

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**„Szpitalna - Wiejska”**

**SPORZĄDZANEGO NA MOCY UCHWAŁY NR XCIV/651/2024 RADY MIEJSKIEJ  
W ŁOMIANKACH Z DNIA 29 LUTEGO 2024 R.**

## Spis treści

<b>1. INFORMACJE OGÓLNE.....</b>	<b>2</b>
1.1. Przedmiot i cel opracowania .....	2
1.2. Podstawy prawne .....	2
1.3. Zakres przestrzenny prognozy.....	2
1.4. Zakres przedmiotowy prognozy .....	2
1.5. Metodyka .....	3
1.6. Materiały wejściowe .....	3
<b>2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU .....</b>	<b>3</b>
2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne.....	4
2.2. Infrastruktura techniczna .....	4
2.3. Użytkowanie terenów .....	4
2.4. Perspektywy rozwoju .....	4
<b>3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO REJONU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU .....</b>	<b>4</b>
3.1. Charakterystyka stanu środowiska.....	4
3.2. Funkcjonowanie środowiska .....	7
3.3. Obszary chronione.....	8
3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska.....	8
<b>4. PROJEKT PLANU .....</b>	<b>8</b>
4.1. Główne cele planu .....	8
4.2. Powiązanie z innymi dokumentami.....	9
4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ..	9
4.4. Ustalenia projektu planu .....	10
4.5. Prognoza zmian w środowisku w przypadku braku realizacji ustaleń dokumentu .....	13
<b>5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>13</b>
5.1. Przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko .....	13
5.1.1. Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne.....	13
5.1.2. Wody powierzchniowe i podziemne .....	13
5.1.3. Atmosfera i klimat akustyczny.....	13
5.1.4. Klimat.....	14
5.1.5. Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna .....	14
5.1.6. Krajobraz.....	14
5.1.7. Zabytki i dobra materialne .....	14
5.1.8. Warunki życia ludności .....	14
5.1.9. Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie .....	14
5.1.10. Tereny sąsiednie .....	14
5.2. Przewidywane oddziaływanie realizacji ustaleń projektu planu na tereny chronione .....	14
5.3. Oddziaływanie transgraniczne .....	14
5.4. Ocena rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko .....	14
5.5. Możliwe rozwiązania alternatywne.....	15
5.6. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu ...	15
<b>6. STRESZCZENIE .....</b>	<b>15</b>

# 1. Informacje ogólne

---

## 1.1. Przedmiot i cel opracowania

---

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna - Wiejska”, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XCIV/651/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 r.

Celem opracowania jest określenie potencjalnych zmian zachodzących w wyniku projektowanego zagospodarowania, jako rezultatu ustaleń zapisanych w planie. Opracowanie ma na celu stwierdzenie czy i jakie przemiany nastąpią w środowisku przyrodniczym w trakcie i po zagospodarowaniu analizowanego terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu.

Celem niniejszej prognozy jest więc określenie rodzajów oraz tam gdzie to możliwe - skali zmian poszczególnych komponentów środowiska oraz wpływu na środowisko życia ludzi, jaki może być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego planu miejscowego.

## 1.2. Podstawy prawne

---

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna - Wiejska” sporządzanego na podstawie uchwały Nr XCIV/651/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 r.

Opracowanie wynika z przepisów Ustawy z dnia 3 października 2008 r. – Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

## 1.3. Zakres przestrzenny prognozy

---

Niniejsze opracowanie sporządza się na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna - Wiejska”, którego granice określa Uchwała Nr XCIV/651/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 r.

Obszar opracowania leży w centralnej części miasta Łomianki, w środkowej części gminy Łomianki, w północnej części powiatu warszawskiego zachodniego położonego centralnej części województwa mazowieckiego.

## 1.4. Zakres przedmiotowy prognozy

---

Prognoza została sporządzona w zakresie określonym w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

## 1.5. Metodyka

---

Ocenę skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko oparto na analizie stanu środowiska na rozpatrywanym obszarze oraz potencjalnych zagrożeń wynikających z realizacji planu. Metodą opisową zaprezentowano występujące zasoby przyrodnicze i wskaźnikową ocenę przewidywanych skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko. Posłużono się metodą ekspercką – opartą na wiedzy i doświadczeniu sporządzającego prognozę oraz porównawczą – opartą na wykorzystaniu materiałów źródłowych i publikacji w zakresie wpływu na środowisko realizacji o charakterze zbliżonym do wprowadzanych ustaleniami planu.

## 1.6. Materiały wejściowe

---

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:

- tekst i rysunek projektu planu,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki przyjęte uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r. zmienione uchwałą Nr VI/60/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 września 2024 r.,
- raporty Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska,
- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta i gminy Łomianki z elementami opracowania problemowego dotyczącego zagadnień związanych z prawną ochroną przyrodniczą oraz zagrożeniem występowania powodzi, Warszawa, 2013 r.
- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru gminy Łomianki, Warszawa, 2021 r.,
- uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (WOOŚ-III.411.495.2024.JD) z dnia 6 lutego 2025 r.,
- Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego; KZGW, 2015 r.; PGW Wody Polskie 2019 r.,
- Krajobraz i roślinność rzeczywista gminy Łomianki, J. Matuszkiewicz, A. Kowalska, Warszawa, 2009 r.

## 2. Charakterystyka terenu objętego projektem planu

---

Na potrzeby poniższego opracowania dokonano analizy uwarunkowań i przemian zachodzących na terenie objętym projektem planu. Niniejszy rozdział zawiera krótką charakterystykę wybranych uwarunkowań analizowanego obszaru, które uznane zostały za istotne z punktu widzenia funkcjonowania środowiska. Szczegółowe charakterystyki przedstawione zostały w opracowaniach stanowiących materiały wejściowe do niniejszej prognozy.

## **2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne**

---

Gmina Łomianki zaliczana jest do Aglomeracji Warszawskiej. Sąsiaduje z terenami zurbanizowanymi Warszawy (dzielnica Bielany i Białołęka), oraz gminami Jabłonna, Czosnów i Izabelin. Gros zewnętrznych powiązań komunikacyjnych gminy opiera się na drodze krajowej nr 7.

Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest w centralnej części miasta Łomianki w rejonie ulic Warszawskiej, Szpitalnej, Wiejskiej, Gościńcowej, Szczęśliwej i Spacerowej. Jest dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta Łomianki, jak również z resztą gminy oraz m.st. Warszawa – za pośrednictwem ul. Warszawskiej oraz drogi krajowej nr 7.

## **2.2. Infrastruktura techniczna**

---

Teren leży w obszarze objętym siecią energetyczną, gazową, wodociągową oraz kanalizacyjną.

## **2.3. Użytkowanie terenów**

---

Obecnie na terenie objętym opracowaniem znajdują się budynki usług administracyjnych, bezpieczeństwa, edukacyjnych oraz kulturalnych gminy Łomianki, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Niezabudowana część terenów przy ulicy Warszawskiej stanowi przestrzeń publiczną, natomiast niezabudowana działka w rejonie ulicy Szczęśliwej i Spacerowej pełni funkcję nieformalnego parkingu.

Obszar opracowania graniczy głównie z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wzdłuż ulicy Warszawskiej sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z kolei od południa przy ul. Szpitalnej znajdują się obiekty usług zdrowia.

## **2.4. Perspektywy rozwoju**

---

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki, teren opracowania znajduje się w strefie funkcjonalnej 7 – strefa centralna wielofunkcyjna i jednocześnie zawiera się w obszarze funkcjonalnym miejskiego centrum łomianek.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na tym terenie, jest on przeznaczony pod teren usług publicznych oraz teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

# **3. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego rejonu objętego projektem planu**

---

## **3.1. Charakterystyka stanu środowiska**

---

Położenie przyrodnicze

Teren objęty projektem planu nie stanowią istotnego elementu systemu przyrodniczego gminy czy regionu. Nie znajdują się na nim tereny szczególnie cenne przyrodniczo, nie przebiegają tędy ciągi ekologiczne. Wartość przyrodnicza tego terenu jest niewielka. Teren opracowania położony jest na intensywnie zainwestowanym obszarze centrum Łomianek.

### **Rzeźba terenu**

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym (Richling i in. 2021) obszar opracowania położony jest w obrębie mezoregionu Kotliny Warszawskiej (318.73), będącego częścią Niziny Środkowomazowieckiej. Wysokości bezwzględne w obszarze analizy kształtują się na poziomie ok. 79-80 m n.p.m., teren jest płaski i nie wyróżnia się urozmaiconymi formami ukształtowania powierzchni.

### **Budowa geologiczna i kopaliny**

Gmina Łomianki znajduje się w zasięgu trzech jednostek morfologicznych: wysoczyzny polodowcowej (południowa część), zespołu młodoplejstoczeńskich tarasów akumulacyjnych (środkowa i zachodnia część) oraz holocena dolina Wisły (północna i wschodnia część). Najwyżej położona wysoczyzna zbudowana jest z serii dyslokowanych łańcuchów plejstoczeńskich wraz z wydrami (powstałymi podczas akumulacji glacialnej). Tarasy akumulacyjne związane są z utworami piaszczystymi akumulacji eolicznej. Tworzą się tutaj pagórki wydymowe rozdzielane zagłębieniami, które często porastają cenne przyrodniczo siedliska. Najniżej położona dolina Wisły wypełniona jest pylasto-piaszczystymi seriami aluwialnymi.

Teren objęty projektem planu miejscowego mieści się w zasięgu tarasu nadzalewowego – kaminoskiego. Pierwotnie taras stanowił obszar o płaskiej powierzchni ze spadkami poniżej 2%, jednak wtórne procesy eoliczne przyczyniły się do powstania licznych wydm o wysokości względnej ok. 8 m. W obniżeniach terenu miejscami zachodzą procesy sedymentacji bagiennej. Taras nadzalewowy jest oddzielony od tarasu zalewowego wyższego wyraźną krawędzią. Obszar opracowania, zgodnie ze Szczegółową Mapą Geologiczną Polski wiąże się głównie z czwartorzędowymi utworami holocena – madami lekkimi tarasu nadzalewowego, a także z plejstoczeńskimi żwirami i piaskami rzeczными i wodnolodowcowymi zlodowacenia północnopolskiego.

W granicach opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin.

### **Gleby**

Obszar opracowania obejmuje grunty zabudowane, całkowicie przekształcone antropogenicznie. Tereny zabudowane obejmują obiekty usługowe i mieszkaniowe. Teren analizy związany jest z roślinnością ozdobną towarzyszącą istniejącym zabudowaniom oraz infrastrukturze. Znajduje się on w rozwiniętym systemie osadniczym – otaczają go inne zabudowania mieszkaniowe i usługowe. Zgodnie z Ewidencją gruntów i budynków obszar opracowania zajmują grunty zabudowane i zurbanizowane.

Gleby w gminie Łomianki wykształciły się głównie na utworach akumulacji rzecznej. Gleby w zasięgu planu nie zostały zakwalifikowane do żadnego kompleksu glebowo-rolniczego, zgodnie z mapą glebowo-rolniczą są to tereny zabudowane (Tz).

## **Wody podziemne**

Według podziału ogólnopolskiego analizowany obszar planu należy do Regionu Środkowomazowieckiego. W tym rejonie pierwszy poziom wód wodonośnych występuje w czwartorzędowych piaskach i żwirach międzymorenowych, drugi natomiast pod nieprzepuszczalną powłoką iltów plioceńskich w piaskach miocenu i oligocenu. Układ zwierciadła wód podziemnych pozostaje w ścisłym związku z ukształtowaniem powierzchni terenu. Poziom zwierciadła wody gruntowej waha się na tym terenie od 4,20 m do 3,5 m. Cały obszar planu zgaduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

## **Wody powierzchniowe**

Tereny objęte analizą należą do obszaru dorzecza Wisły, regionu wodnego Środkowej Wisły oraz zlewni lewostronnych dopływów Wisły od ujścia Pilicy do ujścia Bzury. Zgodnie z podziałem kraju na jednolite części wód powierzchniowych (JCWP) obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach jednostki pod nazwą Dopływ spod Jeziora Dziekanowskiego (RW20002625994).

Przez obszar planu nie przebiega żaden ciek, nie są w nim również zlokalizowane wody powierzchniowe stojące.

W odległości ok. 2,5 km w kierunku północno-zachodnim położony jest zbiornik pod nazwą Jezioro Kiełpińskie, natomiast w odległości ok. 4 km na północny zachód leży Jezioro Dziekanowskie, które ma połączenie z Wisłą służą na wale przeciwpowodziowym. Samo koryto Wisły oddalone jest od terenu analizy o ok. 2,5 km. Wisła w rejonie gminy Łomianki posiada nieuregulowany przebieg, z licznymi łachami tworzącymi piaszczyste wyspy. Koryto ma szerokość od 600 do 1000 m, a jego wody zasilane są opadami deszczu i śniegu. Maksymalny poziom wód występuje w miesiącach wiosennych oraz w lipcu. Dopływ spod Jeziora Dziekanowskiego, nazywany również Strugą Dziekanowską stanowi dopływ Wisły, który jest jednocześnie głównym systemem wodnym gminy. łączy on dwa jeziora (Dziekanowskie oraz Kiełpińskie), które są podstawą drenażu wód podziemnych – spływających z wysoczyzny polodowcowej i tarasu nadzalewowego. Jedynie niewielki fragment gminy jest odwadniany przez rzekę Bzurę.

## **Klimat**

Pod względem klimatycznym Gmina Łomianki znajduje się w zasięgu regionu Mazowiecko-Podlaskiego (według regionalizacji klimatycznej Polski W. Okołowicza). Odznacza się w nim duży wpływ klimatu kontynentalnego, dla którego cechami charakterystycznymi są większe roczne amplitudy temperatury powietrza oraz wydłużone okresy gorącego lata czy długie zimy. Na przestrzeni 10 lat średnie wartości wskaźników klimatycznych uległy znacznej zmianie. W 2020 roku usłonecznienie wynosiło ok. 1800-1900 h i w stosunku do 2010 r. wzrosło o ok. 200 h. Średnia roczna temperatura wynosi ok. 9,8°C, podczas gdy 10 lat wcześniej osiągała wartość 7,5 °C. Z kolei w przypadku rocznej sumy opadów, wskaźnik uległ wyraźnemu spadkowi – w stosunku do 2010 r. zmalał o ok. 150 mm i w 2020 r. wynosił 600-650 mm.

## **Roślinność**

Na terenie gminy Łomianki występują zbiorowiska roślinne leśne i zaroślowe, a także związane z dolinami cieków wodnych. Bogactwem gatunkowym wyróżnia się Puszcza Kampinowska,

a jej naturalne zbiorowiska są odporne na wejście antropofitów. Z kolei w rejonie Doliny Wisły występują siedliska przyrodnicze, które są przedmiotem ochrony Obszarów Natura 2000, należą do nich: starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe oraz świeże łąki użytkowane ekstensywnie.

Zabudowie mieszkaniowej i usługowej towarzyszą pospolite gatunki roślin ozdobnych. W granicach opracowania nie znajdują się wydzielone leśne. Tereny te nie są bogate w cenne siedliska roślin.

### **Świat zwierzęcy**

Na terenie planu nie ma ostoi fauny. Występują tu gatunki charakterystyczne dla terenów zabudowanych, brak jest gatunków rzadkich czy chronionych. Na terenie opracowania brak jest szlaków migracyjnych zwierząt.

### **Walory krajobrazowe**

W przypadku analizowanego terenu mamy do czynienia z krajobrazem miejskim – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Brak jest terenów otwartych.

## **3.2. Funkcjonowanie środowiska**

---

### **Zanieczyszczenie powietrza**

W raporcie za 2021 rok Główny Inspektorat Ochrony Środowiska opublikował wyniki monitoringu stężenia substancji mających wpływ na stan powietrza. Zgodnie z przyjętą metodyką województwo mazowieckie zostało podzielone na 4 strefy: aglomerację Warszawską, miasto Płock, miasto Radom oraz strefę mazowiecką (obejmującą pozostały obszar województwa). Gmina Łomianki została zaliczona do strefy mazowieckiej.

Na podstawie przeprowadzonego monitoringu i analizy pozyskanych danych w strefie mazowieckiej wytypowano substancje, dla których poziom dopuszczalny lub docelowy został przekroczony według kryteriów ochrony zdrowia (SO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> oraz BaP) i określono dla tych zanieczyszczeń klasę C. Pozostałe substancje mieściły się w normach i zaliczono je do klasy A.

### **Klimat akustyczny**

Teren opracowania leży w dużej części w strefie oddziaływania akustycznego ul. Warszawskiej, która jest jednym z głównych lokalnych ciągów komunikacyjnych. Dochodzące do ulicy warszawskiej drogi dojazdowe prowadzą ruch niewywierający istotnego wpływu na klimat akustyczny obszaru.

### **Gleby**

Na terenach zabudowy występują przekształcenia gleb typowe dla terenów zainwestowanych. Pod budynkami i powierzchniami utwardzonymi gleby uległy całkowitemu zniszczeniu, na terenie zieleni towarzyszącej zabudowie uległy antropogenizacji, jednak zachowały zdolności retencyjne. W granicach opracowania brak jest istotnych źródeł zanieczyszczenia gleb.

## **Wody powierzchniowe i podziemne**

Brak jest danych dotyczących stanu wód na analizowanym terenie. Na obszarze objętym planem nie występują źródła znacznego zanieczyszczenia wód.

## **Czynniki biotyczne**

Procesy przyrodnicze na całym omawianym obszarze zostały silnie zmodyfikowane przez urbanizację. Spowodowała ona znaczące zmiany w strukturze przyrodniczej obszaru, niszcząc roślinność bezpośrednio oraz pośrednio, przez osuszanie terenu i zmiany poziomu wód gruntowych. W chwili obecnej teren ten charakteryzuje się cechami typowymi dla środowiska miejskiego.

### **3.3. Obszary chronione**

---

#### **Ochrona przyrody**

Obszar planu położony jest w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Plan nie leży w zasięgu obszarów Natura 2000. Teren objęty projektem planu nie graniczy z innymi obszarami chronionymi na mocy przepisów odrębnych.

#### **Ochrona obiektów kulturowych**

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty, ani obszary objęte ochroną kulturową.

### **3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska**

---

Na obszarze objętym projektem zmiany planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Dlatego też nie występują problemy ochrony środowiska, istotne z punktu widzenia projektu planu, dotyczące obszarów podlegających ochronie.

Na obszarze objętym opracowaniem nie zdiagnozowano występowania szczególnie znaczących problemów z zakresu ochrony środowiska.

## **4. Projekt planu**

---

### **4.1. Główne cele planu**

---

Plan ma na celu ustalenie warunków umożliwiających jak najbardziej korzystny rozwój obszaru objętego opracowaniem, przy uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych i zasad zrównoważonego rozwoju.

Na skutek uchwalenia planu mają zostać zwiększone możliwości inwestycyjne gminy Łomianki w zakresie usług publicznych – zarówno poprzez przeznaczenie większego obszaru pod usługi publiczne, powiększenie dopuszczalnego zakresu przeznaczenia terenów jak również poprzez zmianę parametrów zabudowy takich jak powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy i wysokość zabudowy.

## **4.2. Powiązanie z innymi dokumentami**

---

Dyspozycja przestrzenna przeznaczenia terenu jest spójna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r. zmienionego Uchwałą Nr VI/60/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 września 2024 r. Zgodnie z obowiązującym Studium obszar opracowania znajduje się w strefie 7 – centralnej wielofunkcyjnej w obszarze funkcjonalnym miejskiego centrum Łomianek.

Projekt planu spójny jest również z założeniami obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów sąsiednich. Ustalenia projektu planu nie kolidują z ustaleniami przyjętymi dla terenów sąsiednich objętych planem obowiązującym, zarówno w zakresie struktury funkcjonalnej jak i założeniami komunikacyjnymi, i umożliwiają realizację projektowanych tam funkcji.

Na terenie objętym projektem planu nie są projektowane inwestycje ponadlokalne wynikające z dokumentów nadrzędnych.

## **4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

---

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna - Wiejska” składa się z części tekstowej i graficznej.

Tekst planu składa się z czterech rozdziałów:

Rozdział 1 – Przepisy wstępne,

Rozdział 2 - Przeznaczenia terenów,

Rozdział 3 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

Rozdział 4 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

Rozdział 5 – Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,

Rozdział 6 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

Rozdział 7 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania,

Rozdział 8 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami,

Rozdział 9 – Przepisy szczegółowe dla terenów,

Rozdział 10 – Stawka procentowa do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu,

Rozdział 11 – Przepisy końcowe.

#### 4.4. Ustalenia projektu planu

W projekcie planu obszar opracowania wyznacza się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług, teren drogi lokalnej, teren drogi dojazdowej oraz teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej.

Przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca
Maksymalna wysokość budynków	dla budynków mieszkalnych – 10 m, dla garaży i budynków gospodarczych – 5 m,
Nadziemna intensywność zabudowy	od 0,01 do 0,5
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	30%
Minimalny udział pow. biol. czynnej	50%

Przeznaczenie podstawowe	usługi rozumiane jako możliwość realizacji urzędów organów administracji, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych
Przeznaczenie uzupełniające	zieleń urządzona
Maksymalna wysokość budynków	16 m z dopuszczeniem dominanty do 20 m na terenie 3U
Nadziemna intensywność zabudowy	od 0,01 do 2,1
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	50%
Minimalny udział pow. biol. czynnej	25%

Ponieważ na analizowanym obszarze obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, istotne znaczenie w rozwoju tego terenu mają ich ustalenia, jako że w przypadku nie przyjęcia analizowanego projektu planu, zainwestowanie na tym obszarze następowało będzie na podstawie planu obowiązującego.

Zgodnie z obowiązującymi obecnie obowiązującymi miejscowymi planami przyjętymi uchwałą:

- 1) Nr XXXVII/428/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Łomianki Śródmieście",
- 2) Nr XXXII/227/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki”, zmienioną uchwałą Nr XXXIV/400/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 października 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki” oraz rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP-P.4131.329.2017.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 listopada 2017 r.

- 3) Nr LV/414/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”,

obszar objęty analizowanym projektem przeznaczony jest pod tereny zabudowy usług publicznych, teren śródmiejskiej zabudowy usługowo-mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej śródmiejskiej, teren zabudowy usług publicznych.

	<b>Up1, Up2, Up3, Up4 - Tereny zabudowy usług publicznych</b>
Przeznaczenie podstawowe	zabudowa usług publicznych
Przeznaczenie uzupełniające	Up1 - lokale usługowe w parterze budynku z wyłączeniem sekcji: C, F, G, H PKWiU Up2, Up4 - lokale usługowe w parterze budynku z wyłączeniem sekcji: C, F, H oraz G w zakresie handlu hurtowego i napraw pojazdów samochodowych Up3 - lokale, obiekty i urządzenia straży pożarnej z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa obiektów przeznaczenia uzupełniającego nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków
Maksymalna wysokość budynków	Up1, Up3, Up4 - 12 m Up2 – 14 m
Intensywność zabudowy	Up1, Up2 – od 0,4 do 1,6 Up3 – od 0,4 do 1,0 Up4 – od 0,1 do 0,9
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Up1 - 40% Up2, Up4 – 35% Up3 – 45%
Minimalny udział pow. biol. czynnej	25%

	<b>UM6 - Śródmiejska zabudowa usługowo-mieszkaniowa</b>
Przeznaczenie podstawowe	śródmiejska zabudowa usługowo-mieszkaniowa
Przeznaczenie uzupełniające	istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach budowlanych gdzie nie ma istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Maksymalna wysokość budynków	12 m
Intensywność zabudowy	od 0,5 do 1,5
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	40%
Minimalny udział pow. biol. czynnej	25%

	<b>1U/MN4 - Tereny zabudowy usługowej i/lub</b>
--	-------------------------------------------------

	<b>mieszaniowej jednorodzinnej śródmiejskiej</b>
Przeznaczenie podstawowe	a) tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej; b) tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej nieuciążliwej (zarówno usług podstawowych jak i komercyjnych i drobnej wytwórczości z wyłączeniem: - lokalizacji nowych stacji paliw oraz usług związanych z: naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów, - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m <sup>2</sup> ; c) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, w formie zabudowy mieszkaniowej w dowolnym układzie z nieuciążliwymi usługami w parterze.
Maksymalna wysokość budynków	12 m
Intensywność zabudowy	do 1,5
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	50%
Minimalny udział pow. biol. czynnej	25%

	<b>1UA - Tereny zabudowy usług publicznych</b>
Przeznaczenie podstawowe	tereny zabudowy usług publicznych, w tym usług administracji, oświaty, zdrowia oraz usług komercyjnych
Maksymalna wysokość budynków	12 m
Intensywność zabudowy	do 1,8
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	60%
Minimalny udział pow. biol. czynnej	25%

	<b>U - Teren zabudowy usługowej</b>
Przeznaczenie podstawowe	zabudowa usługowa, zabudowa usług publicznych - z wyłączeniem usług sekcji: C, F, H oraz G w zakresie handlu hurtowego i napraw pojazdów samochodowych
Maksymalna wysokość budynków	9 m
Intensywność zabudowy	od 0,35 do 1,05
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	35%
Minimalny udział pow. biol. czynnej	25%

#### **4.5. Prognoza zmian w środowisku w przypadku braku realizacji ustaleń dokumentu**

---

Na analizowanym terenie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującymi planami analizowany obszar przewidziany jest pod zainwestowanie. Tym samym obszar podlegałby przekształceniom na podstawie zainwestowania realizowanego zgodnie z planem obowiązującym.

### **5. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu zagospodarowania przestrzennego**

---

#### **5.1. Przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko**

---

Na skutek uchwalenia planu mają zostać zwiększone możliwości inwestycyjne gminy Łomianki w zakresie usług publicznych – zarówno poprzez przeznaczenie większego obszaru pod usługi publiczne, powiększenie dopuszczalnego zakresu przeznaczenia terenów jak również poprzez zmianę parametrów zabudowy takich jak powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy i wysokość zabudowy.

#### **Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska**

##### **5.1.1. Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne**

Projekt planu nie przewiduje możliwości utwardzenia większej powierzchni terenu, niż jest to ustalone w planach obowiązujących. Zachowuje się nakaz utrzymania minimum 25% (a na terenie MNW 50%) terenu jako powierzchni biologicznie czynnej. Nie nastąpią zmiany w zakresie oddziaływania na powierzchnię ziemi i zasoby naturalne.

##### **5.1.2. Wody powierzchniowe i podziemne**

W związku z realizacją ustaleń projektu planu nie nastąpią zmiany w zakresie oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne. Odprowadzanie ścieków przewiduje się do systemu kanalizacji gminnej. Nie będzie dochodziło do utwardzania większej powierzchni terenu, niż dopuszcza to plan obowiązujący. Nie wprowadza się również zmiany funkcji terenu na taką, która mogła by stanowić potencjalne zwiększone źródło zanieczyszczeń wód.

##### **5.1.3. Atmosfera i klimat akustyczny**

Nie dojdzie do zmian w zakresie oddziaływania na stan powietrza i klimat akustyczny. Na części analizowanego terenu już w chwili obecnej znajdują się obiekty związane ze stałym i czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży, dla którego obowiązują określone normy dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### **5.1.4. Klimat**

Nie dojdzie do zmian w zakresie oddziaływania na klimat.

#### **5.1.5. Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna**

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie będzie dochodzić do odmiennego oddziaływania na świat roślin i zwierząt, niż miało by to miejsce w wyniku realizacji planu obowiązującego.

#### **5.1.6. Krajobraz**

Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu nie będzie wiązała się ze zmianami w zakresie wpływu na krajobraz.

#### **5.1.7. Zabytki i dobra materialne**

Na obszarze objętym projektem planu nie znajdują się obiekty ani obszary zabytkowe.

#### **5.1.8. Warunki życia ludności**

Realizacja ustaleń projektu planu polepszy ofertę usług publicznych, co korzystnie wpłynie na jakość życia mieszkańców gminy.

#### **5.1.9. Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie**

Brak oddziaływania.

#### **5.1.10. Tereny sąsiednie**

Nie przewiduje się zmian w oddziaływaniu.

### **5.2. Przewidywane oddziaływanie realizacji ustaleń projektu planu na tereny chronione**

---

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu, nie prognozuje się zwiększonego oddziaływania na obszary objęte ochroną przyrodniczą.

### **5.3. Oddziaływanie transgraniczne**

---

Biorąc pod uwagę położenie obszaru objętego planem, a także ustalenia projektu planu stwierdza się, że nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

### **5.4. Ocena rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko**

---

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie przewiduje się znaczących zmian w stanie i funkcjonowaniu środowiska. Ustalenia projektu zmiany planu zawierają zapisy, mające zminimalizować ewentualny negatywny wpływ ustaleń projektu planu na środowisko. Szczegółowe

ustalenia dotyczące zastosowania konkretnych rozwiązań technologicznych, które ostatecznie determinować będą stopień oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko, leżą poza zakresem oddziaływania planu. Ustalenia zawarte w projekcie planu w dostatecznym stopniu rozwiązują zdiagnozowane problemy środowiska.

## **5.5. Możliwe rozwiązania alternatywne**

---

Analizy różnych wariantów zagospodarowania terenu objętego projektem planu przeprowadzane były na etapie sporządzania projektu planu. W związku z tym wyboru rozwiązań alternatywnych następowało na etapie projektowym. Na terenie objętym planem nie występują obszary Natura 2000. W planie wykorzystano prawidłowo możliwości stosowania zapisów z zakresu ochrony środowiska dostępnych na tym etapie planistycznym. Przy sporządzaniu projektu planu kierowano się zasadą, iż prognoza oddziaływania na środowisko towarzyszy procesowi formułowania ustaleń w planie miejscowym, w wyniku czego ewentualne korekty zapisów z zakresu ochrony środowiska dokonywane były na bieżąco na etapie projektowym. W związku z powyższym nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

## **5.6. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu**

---

Ponieważ z Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika obowiązek wykonywania przez organ wykonawczy gminy oceny aktualności planu ogólnego i planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się, aby analizę skutków realizacji postanowień planu wykonać w ramach oceny tej oceny. Ocenę aktualności planu ogólnego i planów sporządza się co najmniej raz w czasie kadencji rady. Z tą samą częstotliwością wykonywana byłaby analiza skutków realizacji postanowień planu.

## **6. Streszczenie**

---

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna - Wiejska”, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XCIV/651/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2024 r.

Obszar opracowania leży w centralnej części miasta Łomianki, w środkowej części gminy Łomianki, w północnej części powiatu warszawskiego zachodniego położonego centralnej części województwa mazowieckiego, w rejonie ulic Warszawskiej, Szpitalnej, Wiejskiej, Gościńcowej, Szczęśliwej i Spacerowej.

Zgodnie z obowiązującymi obecnie obowiązującymi miejscowymi planami przyjętymi uchwałą: (1) Nr XXXVII/428/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Łomianki Śródmieście", (2) Nr XXXII/227/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki” z późn. zm., (3) Nr LV/414/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, obszar objęty

analizowanym projektem przeznaczony jest pod tereny zabudowy usług publicznych, teren śródmiejskiej zabudowy usługowo-mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usługowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej śródmiejskiej, teren zabudowy usług publicznych.

Na skutek uchwalenia planu mają zostać zwiększone możliwości inwestycyjne gminy Łomianki w zakresie usług publicznych – zarówno poprzez przeznaczenie większego obszaru pod usługi publiczne, powiększenie dopuszczalnego zakresu przeznaczenia terenów jak również poprzez zmianę parametrów zabudowy takich jak powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy i wysokość zabudowy.

Biorąc pod uwagę: powierzchnię analizowanego terenu, jego położenie oraz obecne zainwestowanie uznać należy, iż w porównaniu do planu obowiązującego, realizacja ustaleń projektowanej zmiany planu nie będzie wiązać się z istotnym wpływem na stan i funkcjonowanie środowiska, zarówno w skali lokalnej jak i ponadlokalnej. Zmiana planu obejmuje tereny o wysokim stopniu zainwestowania, na którym poszczególne komponenty środowiska uległy istotnym przekształceniom już w przeszłości. Projektowane zmiany w przeznaczeniu terenów, a także we wskaźnikach i parametrach zabudowy z punktu widzenia środowiska, uznać należy za mało istotne.

#### OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2 pkt 2.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Łomianki, 28.08.2025 r.