyczne planistyczne dla strefy to:
 - preferowane zachowanie siedlisk leśnych bez zmian
 - dopuszczenie przeznaczenia na cele budowlane pod warunkiem zachowania leśnego charakteru działek budowlanych ograniczenie intensywności wskaźników urbanistycznych umożliwiających realizację jedynie zabudowy rezydencjonalnej lub usług w zieleni leśnej
- strefa intensywnego zainwestowania wielofunkcyjnego mieszkaniowo - usługowego z udziałem obiektów produkcyjnych (obejmująca istniejące zespoły o tej funkcji oraz tereny bezpośrednio z nimi sąsiadujące), wytyczne planistyczne dla strefy to:
 - dopuszczenie lokalizacji zespołów zabudowy usługowej i produkcyjnej z dopuszczeniem realizacji funkcji mieszkaniowej (obiekty wolnostojące i lokale mieszkaniowe w budynkach o innych funkcjach),
 - ograniczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej bez towarzyszącej funkcji związane z działalnością gospodarczą,
 - poprawy estetyki i standardu technicznego istniejących budynków (kolorystyka, detal, zwieńczenia dachami itp.),
 - wprowadzenie urządzonej zieleni wysokiej i zakomponowanie zieleni niskiej
 - wzbogacenie obszaru wprowadzenie małej architektury o wysokim poziomie technicznym i estetycznym, dbałość o atrakcyjne nawierzchnie dróg,
 - zakaz realizacji działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice dzieł inwestycyjnych.
- strefa intensywnego zainwestowania związanego z działalnością gospodarczą usługowo - produkcyjną oraz magazynowo - składową, obejmująca istniejące zespoły zabudowy produkcyjnej, usługowej i magazynowo – składowej oraz tereny z nimi sąsiadujące lub położone poza obszarami z dominacją funkcji mieszkaniowej, które ze względu na uwarunkowania przestrzenne są korzystne do rozwoju działalności gospodarczej, wytyczne ekofizjograficzne dla strefy to:
 - zachowanie funkcji usługowo – przemysłowych w istniejących zespołach zabudowy produkcyjno - usługowej,

- dalszy rozwój funkcji usługowo – przemysłowych bez dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej,
- podniesienia ładunku przestrzennego i estetyki zabudowy,
- nakaz poprawy walorów architektonicznych zabudowy o niskim standardzie,
- nakaz zabezpieczenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej poza granicami strefy przed uciążliwościami związanymi z prowadzoną działalnością gospodarczą,

zakaz realizacji przedsięwzięć uciążliwych dla otoczenia lub mogących negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie

- strefa obiektów i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej układu ponadregionalnego istniejącego i projektowanego, obejmująca istniejącą drogę krajową S7, wytyczne planistyczne dla strefy to:
 - wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych izolujących tereny sąsiednie przed emisją zanieczyszczeń pochodzących z drogi,
 - przewidzenie w urządzeniu drogi przejść pieszych zwiększających połączenia terenów położonych w korytarzu drogi,
 - uwzględnienie w urządzeniu drogi przejść dla zwierząt,
- strefa obiektów i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej układu podstawowego gminy (obejmująca istniejące drogi o znaczeniu lokalnym), wytyczne planistyczne dla strefy to:
 - zachowanie istniejących funkcji,
 - dopuszczenie realizacji wszelkich obiektów niezbędnych do funkcjonowania terenów,
 - poprawa wystroju ulic, w tym nawierzchni, chodników, małej architektury i zieleni urządzonej,
 - utrzymanie istniejących szpalerów drzew
 - wprowadzenie w korytarz ulic ścieżek rowerowych

4.5. Ocena stanu środowiska ludzi na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem ustaleń projektu planu

Obecnie na omawianym obszarze stan środowiska jest dość dobry. Występują tu natomiast uciążliwości ze strony drogi krajowej nr 7 oraz związane z przebiegiem linii energetycznych wysokich i najwyższych napięć, a także z lokalizacją wielkopowierzchniowego centrum handlowego. Nie bez znaczenie jest też przebieg rurociągu naftowego o średnicy DN250. Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest głównie w części południowej w otoczeniu lasów. Od drogi krajowej nr 7 odgradzają ją ekrany akustyczne. Takie uwarunkowania nie stwarzają najlepszych warunków do komfortowego życia ludzi. Rozpatrując omawiany obszar można stwierdzić, że środowisko w wyniku długotrwałej antropopresji utraciło w przeważającej części zdolności do regeneracji, chociaż obszary zdegradowane stanowią niewielki odsetek powierzchni obszaru opracowania.

W obszarze objętym projektem planu obowiązuje plan miejscowy, który przesądza o zagospodarowaniu tych terenów. Co więcej, przeznaczenie terenów w projekcie planu pokrywa się z tym w planie obowiązującym. Różnice w ustaleniach projektu planu, z punktu widzenia ochrony środowiska i sporządzenia niniejszej prognozy, są niewielkie i szczegółowo przedstawiono je w rozdziałach poniżej. Niezwykle istotnym jest również fakt, że wykonana do obowiązującego planu prognoza oddziaływania na środowisko nie wykazała znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko. W związku z powyższym głównym przedmiotem rozważań w niniejszej prognozie staną się nowe ustalenia w projekcie planu, które różnią go od planu obowiązującego.

Zapisy projektu planu utrzymują zakaz lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, 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.

W związku z powyższym oraz biorąc pod uwagę wszystkie ustalenia projektu planu na omawianym obszarze, nie wystąpią oddziaływania, które w znaczący sposób przyczyniłyby się do

pogorszenia jakości środowiska oraz życia i zdrowia ludzi a zwłaszcza w odniesieniu do ustaleń planu obowiązującego.

4.6. Problemy ochrony środowiska

O stanie środowiska na obszarze objętym projektem planu decydują degradacje, skażenia i uciążliwości, o których źródłach wspomniano w rozdziale powyżej. Te negatywne oddziaływania nakładają się na stosunkowo korzystne warunki naturalne i tereny leśne w obszarze objętym projektem planu. Wynik wspólny tych oddziaływań decyduje o stanie środowiska.

Na obszarze objętym projektem planem obecnie identyfikuje się następujące problemy ochrony środowiska:

- hałas i zanieczyszczenie od drogi krajowej nr 7 (w pewnym stopniu zneutralizowane przez ekrany akustyczne),
- niska emisja,
- linie energetyczne wysokiego i najwyższego napięcia,
- rurociąg naftowy,
- wielkopowierzchniowe obiekty handlowe,
- hałda po wysypisku śmieci wymagająca rekultywacji.

5. AKTUALNY STAN ŚRODOWISKA LUDZI. CHARAKTERYSTYKA I UWARUNKOWANIA

5.1. Położenie terenu- charakterystyka ogólna

Obszar opracowania znajduje się we wschodniej części gminy Łomianki, przy granicy z miastem Warszawą. Granicami opracowania objęto obszar położony pomiędzy istniejącą drogą krajową S7 oraz ulicą Brukową i kompleksami leśnymi położonymi w granicach administracyjnych Warszawy. Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi około 41,89 ha.

Gmina położona jest pod względem fizycznogeograficznym w makroregionie Nizina Środkowomazowiecka, w mezoregionie Kotlina Warszawska. Kotlina Warszawska obejmuje rozszerzenie doliny Wisły poniżej Warszawy u zbiegu dolin środkowej Wisły, Narwi, Bugu i Bzury. W jej obrębie zaznaczają się dwa typy krajobrazu: tarasów zalewowych, przeważnie łąkowo-rolny oraz nadzalewowych tarasów piaszczystych z wydłami, przeważnie zalesiony.



Fot.1 Widok na Centrum Handlowe Auchan z ul. Brukowej
(fot. Joanna Moczulska)



Fot. 2 Hałda po wysypisku odpadów oraz linia wysokiego napięcia
(fot. Joanna Moczulska)

Obszar opracowania położony jest w strefie zurbanizowanej gminy. Stan przekształcenia antropogenicznego środowiska jest wysoki. Tereny zabudowane skupione są w pierzejach ulic Brukowej i Pancerz. Zabudowa położona w rejonie ulicy Pancerz jest zabudową mieszaną mieszkaniowo – usługową. Stan techniczny istniejącej tu zabudowy oraz jej forma architektoniczna są silnie zróżnicowane. Inny sposób zagospodarowania terenów występuje w rejonie ulicy Brukowej. Sposób zagospodarowania tego rejonu opracowania związany jest z funkcjonowaniem centrum

handlowego Auchan. W skład centrum wchodzi budynek główny galerii handlowej oraz parkingi i dojazdy zlokalizowane wokół niego. W granicach centrum zlokalizowana jest również stacja paliw. W południowej części projektu planu znajduje się hałda po wysypisku odpadów.

Tereny niezabudowane w obszarze opracowania obejmują tereny położone pomiędzy drogą krajową S7 i zespołami zabudowy opisanymi powyżej. Tereny niezabudowane to przede wszystkim nieużytki rolnicze, w znacznej części zadrzewione. Mniejszą powierzchnię zajmują w tej kategorii grunty leśne. Największy kompleks leśny położony w pobliżu południowej granicy opracowania przy ulicy Pancerz.



Ryc.4 Fragment mapy topograficznej z lokalizacją miasta Łomianki na tle regionu (źródło:<http://viamichelin.pl>)



Ryc.5 Fragment mapy z lokalizacją obszaru projektu planu na tle miasta Łomianki (źródło: – <http://google.pl/maps>)

Krajobraz w tej części miasta jest mocno przekształcony. Silnym, dominującym i wyróżniającym się elementem są linie wysokiego napięcia oraz nawierzchnie utwardzone.

5.2. Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Obszar opracowania położony jest w całości w zasięgu tarasu nadzalewowego Wisły (kampinoskiego). Formami geomorfologicznymi wyróżniającymi się w obszarze opracowania są ostańce erozyjne tarasu nadzalewowego. Obszar opracowania wznosi się łagodnie w kierunku południowo – wschodnim. Wysokość terenu znajduje się w przedziale 81 – 91 m n.p.m.. Spadki terenu nie przekraczają 2 %. Najniżej położony punkt znajduje się w rejonie wlotu ulicy Brukowej do drogi krajowej nr 7. Najwyżej położony punkt natomiast stanowi kulminację wysokości dawnego wysypiska odpadów położonego w rejonie skrzyżowania ulicy Pancerz z ulicą Brukową.

Utworki czwartorzędowe w obszarze opracowania osiągają głębokość 20 – 40 m. Znaczna miąższość utworów związana jest z położeniem w zasięgu tarasu nadzalewowego Wisły, na obszarze którego utworki przypowierzchniowe były kształtowane procesami erozyjno-sedymentacyjnymi wywołanymi z licznymi nasunięciami i cofnięciami lądolodu stadiału mazowiecko-podlaskiego i późniejszego północnomazowieckiego. Procesy te ostatecznie ukształtowały utworki występujące w obszarze opracowania w warstwie przypowierzchniowej. Działalność procesów eolicznych charakterystycznych również dla tarasów nadzalewowych w obszarze opracowania jest słabo widoczna. Dominacja w podłożu form pochodzenia eolicznego dotyczy jedynie najbardziej na południe wysuniętych rejonów. Utworki występujące w warstwie przypowierzchniowej stwarzają generalnie dobre warunki geologiczno – inżynierskie do posadowienia zabudowy.

Na obszarze opracowania nie występują zwarte kompleksy gleb wykorzystywanych do celów produkcji rolniczej. Odłogowane użytki rolnicze klas bonitacyjnych IV, V i VI nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

5.3 Wody powierzchniowe i podziemne

Na obszarze opracowania nie stwierdza się występowania naturalnych zbiorników i cieków wodnych. Zlewnią dla wód spływających z tego obszaru jest rzeka Wisła.

Projekt planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, natomiast jego północna część objęta jest Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. W obrębie zbiorników występują dwa piętra wodonośne: trzeciorzędowe i czwartorzędowe. Trzeciorzędowe piętro wodonośne związane jest z osadami piaszczystymi miocenu i oligocenu występującymi pod piętrzem czwartorzędowym. Występujące tu zasoby wodne są najbardziej wydajnym poziomem wodonośnym w aglomeracji warszawskiej. Zwierciadło wód oligoceńskich zalega na głębokości 200÷250 m ppt. Czwartorzędowe piętro wodonośne tworzy jeden poziom wodonośny pozostający w związku hydraulicznym z wodami powierzchniowymi. W warstwie wodonośnej tego piętra dominują przede wszystkim piaski i żwiry wypełniające pradolinę Wisły. Czwartorzędowy poziom wodonośny jest najbardziej eksploatowany do celów użytkowych.

Poziom zwierciadła wód przypowierzchniowych w obszarze opracowania występuje na głębokości poniżej 2 m n.p.t. W przypadku strefy pól piasków eolicznych poziom ten jest jeszcze niższy i nie przekracza 4 m n.p.t. Poziom pierwszego zwierciadła wód podziemnych stwarza dobre warunki hydrogeologiczne do posadowienia zabudowy. Utrudnienia mogą być związane jedynie z występowaniem w strefie ostańców erozyjnych sączeń z warstw gliniastych.

5.4 Surowce mineralne

W południowych rejonach obszaru opracowania (okolice hałdy po gromadzeniu odpadów) znajduje się udokumentowane złożo kruszyw naturalnych „Łomianki Dąbrowa”. Złożo jest rozpoznane szczegółowo i posiada zasoby kopaliny w wymiarze 172 tys. ton. Obecnie nie prowadzi się działań mających na celu eksploatację złoża.

5.5. Warunki klimatyczne

Klimat w obszarze objętym projektem planu jest charakterystyczny dla klimatu środkowej Polski. Pod względem regionalizacji klimatycznej (wg A. Wosia), rejon Łomianek sytuuje się w północno-wschodniej części XVII regionu klimatycznego zwanego Regionem Środkowopolskim. Obszar ten cechuje się rosnącym kontynentalizmem w kierunku wschodnim. Na obszarze gminy roczna temperatura powietrza osiąga około 7,5÷8,1°C. Średnie roczne zachmurzenie wynosi przeciętnie 6,6÷6,8 w skali pokrycia nieba 0÷10. Średnia roczna opadów jest niższa od średniej dla Polski (600 mm) i wynosi 500÷550 mm. Frekwencja dominujących zachodnich kierunków wiatrów wynosi ok. 45,0 %, przy czym zaznacza się stosunkowo duży udział wiatrów z kierunków wschodnich – ok. 27%.

Powyższe dane mają charakter ogólny, w rzeczywistości ulegają one lokalnemu zróżnicowaniu pod wpływem rzeźby terenu, szaty roślinnej i własności termicznych gruntów. Powierzchnie utwardzone oraz szata roślinna wpływają na warunki termiczno-wilgotnościowe a także na ich amplitudy.

5.6. Szata roślinna i świat zwierzęcy oraz powiązania przyrodnicze

Tereny aktywnie biologicznie w obszarze opracowania nie tworzą zwartej struktury przestrzennej. Są to przede wszystkim nietrwale biotycznie ekosystemy nieużytków rolniczych. Większy potencjał wykazują jedynie tereny zadrzewione i leśne. W większości są one jednak izolowane przestrzennie i pełnią obecnie funkcję wspomagającą system. Wyjątek stanowi kompleks leśny położony w południowej części opracowania, na zapleczu centrum handlowego Auchan. Kompleks ten ma wykształcone siedlisko leśne i jest powiązany przestrzennie ze zwartymi kompleksami lasów miejskich Warszawy i lasów ochronnych położonych poza południową granicą opracowania, położonych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, którego granica przebiega po południowej granicy opracowania.

Największą powierzchnię w obszarze opracowania zajmują zespoły roślinności związane z terenami przekształconymi antropogenicznie. W terenach zabudowanych są to zespoły roślinności urządzonej i ozdobnej stanowiącej nasadzenia wykonane po zakończeniu działań inwestycyjnych. W przypadku omawianego obszaru zespoły tej roślinności zajmują ograniczone powierzchnie, występujące w mozaice z terenami pozbawionymi roślinności. Charakterystyczny jest również znaczący udział

w zagospodarowaniu części działek roślinności ruderalnej i spontanicznej. Tereny niezabudowane dotychczas pokryte są w przeważającej części zespołami roślinności segetalnej, ruderalnej i spontanicznej. Wynikiem spontanicznej ekspansji gatunków roślin leśnych jest zadrzewienie znacznej części nieużytków. Tereny pokryte roślinnością pochodzenia naturalnego i półnaturalnego w omawianym obszarze ograniczają się do kilku kompleksów leśnych. Wykształcone siedlisko leśne (bór mieszany świeży) wykazuje jedynie największy z nich położony w okolicach ulicy Pancerz na zapleczu centrum handlowego Auchan. Tereny o silnie ograniczonej powierzchni biologicznie czynnej w obszarze opracowania zajmują znaczną powierzchnię. Są to tereny dróg publicznych i tereny parkingowe wokół centrum handlowego Auchan.

Obszar opracowania nie był objęty szczegółowymi badaniami faunistycznymi. W literaturze nie ma wskazań na możliwość występowania w omawianym obszarze stanowisk zwierząt chronionych. Gatunki zwierząt występujące tu to przede wszystkim zwierzęta pospolicie występujące w obszarach zurbanizowanych. Ciekawym i zasługującym na uwagę obiektem jest hotel dla owadów znajdujący się przy Centrum Handlowym Auchan przy wylocie z ul. Glinianki



Fot. 3 Niezagospodarowana działka z zadrzewieniami – widok z ul. Stary Tor (fot. Joanna Moczulska)



Fot. 4 Hotel dla owadów przy Centrum Handlowym Auchan (fot. Joanna Moczulska)

5.7. Ustanowione formy ochrony przyrody oraz powiązania przyrodnicze z obszarami sąsiednimi

Cały obszar objęty projektem planu miejscowego, położony jest w strefie ochronnej (otulinie) Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN). Ponadto, w niewielkiej odległości od granic projektu planu znajdują się: Kampinoski Park Narodowy (KPN), Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, obszary Natura 2000 oraz rezerваты przyrody, które po przez niewielkie kompleksy leśne i obszary zadrzewione powiązane są przyrodniczo z obszarem opracowania.

Strefa ochronna (otulina) Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN)

Kampinoski Park Narodowy został ustanowiony 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 Rozporządzeniem 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 oraz Rezerwatem Biosfery (UNESCO MaB).

Strefa ochronna (otulina) Kampinoskiego Parku Narodowego ma powierzchnię 37756 ha. W jej obrębie znajduje się cały obszar objęty projektem planu miejscowego. 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 Planu Ochrony KPN wprowadza m.in.:

- ograniczenia dla zabudowy,
- wskazanie na potrzebę ograniczenia zmiany przeznaczenia obszarów leśnych na cele nieleśne;
- wskazanie na konieczność wykluczenia lokalizacji inwestycji powodujących wzrost zanieczyszczenia powietrza, wody i gleb (np. strefy usługowo-produkcyjne) z bezpośredniego sąsiedztwa Parku. Lokalizacja tylko w miejscach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- wskazanie na potrzebę ochrony cieków i zbiorników wodnych m.in. poprzez lokowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 20 m od nich, a ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 6 m od ich krawędzi (nie dotyczy przydomowych oczek wodnych);

Obszary chronione w gminie Łomianki położone poza granicami opracowania:

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem opracowania od strony południowej granicy,
- Pomniki przyrody - ustanowione na podstawie rozporządzenia nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu warszawskiego zachodniego – pomniki przyrody na obszarze całej gminy Łomianki (najbliższy około 400m od obszaru projektu planu),
- Dolina Środkowej Wisły - PLB140004, kierunek północny około 700m,
- Kampinoska Dolina Wisły - PLH140029 – kierunek północny około 700m,
- Puszcza Kampinoska - PLC140001 – kierunek południowy około 1,3km,
- Kampinoski Park Narodowy – kierunek południowo-zachodni około 1,2km,
- Rezerwat przyrody „Ławice Kiepińskie”, kierunek północno – zachodni około 1,5km,
- Rezerwat przyrody „Jezioro Kiepińskie”, kierunek północno – zachodni około 4km.

Powiązania przyrodnicze

Elementy systemu przyrodniczego gminy składają się z obszarów węzłowych, korytarzy powiązań przyrodniczych i obszarów je wspomagających. Obszary węzłowe powinny posiadać trwałą strukturę biotyczną, zasilającą cały system. Poszczególne elementy środowiska naturalnego i półnaturalnego wchodzące w skład systemu przyrodniczego gminy są powiązane ze sobą siecią korytarzy ekologicznych zapewniających swobodną migrację gatunków flory i fauny. Połączenia te łączą poszczególne elementy w silny układ przyrodniczy. Trwałą strukturę użytkowania posiadają m.in. kompleksy leśne, stąd zwykle stanowią one podstawę tworzenia systemu powiązań przyrodniczych, pełniących funkcję obszarów węzłowych i korytarzy powiązań przyrodniczych. Najistotniejszym powiązaniem wydaje się być korytarz ekologiczny przebiegający wzdłuż południowej i wschodniej granicy projektu planu, mianowicie chodzi tu o Puszcę Kampinoską (GKPnC-11)- korytarz biegnący na szlaku Kampinoski Park Narodowy – Las Nowa Warszawa – Park Młociński – Wisła. Stanowi on część korytarza Północno-Centralnego o znaczeniu europejskim.

Do terenów wspomagających system zalicza się tereny wykazujące trwale wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej. Potencjał biotyczny tych terenów jest różny, nie zawsze wysoki. Zalicza się do nich tereny zieleni urządzone, ogrody działkowe czy trwale użytki zielone.

W obszarze opracowania nie można wydzielić systemu powiązań przyrodniczych. Znaczny stopień przekształcenia antropogenicznego terenów powoduje, że elementy o trwałej i niezagrożonej strukturze biotycznej ograniczają się w zasadzie do kompleksów leśnych położonych w jego południowej części. Obszary te zachowały ciągłość przyrodniczą z obszarami zewnętrznymi, tj. ze wspomnianym wyżej korytarzem Puszcza Kampinoska, jednak nie mają powiązań z innymi obszarami niezabudowanymi w obszarze opracowania. Inne kompleksy leśne stanowią lasy plombowe mające znaczenie lokalnych węzłów bez możliwości powiązania ich z innymi elementami systemu przyrodniczego gminy. Pozostałe obszary wspomagające ten system oparte są na zespołach niestabilnych związanych głównie z nieużytkami rolniczymi sparcelowanymi na działki o charakterze

budowlanym oraz zadrzewienia o podobnym charakterze. Tereny te nie są ze sobą powiązane i w miarę rozwoju procesów urbanizacyjnych ich powierzchnia będzie się zmniejszać. W miarę rozwoju zagospodarowania obszaru projektu planu powierzchnia biologiczna obszarów niezabudowanych dotąd będzie się zmniejszać, zanikać będą również zespoły roślinności naturalnej i półnaturalnej specyficzne regionu. Roślinność ta będzie zastępowana gatunkami ozdobnymi i zespołami roślinności towarzyszącej zabudowie. W przypadku realizacji trasy S7 w wariant 2 powiązania terenów cennych przyrodniczo z obszarami zewnętrznymi w południowej części opracowania zostaną trwale przerwane. Obszar opracowania będzie tym samym izolowany przyrodniczo zarówno do strony północnej (istniejąca droga S7) jak i południowej (wariant 2 nowego przebiegu trasy S7).

5.8. Wartości kulturowe

W obszarze objętym projektem planu przy ul. Pancerz 17 znajduje się kapliczka przydrożna z poł. XX w..

5.9. Zanieczyszczenia i uciążliwości

5.9.1. Stan powietrza

Na terenie opracowania, zgodnie z posiadanymi informacjami, nie występuje trwale zanieczyszczenie powietrza, które naruszałoby obowiązujące normy. Występują tu natomiast wszystkie kategorie źródeł emisji: punktowe (z ogrzewania budynków mieszkalnych), liniowe (komunikacja drogowa) i powierzchniowe (zanieczyszczenia wprowadzane do powietrza poprzez np. zapylenie spowodowane unoszeniem pyłu z niezagospodarowanych terenów otwartych). Znaczący wpływ na poziom stężeń pyłu w powietrzu atmosferycznym ma: emisja zanieczyszczeń ze źródeł bytowo-komunalnych, ze źródeł związanych z transportem samochodowym, a także emisje związane z energetycznym spalaniem paliw w indywidualnych systemach grzewczych. Dodatkowym źródłem zanieczyszczenia powietrza pyłem jest pył z powierzchni terenu, dróg, dachów itd. oraz zanieczyszczenia alochtoniczne - napływające spoza terenu opracowania.

Jednym z ważniejszych źródeł zanieczyszczeń powietrza na terenie objętym projektem planu są źródła komunikacyjne. Ze względu na duży ruch w tym rejonie (droga krajowa nr 7), występuje tu wysokie zanieczyszczenie powietrza substancjami pochodzącymi ze spalania paliw w silnikach pojazdów (przede wszystkim tlenki węgla, tlenki azotu, węglowodory lotne). Przyczyną nadmiernej emisji zanieczyszczeń ze środków transportu jest, przede wszystkim, zły stan techniczny pojazdów, zły stan nawierzchni dróg, rodzaj paliwa, itp.). Pewnym ograniczeniem zanieczyszczeń są ekrany akustyczne posadowione wzdłuż drogi.

Na stan powietrza oddziałuje także niska emisja. Niewątpliwym problemem jest spalanie w domowych piecach odpadów, w tym tworzyw sztucznych, gumy i tekstyliów. Domowe paleniska nie wytwarzają wystarczająco wysokiej temperatury do ich całkowitego spalania. W związku z tym do atmosfery przedostają się duże ilości sadzy, węglowodorów aromatycznych, merkaptanów i innych szkodliwych dla zdrowia ludzi związków chemicznych. Nasila się to szczególnie w okresie grzewczym.

Na stan powietrza w gminie Łomianki nie ma znaczącego wpływu bliskość Warszawy. Przesądzają o tym głównie dominujące wiatry zachodnie i północno-zachodnie. Najistotniejszym źródłem zanieczyszczeń jest niska emisja na terenie gminy, zarówno ze źródeł stacjonarnych jak i komunikacyjnych (ruch samochodowy). Emitory umieszczone są na wysokości kilku metrów nad poziomem terenu, co powoduje koncentrację zanieczyszczeń na niewielkich wysokościach. W ostatnich dwóch dziesięcioleciach obserwuje się korzystną tendencję zmiany paliw. Coraz częściej powszechne wcześniej paliwa węglowe zastępowane są olejem opałowym, gazem i energią elektryczną.

5.9.2. Emitowanie hałasu

Do najpowszechniejszych i najbardziej uciążliwych źródeł hałasu należy niewątpliwie komunikacja drogowa. Środki transportu są ruchomymi źródłami hałasu decydującymi o parametrach klimatu akustycznego przede wszystkim na terenach zurbanizowanych. Do czynników mających wpływ na poziom emisji hałasu drogowego należą: natężenie ruchu, struktura strumieni pojazdów, a zwłaszcza

udziału w nim transportu ciężkiego, stan techniczny pojazdów, rodzaj i stan techniczny nawierzchni, organizacja ruchu drogowego, charakter zabudowy (zagospodarowanie) terenów otaczających.

W raporcie o stanie środowiska województwa mazowieckiego za 2013 r. badań hałasu komunikacyjnego w gminie Łomianki i jej sąsiedztwie nie monitorowano. Biorąc pod uwagę badania hałasu wykonane do koncepcji przebiegu nowej trasy S7, w której wskazano przewidywane zasięgi możliwych przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu w przypadku braku zabezpieczeń akustycznych, należy założyć, że również w przypadku istniejącej trasy normy określone w przepisach są przekraczane. W gminie Łomianki oprócz trasy S7 nie występują inne emitery hałasu mogące skutkować przekroczeniem dopuszczalnych norm.

W granicach obszaru objętego projektem planu znajduje się fragment wspomnianej drogi krajowej nr 7 oraz drogi publiczne, istotne dla funkcjonowania układu drogowego Łomianek: ul. Brukowa – droga klasy zbiorczej stanowiąca alternatywny dojazd do Warszawy a także Izabelina, ul. Stary Tor-droga klasy lokalnej, ul. Pancerz – droga klasy dojazdowej, oraz inne drogi dojazdowe.



Fot.5 Gruntowa droga – ul. Stary Tor (fot. Joanna Moczulska)



Fot. 6 Ekrany akustyczne przy drodze krajowej nr 7 – widok od ul. Glinianki (fot. Joanna Moczulska)

Wewnątrz obszaru opracowania nie planuje się trasowania nowych dróg publicznych do obsługi tego obszaru poza jedną drogą wewnętrzną w obszarze U1. Konieczne jest natomiast doprowadzenie klas dróg do zgodności ze Studium.

Na emitowanie hałasu w obszarze opracowania duże znaczenie ma istniejące centrum handlowe i związane z nim natężenie ruchu samochodowego, które szczególnie wzrasta w weekendy oraz w okresach przedświątecznych. Większa ilość samochodów znajduje się przed centrum również w dni powszednie w godzinach popołudniowych.

W obszarze objętym projektem planu źródłem hałasu są również linie elektromagnetyczne a dokładnie zjawisko ulotu (wylądowania wokół przewodu), które zależne jest od: parametrów technicznych linii (napięcie fazowe, geometria układu przesyłowego, obciążenie), czynników środowiskowych (warunki atmosferyczne, terenowe, zapylenie), stanu technicznego linii.

5.9.3. Zanieczyszczenia wód

Na terenie objętym projektem planu miejscowego nie występują wody powierzchniowe. Obszar projektu planu znajduje się w zasięgu strefy ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, dla których wymagania ochrony określają przepisy prawa. Na wschód od terenu opracowania znajduje się ujęcie wody.

Obszar objęty analizą częściowo ma zrealizowaną sieć wodociagową i kanalizacyjną. W związku z planowaną urbanizacją części obszaru, zostanie rozszerzony zasięg obsługi na te tereny.

5.9.4. Gospodarka odpadami

Na terenie opracowania prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów. Na GPSZOK przy ul. Brukowej prowadzony jest odbiór w sposób uproszczony segregacji odpadów wytwarzanych przez mieszkańców, gdzie planowana jest segregacja szczegółowa z podziałem na frakcje.

5.9.5. Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące

Najważniejsze źródła promieniowania oddziałujące na środowisko na terenie objętym projektem planu to urządzenia i sieci energetyczne. Przez obszar opracowania przebiegają sieci elektroenergetyczne 110 kV, 220 kV i 400 kV. W celu ochrony zdrowia ludzi związanego z promieniowaniem pochodzącym od tych linii należy wyznaczyć wokół nich strefy o szerokości 15 m dla linii 110 kV, 25 m dla linii 220 kV oraz 30 m dla linii 400 kV, licząc w obie strony. W strefach tych należy przestrzegać przepisów regulujących sposób zagospodarowania terenów, w tym w zakresie lokalizacji pomieszczeń przewidzianych na cele stałego i czasowego pobytu ludzi.

5.9.6 Poważne awarie

Poważną awarią określa się zdarzenie powstałe w czasie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja powstała w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

Potencjalne źródła zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska w obszarze objętym projektem planu to transport materiałów i substancji niebezpiecznych (toksycznych, łatwopalnych, wybuchowych), głównie na drogach, powodujący m. in. potencjalne zagrożenie zanieczyszczenia gleb.

6. PROGNOZOWANE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko można dokonać jedynie w stopniu ogólnym. Dokładny zakres oddziaływania zależy od charakteru przyszłych inwestycji i sposobu zagospodarowania terenu oraz podjętych działań zapobiegawczych, dla których plan wyznacza jedynie wartości graniczne. Obszar objęty projektem planu miejscowego jest szczególnie w aspekcie ochrony środowiska z uwagi na to, że znajduje się w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

Projekt planu nie znaczących zmian w przeznaczeniu terenów, nie przewiduje też możliwości lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) Projekt planu przewiduje rozwój terenów usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej podobnie jak w planie obowiązującym. Zmiana przeznaczenia części terenów na cele nieleśne nie spowoduje istotnych skutków ponieważ plan nakazuje utrzymanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Niewielkie zmiany w stosunku do stanu istniejącego oraz do ustaleń planu obowiązującego powodują, że można założyć, iż na omawianym obszarze nie dojdzie do znaczących oddziaływań na środowisko życia i zdrowie ludzi. Oddziaływania jakie będą miały miejsce nie będą bardziej znaczące od tych, które miałyby miejsce w przypadku nie uchwalenia przedmiotowego projektu planu i pozostawienia jako prawa miejscowego planu obowiązującego. W niniejszej prognozie w dużym stopniu oparto się na wnioskach zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do mpzp rejonu Centrum Handlowego Auchan.

6.1. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu

Analizowany obszar objęty jest obowiązującym planem miejscowym, w związku z powyższym jego sposób zagospodarowania jest ściśle określony. W przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu nie wystąpią więc niekorzystne zjawiska związane z powstawaniem chaotycznej zabudowy czy inne niekontrolowane działania, które są regulowane przepisami prawa miejscowego. Teren

opracowania jest w dużym stopniu przekształcony antropogenicznie, w związku z powyższym brak realizacji projektu planu uniemożliwi łagodzenie skutków tych przekształceń.

Obowiązujący w omawianym obszarze plan miejscowy został zatwierdzony w grudniu 2016 roku. Trudno jest zatem ocenić funkcjonowanie ustaleń obowiązującego planu ze względu na zbyt krótki czas oraz niewielkie lub brak zmian przestrzennych i przyrodniczych jakie zaszły na tym terenie. Plan ten unieważniony w części wyrokiem sądu narusza przepisy odrębne w kwestii formalnej zapisów jak i ich treści. Ustalenia projektu planu utrzymują na dotychczasowym poziomie stopień różnorodności biologicznej oraz przez odpowiednie zapisy stara się go wzmocnić. Ma to miejsce w postaci zapisów zachowujących tereny leśne, cenne drzewa na gruntach leśnych, czy ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych oraz w liniach rozgraniczających dróg – co stwarza możliwości przemieszczania się występujących na terenie opracowania organizmów.

Projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w krajobrazie obszaru opracowania, a jedynie utrzymuje jego przekształcony i zurbanizowany charakter. Takie elementy jak istniejące linie wysokiego napięcia są już na stałe wpisane w krajobraz obszaru objętego projektem planu. Odpowiednie zapisy odnoszące się do ochrony krajobrazu zabezpieczają go jednak przed dalszym negatywnym przekształceniem. W związku z tym nakazują: zachować naturalny charakter terenów cennych przyrodniczo (lasów), zagospodarowywać tereny zgodnie z zasadami kompozycji i ład przestrzennego oraz stosować rozwiązania architektoniczne harmonizujące z sąsiadującą zabudową i krajobrazem.

Rozwiązania zawarte w projekcie planu w pełni zabezpieczają obszar objęty projektem planu przed wystąpieniem ewentualnych uciążliwości niekorzystnie wpływających na jakość i stan środowiska, tym samym zapewniają dotrzymanie standardów jakości środowiska ustalonych przepisami odrębnymi.

Wariant zakładający brak realizacji ustaleń projektu planu nie powinien być brany pod uwagę, gdyż plan obowiązujący nie jest zgodny na chwilę obecną z przepisami odrębnymi, ponad to został unieważniony wyrokiem Sądu Administracyjnego w istotnym zakresie. Decyzja o kierunkach rozwoju tych terenów została podjęta na poziomie Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki. Konieczne jest więc wprowadzenie prawidłowych zapisów projektu planu oraz uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, w celu umożliwienia zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na gruntach leśnych.

Uchwalenie projektu planu umożliwi ochronę środowiska i kształtowanie nowej zabudowy zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ochronę istniejącej zieleni.

Przeznaczenie terenów w projekcie planu poza niewielką częścią obszarów leśnych pokrywa się właściwie z przeznaczeniem w planie obowiązującym. Poniżej w tabeli przedstawiono zestawienie najważniejszych zmian względem planu obowiązującego istotnych z punktu widzenia ochrony środowiska oraz sporządzenia niniejszej prognozy.

Tab. 2 Zestawienie najważniejszych różnic w ustaleniach planu obowiązującego i projektu planu

Ustalenia	mpzp rejonu CH Auchan	projekt mpzp Pancerz i CH Auchan
Przeznaczenie terenu	MNL	MN2
	ZL	MN2, U2, UC4
Pasy technologiczne linii wysokiego napięcia	Całkowity zakaz zabudowy, ustala się zagospodarowanie strefy jako terenu zieleni niskiej bez drzew towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu ustalonymu dla terenu, dopuszcza się realizację dojazdów dróg wewnętrznych z zastrzeżeniem	Dopuszcza się lokalizację budynków handlowo-usługowych w pasach technologicznych linii wysokiego napięcia dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych i zadaszonych miejsc parkingowych (postojowych) o ile ich wysokość nie przekracza: c) 3 m dla linii 110 kV, d) 4 m dla linii 220 kV, e) 6 m dla linii 400 kV;

Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków	Zakaz odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków	Brak zakazu
Ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej na gruntach leśnych	MNL szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust. 2.	MN2 szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu; maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 25%,

Pozostałe zmiany dotyczą kwestii zapisów formalnych, zmian w przepisach oraz parametrów zabudowy oraz dróg.

Jak wynika z powyższego zestawienia projekt planu od planu obowiązującego różni się w niewielkim zakresie. Przeznaczenie terenów poza częścią terenów leśnych pokrywa się. Projekt wprowadza ustalenia chroniące szczegółowo zieleń na działkach leśnych oraz umożliwi dopuszczenie zabudowy usługowo-handlowej z zastrzeżeniami w pasach technologicznych linii wysokich napięć. W projekcie planu nie ma również zakazu odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni, co umożliwi realizację nowej zabudowy do czasu wykonania kanalizacji na terenach do tej pory niezabudowanych.

6.2. Główne zmiany w zagospodarowaniu terenu i stanu środowiska ludzi, które mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu

Poniżej przedstawiono zestawienie zmian w zagospodarowaniu jakie zajdą w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych względem stanu istniejącego oraz obowiązującego planu.

Tab. 3 Zestawienie najważniejszych zmian względem stanu istniejącego w poszczególnych obszarach funkcjonalnych projektu planu (patrz ryc. 7 i 8)

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA W PROJEKCIE PLANU	PRZEZNACZENIE W PROJEKCIE PLANU	PRZEZNACZENIE W PLANIE OBOWIĄZUJĄCYM	OBCENE ZAGOSPODAROWANIE
MN1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub szeregowa	MN1 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub szeregowa	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością dogęszczenia
MN2	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych, bliźniacza lub wolnostojąca	MNL zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych, bliźniacza lub wolnostojąca ZL2 teren lasu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny lasów
MN3	podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub szeregowa, uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa, dopuszczone przeznaczenie dla nowej zabudowy usługowej nieuciążliwej: Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny, naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle, Sekcja I –	podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub szeregowa, uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa, dopuszczone przeznaczenie dla nowej zabudowy usługowej nieuciążliwej: Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny, naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle, Sekcja I –	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usługowa, potencjalne tereny inwestycyjne

	usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji, Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości, Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie, rzemiosło	usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji, Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości, Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie, rzemiosło	
U1	podstawowe - zabudowa usługowa, uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,	U1- podstawowe - zabudowa usługowa, uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna KP-podstawowe - plac do obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej	Zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zarzewione
U2	zabudowa usługowa z zakresu (według PKWiU 2015): Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności	U2 -zabudowa usługowa z zakresu (według PKWiU 2015): Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności ZL2 teren lasu	Grunty zarzewione, nieużytki, potencjalne tereny inwestycyjne
UC1	podstawowe - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , zabudowa usługowa z zakresu (według PKWiU 2015): Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny, Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji, Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości, Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające, Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie, uzupełniające – istniejąca stacja paliw	UC1- podstawowe - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , zabudowa usługowa z zakresu (według PKWiU 2015): Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny, Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji, Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości, Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające, Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie, uzupełniające – istniejąca stacja paliw	Stacja paliw, tereny nieużytków, grunty zarzewione, potencjalne tereny inwestycyjne

UC2	<p>podstawowe - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowa usługowa z zakresu: Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny, Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji, Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości, Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające, Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie</p>	<p>podstawowe - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowa usługowa z zakresu: Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny, Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji, Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości, Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające, Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie</p>	Teren Centrum Handlowego Auchan
UC3	<p>obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowa usługowa nieuciążliwa z zakresu (według PKWiU 2015): Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny, Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji, Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości, Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające, Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie;</p>	<p>obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowa usługowa nieuciążliwa z zakresu (według PKWiU 2015): Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny, Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji, Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości, Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające, Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie;</p>	Hałda po wysypisku odpadów ze spontaniczną roślinnością powstałą w wyniku sukcesji naturalnej
UC4	<p>obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowa usługowa nieuciążliwa z zakresu (według PKWiU 2015): Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny, Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji, Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości, Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, Sekcja N</p>	<p>obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowa usługowa nieuciążliwa z zakresu (według PKWiU 2015): Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny, Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne, Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji, Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości, Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne, Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające, Sekcja P –</p>	Tereny lasów, zabudowa usługowa

	– usługi administrowania i usługi wspierające, Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie	edukacja; Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne, Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie ZL2 teren lasu	
ZL	Las	Las	Las
KDGP	podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Kolejowa, istniejąca droga krajowa nr 7 uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;	podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Kolejowa, istniejąca droga krajowa nr 7 uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;	Droga krajowa nr 7
KDZ	podstawowe : istniejąca ulica Brukowa, droga publiczna klasy zbiorczej, uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;	podstawowe : istniejąca ulica Brukowa, droga publiczna klasy zbiorczej z rondem uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;	Ul. Brukowa
KDL1	podstawowe : istniejąca ulica Stary Tor, droga publiczna klasy lokalnej, uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;	podstawowe : istniejąca ulica Stary Tor, droga publiczna klasy lokalnej z rondem uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;	Ul. Stary Tor
KDL2	podstawowe - istniejąca ulica Glinianki, droga publiczna klasy dojazdowej, uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;	podstawowe - istniejąca ulica Glinianki, droga publiczna klasy lokalnej, uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;	Ul. Glinianki
KDL3	podstawowe - istniejąca ulica Warszawska, droga publiczna klasy lokalnej, uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;	podstawowe - istniejąca ulica Warszawska, droga publiczna klasy lokalnej, uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;	Ul. Warszawska
KDD1	podstawowe - istniejąca ulica Pancerz, droga publiczna klasy dojazdowej, uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej	podstawowe - istniejąca ulica Pancerz, droga publiczna klasy dojazdowej, uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej	Ul. Pancerz
KDD2	podstawowe - istniejąca ulica, droga publiczna klasy dojazdowej, uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej	podstawowe - istniejąca ulica, droga publiczna klasy dojazdowej, uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej	Istniejąca ulica
UKS	teren zabudowy usługowej obsługi ruchu samochodowego – stacja paliw (fragment ze zjazdem na KDGP i zielenią towarzyszącą funkcji podstawowej	teren zabudowy usługowej obsługi ruchu samochodowego – stacja paliw (fragment ze zjazdem na KDGP i zielenią towarzyszącą funkcji podstawowej	Teren zieleni towarzyszącej stacji paliw

Obszar objęty projektem planu jest w dużym stopniu przekształcony i nie zmieni się on radykalnie w wyniku uchwalenia projektu planu. Największe zmiany będą zachodzić w obszarach do tej pory najmniej przekształconych tj. UC1, UC3 i UC4. W pozostałych obszarach możliwe jest dogęszczanie zabudowy zarówno usługowej jak i mieszkaniowej. Przekształceniu ulegnie też część gruntów leśnych przeznaczonych pod zabudowę. Zmiany te jednak nie są odmienne od tych, które

zaszłyby w środowisku, gdyby niniejszy projekt planu nie został zatwierdzony, o czym świadczy tabela nr 2 oraz 3.

Dość istotną zmianą, którą wprowadza projekt planu jest dopuszczenie (z odpowiednimi ograniczeniami) możliwości zabudowy handlowo-usługowej w pasach technologicznych linii energetycznych. Wpłyne to na zmniejszenie ogólnej powierzchni biologicznie czynnej.

Pewne przekształcenia będą miały również charakter pozytywny. Przede wszystkim projekt planu ma na celu poprawę jakości oraz estetyki przestrzeni miejskiej objętej projektem planu a tym samym poprawę jakości środowiska oraz życia mieszkańców. Wprowadzając zapisy dotyczące ochrony środowiska oraz regulacji w zakresie infrastruktury technicznej niewątpliwie w dużym stopniu może poprawić się jakość środowiska na przedmiotowym terenie. W projekcie planu obowiązuje zakaz 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.

Poza wymienionymi projekt planu nie wprowadza istotnych zmian w stosunku do prawa obowiązującego, w związku z powyższym nie prognozuje się znaczących negatywnych oddziaływań ustaleń projektu planu zgodnie z wnioskami zawartymi w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń mpzp rejonu Centrum Handlowego Auchan.

6.3. Przewidywane oddziaływanie ustaleń projektu mpzp z uwzględnieniem zależności między elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy

Zidentyfikowane oddziaływania na środowisko mogą mieć charakter bezpośredni (pierwotny) lub pośredni (wtórny). Pierwszy typ oddziaływań będzie bezpośrednio związany z realizowanymi inwestycjami, wystąpi najprawdopodobniej w tym samym miejscu i czasie i objęcie zmiany wywołane budową oraz eksploatacją obiektów. Najintensywniej oddziaływania te będą zachodzić w obszarach, gdzie obecnie dominują tereny otwarte.

Za przewidywane oddziaływanie bezpośrednie uznano zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę. Z kolei oddziaływania drugiego typu – pośrednie – obejmą te zmiany w środowisku, które mogą wystąpić w wyniku już zrealizowanej inwestycji lub dodatkowych przedsięwzięć z nią związanych (tj. w późniejszym okresie, niekiedy w innym miejscu). Za oddziaływanie pośrednie (wtórne) uznano naruszenie stabilności niewielkich ekosystemów związanych z terenami nieużytków i zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej pozostających w silnym związku z terenami zabudowy różnego typu, będące skutkiem emisji gazów i innych substancji szkodliwych w wyniku ogrzewania budynków oraz eksploatacji pojazdów. Skutkiem pośrednim realizacji projektowanego w projekcie planu zainwestowania będzie również wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych. Przewiduje się również wzrost spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni.

Ze względu na czas, w jakim będą występować, oddziaływania na środowisko podzielono na cztery grupy: oddziaływania chwilowe, stałe, krótkoterminowe i długoterminowe. Pierwsza grupa obejmuje m.in. emisje hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowo-gazowych będących skutkiem prac budowlanych jedynie w fazie realizacji zainwestowania. Jako oddziaływanie stałe traktować należy ubytek powierzchni biologicznie czynnej zajętej pod zabudowę, uszczelnienie powierzchni oraz zmiany krajobrazu. Krótkoterminowe oddziaływania, bardzo podobne swym charakterem do chwilowych, mają miejsce w trakcie realizacji inwestycji, mimo iż na ogół są gwałtowne i nie prowadzą do długofalowych skutków w krajobrazie i stanie środowiska. Obejmują one degradację pokrywy roślinnej w okresie realizacji inwestycji budowlanych, emisje hałasu i zanieczyszczeń towarzyszące pracom budowlanym przy realizacji nowej zabudowy oraz dróg.

Z kolei istnienie oddziaływań długoterminowych ujawnia się na ogół po zakończeniu inwestycji i związane jest przede wszystkim z eksploatacją i funkcjonowaniem obiektów budowlanych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Większość z oddziaływań długoterminowych pokrywa się z

oddziaływaniami pośrednimi, obejmując: wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych, wzrost spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni, wzrost emisji gazów i innych substancji szkodliwych w wyniku rozwoju terenów zurbanizowanych i wzrostu natężenia ruchu samochodowego. Na terenach zabudowanych infiltracja znacznie zmaleje i może lokalnie zwiększyć się temperatura powietrza.

Na obszarze objętym projektem planu nie przewiduje się negatywnych **znaczących** oddziaływań na środowisko.

W tabeli 4 przedstawiono zestawienie oddziaływań poszczególnych przeznaczeń terenów na elementy środowiska, w której zastosowano następujące oznaczenia:

- (0) – brak oddziaływania, oddziaływanie neutralne,
- (-) - potencjalne negatywne oddziaływanie
- (+) – potencjalne korzystne oddziaływanie,

W niektórych przypadkach oddziaływanie może mieć jednocześnie negatywny lub pozytywny wpływ na dany element środowiska. Opis poszczególnych oddziaływań znajduje się w kolejnych podrozdziałach.

Tab. 4 Przewidywane oddziaływanie ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska

Przeznaczenie terenów	Przewidywane oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska										
	Obszary prawnie chronione	Zdrowie ludzi	Roślinność	Zwierzęta	Krajobraz	Klimat	Powietrze	Wody	Powierzchnia ziemi	Zasoby naturalne	Dobra kultury i Zabytki
MN	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	0/+	+/-	+/-	-	0	0
U	-	0/-	-	-	-	0	0/-	-	-	0	0
UC	-	0/-	-	-	-	0	0/-	-	-	0	0
UKS	-	0/-	-	-	-	0	0/-	+/-	-	0	0
ZL	+	+	+	+	+	+	+	+	0/+	0	0
Drogi	-	-	-	-	-	0/-	-	-	-	0	0

6.3.1. Oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi

Zakłada się, że dalsze zmiany środowiska w gminie, a tym samym w obszarze objętym projektem planu będą wysokie. Stan środowiska w gminie ulega pomimo to ciągłej poprawie. Jest to skutek wprowadzania coraz bardziej restrykcyjnych przepisów oraz wdrażania coraz bardziej nowoczesnych i skutecznych systemów i urządzeń ochrony środowiska.

Specyfika źródeł zanieczyszczeń będzie się zmieniać w najbliższych latach w niewielkim stopniu. Podstawowe znaczenie ma wdrażanie systemów proekologicznych, przestrzeganie prawa z zakresu ochrony środowiska i coraz szersze uświadamianie społeczeństwa. Ograniczeniu ulegną z pewnością ilości odpadów ponieważ w mieście funkcjonuje selektywna zbiórka odpadów użytecznych (szkło, PET, metale i papier) od mieszkańców,

Niestety pewnych procesów nie będzie można zahamować takich jak np. ciągłej tendencji wzrostowa ruchu samochodowego, który to emituje ogromne ilości zanieczyszczeń do powietrza. Zagrożenie takie zmniejszyłoby się w przypadku szerszej propagacji ekologicznych paliw. Kolejne inwestycje związane z rozwojem dróg o znaczeniu ponadlokalnym będzie powodować wzrost zanieczyszczeń komunikacyjnych w gminie.

Projekt planu ustala zakaz lokalizowania zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, 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.

Zapisy projektu planu chronią zdrowie ludzi poprzez wprowadzenie m.in. zapisów odnośnie gospodarki ściekami i odpadami.

Pod pojęciem „oddziaływania na ludzi” należy rozumieć przede wszystkim: oddziaływanie na warunki zamieszkania, w tym na budynki mieszkalne oraz na tereny mieszkaniowe, oddziaływanie na warunki wypoczynku i rekreacji oraz na warunki pracy. Oddziaływania na ludzi, zarówno negatywne, jak i pozytywne mieć będą charakter pośredni, długoterminowy, stały. Na warunki życia ludności wpływ wywiera m.in. ogólny stan środowiska danego terenu, na który składa się stan poszczególnych jego komponentów. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska został omówiony poniżej. Nie przewiduje się, by warunki życia ludności na analizowanym terenie w sposób znaczący uległy pogorszeniu w stosunku do sytuacji obecnej oraz do obowiązującego prawa miejscowego.

- klimat akustyczny

W obszarze projektu planu klimat akustyczny nie powinien ulec pogorszeniu w stosunku do ustaleń planu obowiązującego. Zabudowa mieszkaniowa oraz mieszkaniowo - usługowa istnieje obecnie i będzie realizowana również w wyniku jego ustaleń, ale w większym zakresie niż dotychczas. Zwiększony poziom hałasu może być związany z fazą budowy nowych obiektów na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej - spowodowany pracą ciężkiego sprzętu i transportem materiałów budowlanych. Oddziaływanie to jednak będzie krótkotrwałe i nie większe niż w przypadku planu obowiązującego. Nie wystąpią negatywne oddziaływania na środowisko przyrodnicze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów.

- zanieczyszczenie powietrza

W związku z możliwością wprowadzenia nowej zabudowy oraz zwiększeniem liczby ludności, jakość powietrza na omawianym obszarze może ulec nieznacznemu pogorszeniu. Nie spowoduje to jednak znaczącego pogorszenia warunków życia mieszkańców tej części miasta, oraz nie będzie oddziaływało na wartościowe obszary przyrodnicze, położone w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, a także na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów.

Pomimo wzrostu ilości potencjalnych źródeł zanieczyszczeń powietrza, jego jakość nie powinna ulec znaczącemu pogorszeniu w stosunku do stanu istniejącego jak i do ustaleń planu obowiązującego.

- odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych

Istniejąca w obszarze projektu planu sieć kanalizacyjna jest dostosowana do wykształconego układu komunikacyjnego i zagospodarowania. W związku z planowaną urbanizacją obszaru, zostanie rozszerzony zasięg obsługi kanalizacji miejskich. Gospodarka ściekowa po realizacji projektu planu nie ulegnie pogorszeniu w stosunku do ustaleń planu obowiązującego, ani też nie wpłynie negatywnie na środowisko przyrodnicze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów. Należy jednak rozważyć możliwość zakazu realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w obszarze projektu planu.

- wytwarzanie odpadów

W wyniku realizacji projektu planu nie przewiduje się powstania żadnych obiektów, z którymi wiązałoby się wytwarzanie odpadów o rodzajach lub w ilościach odbiegających od typowych odpadów komunalnych w mieście. Stan po realizacji ustaleń projektu planu nie będzie się różnił od tego po realizacji ustaleń planu obowiązującego. Ponadlokalne oddziaływanie projektu planu w zakresie odpadów będzie związane z ich wywozem i koniecznością dalszego przetworzenia oraz składowania. Prawidłowa gospodarka odpadami może przyczynić się do zmniejszenia ilości dzikich wysypisk śmieci, które są źródłem zanieczyszczeń wód i gleby. Nie wystąpi znaczący negatywny wpływ na otulinę KPN oraz chronione gatunki roślin, zwierząt, i grzybów.

- emisja pól elektroenergetycznych

W zakresie emisji pól elektroenergetycznych nie wystąpią nowe (w stosunku do stanu istniejącego jak i do planu obowiązującego), znaczące oddziaływania zarówno na środowisko przyrodnicze, w tym otulinę KPN, chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz zdrowie ludzi.

- możliwość wystąpienia poważnych awarii

Na obszarze projektu planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustalenia projektu planu nie niosą ze sobą zagrożenia poważnych awarii na terenach objętych opracowaniem.

Nie przewiduje się w wyniku realizacji ustaleń projektu planu istotnego negatywnego oddziaływania na ludzi na analizowanym terenie i w jego sąsiedztwie a także wszystkie formy ochrony przyrody znajdujące się w obszarze projektu planu i poza nim.

6.3.2. Oddziaływanie na formy ochrony przyrody oraz oddziaływanie na zachowanie spójności i ciągłości przestrzennej sieci obszarów chronionych

W projekcie planu nie stwierdzono przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony tego obszaru a także na najbliższy obszar Natura 2000. W otulinie KPN nie wystąpią oddziaływania skutków realizacji projektu planu zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio, w tym w postaci oddziaływań skumulowanych. Zostanie utrzymana tam gdzie to jest jeszcze możliwe funkcja korytarzy ekologicznych.

W projekcie planu zakłada się, zgodnie ze Studium, zabudowę, ale zachowuj się również zieleni leśną z prawidłową strefą odsunięcia linii zabudowy od ściany lasu. Wprowadzone ustalenia związane z retencją wód w sposób znaczący mogą poprawić jakość środowiska.

Pośrednio realizacja projektu planu może wywołać pozytywne oddziaływanie w stosunku do wyżej wymienionych obszarów. Można do nich przede wszystkim zaliczyć:

- ograniczenie zanieczyszczeń wód podziemnych poprzez regulację zasad odprowadzania ścieków bytowych i deszczowych;
- zmniejszenie zagrożenia lokalizacji dzikich wysypisk śmieci na terenach chronionych poprzez regulację zasad gospodarki odpadami
- ochronę zieleni na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych.

Intensywny rozwój gminy spowodował przerwanie powiązań przyrodniczych pomiędzy poszczególnymi elementami systemu przyrodniczego. Odtworzenie tych powiązań w chwili obecnej jest już niemożliwe (występowanie antropogenicznych barier przestrzennych). Sytuacja taka jest również charakterystyczna dla obszaru opracowania. Projekt planu poprzez proponowane zagospodarowanie nie powoduje dalszej fragmentaryzacji obszarów spełniających walory przyrodnicze do budowy systemu powiązań przyrodniczych gminy.

6.3.3. Oddziaływanie na szatę roślinną i świat zwierzęcy w tym różnorodność biologiczną oraz krajobraz

Projekt planu, w porównaniu do stanu obecnego wprowadza niewielkie zmiany w zagospodarowaniu. Likwiduje tereny zadrzewionych nieużytków. Wprowadza na ich miejsce zabudowę oraz powierzchnie utwardzone. Krajobraz tych terenów przy maksymalnym wykorzystaniu dopuszczonych projektem planu wskaźników zmieni się. Należy jednak wziąć pod uwagę, że pomimo tych zmian projekt planu również zachowuje cenne tereny leśne oraz wprowadza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto zagospodarowanie terenów dotychczas niewykorzystanych sprawi, że zieleni, stanie się ogólnodostępna dla mieszkańców i użytkowników terenów, pozwalając im tym samym wykorzystać ich potencjał biotyczny.

Zagospodarowanie proponowane w projekcie planu jest zgodne z ustaleniami Studium, ponad to projekt planu porządkuje teren oraz zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną.

Ustalenia projektu planu mogą wywrzeć nieznacznie negatywny wpływ na biocenozę analizowanego terenu, która jak wspomniano we wcześniejszych rozdziałach tego opracowania znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Nie da się jednak uniknąć postępującej urbanizacji i zaniechać zabudowy terenów niewykorzystanych w tym rejonie. Zwłaszcza, że w omawianym obszarze obowiązuje już plan miejscowy, który również przewiduje podobne rozwiązania.

Okresowym zagrożeniem dla drobnej fauny, które może wystąpić jest hałas na wszystkich terenach inwestycyjnych w czasie trwania budowy. W obszarze objętym projektem planu, tam gdzie powstanie nowa zabudowa, powierzchnia biologicznie czynna ulegnie zmniejszeniu.

Ustalenia projektu planu określają zasady mające na celu ochronę krajobrazu poprzez nakaz stosowania odpowiedniej kolorystyki oraz ujednoczenie nowopowstałej zabudowy. Ponadto stosowanie naturalnych materiałów podnosi estetykę miejsca i wpływa korzystnie na krajobraz. Powyższe ustalenia mają zapewnić spójność kompozycji i kształtowanie estetycznego krajobrazu, łączącego elementy przyrodnicze i antropogeniczne.

Ze względu na charakterystykę zagospodarowania obszaru opracowania, którego walory krajobrazowe są specyficzne dla terenów miejskich silnie rozwijających się, można stwierdzić, że pierwotne walory krajobrazowe uległy silnemu przeobrażeniu. Za harmonijne krajobrazy należy uznać te, w których sposób użytkowania dostosowany jest do charakteru środowiska, co w przypadku obszaru opracowania ogranicza się do terenów zwartych kompleksów leśnych położonych w południowej części opracowania.

W związku z realizacją ustaleń projektu planu nie dojdzie do znaczących negatywnych oddziaływań w stosunku do ustaleń planu obowiązującego.

6.3.4. Oddziaływanie na rzeźbę terenu, gleby, kopaliny

Projekt planu zapewnia ochronę złoża Łomianki Dąbrowa. Przy prawidłowo prowadzonych pracach budowlanych w tym obszarze nie wystąpią niekorzystne oddziaływania. Oddziaływanie na rzeźbę terenu i gleby nie będzie odmienne od tego wywołanego ustaleniami planu obowiązującego.

6.3.5. Oddziaływanie na warunki klimatyczne, wymianę powietrza

W wyniku wprowadzenia ustaleń projektu planu nastąpi zwiększenie wielkości powierzchni utwardzonych i zabudowanych, a także zwiększenie ilości źródeł ciepła w wyniku wprowadzenia nowej zabudowy. Nie powinno natomiast dojść do przekroczenia norm w zakresie jakości tych parametrów środowiskowych. Nie wpłyną one również na klimat w skali ponadlokalnej. Zmiany w klimacie w tym przypadku są nieznaczne i nie odbiegają o tych, które mogą zachodzić w wyniku obowiązującego prawa miejscowego

6.3.6. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne

Powierzchnie utwardzone mogą wpłynąć na zmniejszenie powierzchni infiltracji i zwiększenie stopnia spływu powierzchniowego wód opadowych. Nowa zabudowa mieszkaniowa może się wiązać ze zwiększonym wytwarzaniem ścieków bytowych i odpadów komunalnych, a także zmianą procesów hydrologicznych w obrębie terenów zainwestowanych. Jednak oddziaływania te będą lokalne i mało znaczące jeśli prawidłowo będzie prowadzona gospodarka wodno-ściekowa zgodnie z ustaleniami projektu planu.

Projekt planu przewiduje odprowadzanie wód opadowych wprost do gruntu, co pozwala na ich retencję. Wpłyne to na zmniejszenie negatywnych zmian w zakresie infiltracji, jednak jednocześnie może nieść ze sobą zagrożenie przenoszenia do wód podpowierzchniowych zanieczyszczeń. Przy dostosowaniu rozwiązań technicznych do wymogów środowiskowych nie powinno wystąpić zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych w obszarze i w sąsiedztwie projektu planu .

Projekt planu wprowadza zapisy odnośnie gospodarki ściekami sanitarnymi i wodami opadowymi. Przewiduje podłączenie nowej zabudowy do miejskiej sieci, co w znacznym stopniu zminimalizuje przedostawanie się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych. W stosunku do planu obowiązującego nie wystąpią negatywne oddziaływania na środowisko otuliny KPN oraz chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów.

6.3.7. Oddziaływanie na dobra kultury

W obszarze objętym projektem planu nie występują obiekty będące pod opieką konserwatora zabytków oraz inne dobra kultury. W związku z powyższym nie wystąpią niekorzystne oddziaływania również na istniejącą kapliczkę przydrożną.

6.4. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Analizowany projekt planu znajduje się w znacznej odległości od granic Polski. Lokalna skala oddziaływań, brak oddziaływań znacząco negatywnych oraz znaczne oddalenie terenu od granic kraju powodują, że nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko.

7. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471. 782, 1086, 1378) 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 w/w ustawie, 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 w ustawie przepisy dotyczą m.in. uwzględniania w miejscowych planach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Tak więc w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca przeanalizować i ocenić skutki jego realizacji.

Należałoby zwrócić szczególną uwagę na realizację projektu planu w zakresie zachowania powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w projekcie planu. Kontroli należy również poddawać wszystkie instalacje (np. elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne) zgodnie z zaleceniami producentów. Powyższe stanowi swoisty monitoring i pozwoli na wyeliminowanie ewentualnych niesprawnych instalacji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne oraz środowisko wodno – gruntowe.

8. PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

W projekcie planu zawarto ustalenia, które w miarę możliwości rozwiązują zdiagnozowane istniejące i prognozowane problemy środowiska. Zostały one opisane we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania. Szczegółowy wpływ poszczególnych inwestycji na środowisko zależeć będzie w decydującej mierze od zastosowanych rozwiązań technicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących inwestycji realizowanych na podstawie ustaleń zawartych w planie.

Wybrany w procedurze sporządzania wariant projektu planu jest, przy obecnym poziomie wiedzy i możliwościach współczesnej urbanistyki, wariantem najbardziej korzystnym dla środowiska. Proponowane w projekcie planu zagospodarowanie spowoduje racjonalne wykorzystanie wszystkich obszarów położonych w granicach projektu planu. Projekt planu realizowany będzie z zachowaniem najważniejszych zasobów środowiska jakimi są: zieleń, powietrze oraz pozostałe komponenty środowiska. Bardzo ważnym elementem będzie również dbałość o to, aby powstające w wyniku ustaleń projektu planu inwestycje były obiektami nowoczesnymi, wysokiej technologii, charakteryzujące się niską emisją do środowiska. Przewidywane w projekcie planu zagospodarowanie wydaje się być uzasadnione z punktu widzenia ekonomicznego jak i ochrony środowiska i spowoduje racjonalne wykorzystanie analizowanego terenu. Realizacja projektu planu nie spowoduje znaczącego pogorszenia stanu środowiska na obszarze objętym projektem planu jak i w jego sąsiedztwie.

Po analizie stwierdza się, że właściwym rozwiązaniem jest realizacja projektu planu, ponieważ projekt planu uwzględnia zapisy planu obowiązującego, dokonując zmian w zapisach nieaktualnych lub sprzecznych z obowiązującymi przepisami. Dokonuje też poprawek wynikających z wyroku sądu w związku ze skargą Wojewody Mazowieckiego.

Stosowanie wszystkich zaleceń zawartych w projekcie planu, zwłaszcza egzekwowanie prawidłowego gromadzenia i usuwania odpadów i ścieków komunalnych będzie gwarantować ograniczenie do minimum negatywnych wpływów ustaleń projektu planu na środowisko. Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie miała znaczącego szkodliwego wpływu na środowisko i krajobraz otuliny KPN oraz chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, nie wskazuje się więc rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

9. PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE PLANU

Procedura opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest procesem, podczas którego z wielu możliwych wariantów wybierane są rozwiązania optymalne, łączące w sobie zaspokajanie potrzeb społeczno – gospodarczych i ochronę przyrody. Biorąc pod uwagę m.in. cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmioty ochrony znajdujące się w granicach planu, rozpatrywano wszelkie projektowane działania gospodarcze oraz możliwe rozwiązania alternatywne w wielu aspektach. Wybrano najkorzystniejszy wariant, uwzględniający założenia zrównoważonego rozwoju.

Funkcje zaproponowane w projekcie planu nieunikniona wobec postępującego rozwoju miasta, w tym terenów objętych projektem planu. Zagospodarowanie to jest już przesądzone ustaleniami planu obowiązującego.

W rozdziale 6.1 omówiony został wariant, w którym przedstawiono potencjalne zagrożenia w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu. Całkowite odrzucenie projektu planu jest niekorzystne dla społeczeństwa i środowiska.

Przy opracowywaniu projektu planu wzięto pod uwagę ewentualne kolizje projektowanego i istniejącego zagospodarowania oraz uwzględniono wymogi ochrony środowiska przyrodniczego. Zaproponowane rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej pozostają w zgodności z zaleceniami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki.

Wywołane realizacją analizowanego projektu planu przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego projektem planu i nie wpływają negatywnie na tereny przyległe. Przewidziane w projekcie planu rozwiązania są również zgodne z ustaleniami dla otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego. W związku z tym dla projektu planu, który został poddany analizie i ocenie w niniejszej prognozie nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych.

Projekt planu prawidłowo zapisuje ustalenia w zakresie ochrony środowiska. Wątpliwości budzi jedynie zapis wprowadzenia projektem planu możliwości stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, który nie wydaje się być rozwiązaniem korzystnym dla środowiska. W planie obowiązującym jest wyraźny zakaz stosowania tego typu urządzeń. Biorąc pod uwagę fakt, że obszar objęty projektem planu w całości znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego jedynym słusznym działaniem w zakresie oczyszczania ścieków jest podłączenie do miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej. Dopuszczenie jednak takiej możliwości umożliwi realizację nowej zabudowy do czasu uzbrojenia terenów niezabudowanych w sieć wodno-kanalizacyjną.

Istnieje wiele możliwości kształtowania i poprawy stanu krajobrazu. Przede wszystkim nowe elementy zabudowy (budynki, ulice drogi) powinny być tak projektowane aby harmonijnie współgrały z krajobrazem i nie stanowiły elementów źle korespondujących z otoczeniem. Bardzo korzystne dla walorów krajobrazowych jest stosowanie w jak największym zakresie zieleni, w pobliżu nowych inwestycji, a także już istniejących oraz zachowanie charakteru leśnego działek w zabudowie realizowanej na gruntach leśnych.

Projekt planu proponuje się wzbogacić o następujące zapisy, które mogą przyczynić się do poprawy jakości życia mieszkańców tych terenów oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a także wpłyną pozytywnie na formy ochrony przyrody zarówno w obszarze projektu planu jak i w jego najbliższym sąsiedztwie.

10. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pancerz i Centrum Handlowe Auchan w Łomiankach. Obszar projektu planu położony jest w granicach administracyjnych gminy Łomianki w województwie mazowieckim i obejmuje powierzchnię 41,89ha.

W obszarze objętym projektem planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Centrum Handlowego Auchan, który przeznaczają te tereny pod funkcje usługowe oraz mieszkaniowe w tym samym układzie jak projekt planu. Projekt planu miejscowego zachowuje również tereny leśne dopuszczając zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na kilku działkach. Obowiązujący plan został zaskarżony przez Wojewodę Mazowieckiego i wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w części unieważniony.

Teren opracowania w całości znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Obecne zagospodarowanie stanowi Centrum Handlowe Auchan w centralnej części, które zajmuje większą powierzchnię obszaru opracowania, w południowej części znajduje się hałda po wysypisku odpadów oraz tereny leśne i zabudowa mieszkaniowo-usługowa w pierzei ulicy Pancerz. Pozostały teren to tereny otwarte i zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Najpoważniejsze problemy ochrony środowiska to hałas i zanieczyszczenia spowodowane komunikacją oraz uciążliwości związane z liniami wysokiego i najwyższego napięcia. Obszar objęty projektem planu znajduje się w zasięgu ochrony dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 i 222.

Ustalenia projektu planu nie wprowadzają istotnych zmian w stosunku do planu obowiązującego. Największe przekształcenia terenu będą zachodzić w obszarach UC1, UC3 i UC4. Projekt planu podobnie jak obowiązujący plan ustala minimalną powierzchnią biologicznie czynną oraz zachowuje tereny leśne. Reguluje również wszystkie aspekty związane z ochroną środowiska ustalając zapisy w zakresie gospodarki odpadami, gospodarki wodno-ściekowej czy ochrony powietrza. Respektuje też przepisy odrębne w zakresie form ochrony przyrody.

Prognozowane skutki oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko rozpatrywano głównie w kontekście planu obowiązującego i wykonanej do niego prognozy oddziaływania na środowisko. W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie wystąpią znaczące negatywne oddziaływania na formy ochrony przyrody znajdujące się w obszarze objętym projektem planu oraz poza nim, W poszczególnych dziedzinach i komponentach środowiska prognozę wpływu można przedstawić następująco:

Tab. 5 Zestawienie tabelaryczne prognozy oddziaływania ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska.

KOMPONENT ŚRODOWISKA	PROGNOZA USTALEŃ PROJEKTU PLANU
ZDROWIE LUDZI	Oddziaływanie mało znaczące, ściśle powiązane z pozostałymi komponentami
POWIERZCHNIA ZIEMI, RZEŻBA TERENU, GLEBY	Na terenach do tej pory niezagospodarowanych, głównie w trakcie procesów inwestycyjnych uszkodzenie wierzchniej warstwy gleby
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	W obszarach wyznaczona jest minimalna powierzchnia biologicznie czynna. W skali całego projektu planu po jego realizacji wyniesie ok. 30% . W stosunku do stanu istniejącego powierzchnia ta ulegnie zmniejszeniu, jednak będzie to zieleń urządzona, pielęgnowana i chroniona przed degradacją. Projekt planu zachowuje częściowo tereny leśne
KOPALINY	Projekt planu przewiduje ochronę udokumentowanego złoża „Łomianki Dąbrowa”
WODY POWIERZCHNIOWE	W obszarze objętym projektem planu nie występują zbiorniki i ciekły wodne
WODY PODZIEMNE	Poziom wód gruntowych ulegnie niewielkiemu obniżeniu wskutek zabudowy i realizacji infrastruktury technicznej – oddziaływanie lokalne. Zwiększy się spływ powierzchniowy
KLIMAT	Oddziaływanie pomijalne
POWIETRZE	Jakość powietrza może ulec lokalnemu pogorszeniu jednak nie ma podstaw do prognozowania, że zostaną przekroczone dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń
ROŚLINNOŚĆ	Roślinność naturalna ustąpi roślinności ruderalnej i segetalnej
ZWIERZĘTA	Migracja zwierząt może zostać utrudniona z uwagi na przerwanie korytarzy ekologicznych
OBSZARY PRAWNIE CHRONIONE, W TYM NATURA 2000	Teren nie sąsiaduje bezpośrednio z obszarem Natura 2000. Nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na ten obszar oraz na inne obszary chronione, w tym otulinę Kampinoskiego Parku Narodowego oraz chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów
POWIĄZANIA PRZYRODNICZE	Intensywny rozwój gminy spowodował przerwanie powiązań przyrodniczych pomiędzy poszczególnymi elementami systemu przyrodniczego. Proponowane w projekcie planu zagospodarowanie nie powoduje dalszej fragmentaryzacji obszarów spełniających walory przyrodnicze
KRAJOBRAZ	Zmiany w terenach do tej pory niezagospodarowanych, postępująca urbanizacja.
KLIMAT AKUSTYCZNY	Zwiększenie poziomu hałasu ze względu na zwiększenie ilości mieszkańców w obszarze projektu planu, co wiąże się ze zwiększeniem ruchu kołowego.
ZAGROŻENIE ODPADAMI	Nie przewiduje się szczególnych, zwłaszcza większych niż typowe dla terenów zurbanizowanych, zagrożeń środowiska w stosunku do stanu istniejącego. Zwiększenie ilości odpadów komunalnych
ZAGROŻENIE POLAMI ELEKTROENERGETYCZNYMI	Oddziaływanie nie będzie większe niż obecnie. Projekt planu nie przewiduje lokalizacji nowych obiektów wytwarzających pole elektroenergetyczne
ZABYTKI I DOBRA KULTURY	Oddziaływanie na kapliczkę przydrożną pomijalne



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W WARSZAWIE**

WOOS-III.411.140.2018.JD

Warszawa, dnia 12 czerwca 2018 r.



Burmistrz Łomianek
ul. Warszawska 115
05-092 Łomianki

UZGODNIENIE

Na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 53 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. z 2017 r., poz. 1405, ze zm. – zwanej dalej „ustawą ooś”), w odpowiedzi na pismo z dnia 09.05.2018 r., znak: RGP.6721.44.3.2018, w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan”, sporządzonego na podstawie uchwały Nr XL/473/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 08.03.2018 r., ustalam:

1. zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy ooś,
2. stopień szczegółowości – w prognozie winien być przedstawiony wpływ realizacji postanowień sporządzonego dokumentu na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

Informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane 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, uwzględnia się 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).

REGIONALNY DYREKTOR
Ochrony Środowiska w Warszawie

Arkadiusz Szymbida

Otrzymują:

- 1) adresat
- 2) aa.