



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻĄBKI DLA REJONU POMIĘDZY ULICAMI MAZOWIECKĄ, BAŚNIOWĄ I CALINECZKI

PONOWNE KONSULTACJE SPOŁECZNE



Cezary Maliszewski
– autor prognozy, kierujący zespołem

Agnieszka Odolecka
– członkini zespołu

Anna Uszkuć
– członkini zespołu

Zuzanna Kopeć
– członkini zespołu

Data sporządzenia

30.05.2025 rok

1.	Wprowadzenie	1
2.	Metody stosowane przy sporządzaniu prognozy	1
3.	Materiały wejściowe	2
4.	Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem	3
5.	Cele i zawartość projektowanego dokumentu	4
6.	Powiązania projektu planu z innymi dokumentami	5
7.	Istniejący stan środowiska	10
8.	Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	17
9.	Istniejące problemy ochrony środowiska oraz skutki realizacji dokumentu dla istniejących obszarów chronionych	17
10.	Cele ochrony środowiska szczebla krajowego i międzynarodowego uwzględnione w opracowywanym dokumencie	18
11.	Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	19
12.	Ocena znaczących oddziaływań na środowisko	20
13.	Rozwiązania zapobiegające lub ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko, mogące wynikać z realizacji ustaleń opracowanego dokumentu	23
14.	Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie	25
15.	Metody analizy skutków realizacji postanowień dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	25
16.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym	26
17.	Oświadczenie kierującego zespołem autorskim	29

1. Wprowadzenie

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żąbki dla rejonu pomiędzy ulicami Mazowiecką, Baśniową i Calineczki*, zwanego dalej planem. Do sporządzenia planu przystąpiono na podstawie *Uchwały Nr LXXXVI/803/2023 Rady Miasta Żąbki z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żąbki, zmienionej uchwałą Nr XVI/175/2025 z dnia 26 maja 2025 r.* Celem sporządzenia planu jest pozostawienie istniejącego charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podstawę prawną opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu stanowi:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

Celem prognozy jest określenie charakteru prawdopodobnych skutków i oddziaływań na środowisko przyrodniczo-kulturowe, które mogą być spowodowane realizacją ustalonych w planie sposobów zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 51 ust. 2 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 prognoza w szczególności określa, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska, między innymi na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, a także system przyrodniczy gminy i powiązania przyrodnicze obszaru oraz prawne formy ochrony przyrody.

2. Metody stosowane przy sporządzaniu prognozy

Prognozę sporządzono przy zastosowaniu metod opisowych, analiz jakościowych wykorzystujących dostępne wskaźniki stanu środowiska oraz identyfikacji i wartościowania skutków przewidywanych zmian w środowisku. Prace prognostyczne polegały na przeprowadzeniu studiów dokumentów charakteryzujących strukturę przyrodniczą miasta Żąbki (stan istniejący, dotychczasowe przekształcenia środowiska) oraz analizy istniejących i projektowanych inwestycji. Materiały źródłowe, w oparciu o które sporządzono prognozę zostały wymienione w rozdziale *Materiały wejściowe*.

Zakres prac nad prognozą dostosowano do charakteru, specyfiki i precyzji planu. Ocenę przeprowadzono kompleksowo dla jednego wariantu ustaleń planistycznych. Zaznaczyć trzeba, że na etapie sporządzania planu nie są określone konkretne rozwiązania technologiczne, co ma wpływ na jakościowy (a nie ilościowy) charakter prognozy.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w piśmie z dnia 12 kwietnia 2024 r., znak: ZNS.902.1.9.2024 SW 1107/2024, SW 1578/2024 stwierdził brak podstaw prawnych do zajęcia stanowiska w sprawie uzgodnienia zakresu prognozy oddziaływania na środowisko planu. Regionalny Dyrektor Ochrony

Środowiska w Warszawie w nie odpowiedział na złożony wniosek w sprawie uzgodnienia zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

3. Materiały wejściowe

Przy sporządzaniu prognozy uwzględniono w szczególności następujące materiały:

- 1) Kondracki J., Geografia Polski: mezoregiony fizyczno-geograficzne, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1994 r.,
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki przyjęty uchwałą nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r.,
- 3) Nowicki Z. i inni, Jednolite części wód podziemnych w Polsce Charakterystyka geologiczna i hydrogeologiczna,
- 4) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy miejskiej Ząbki, Info-Projekt S. C. – Warszawa, Ząbki 2008 r.,
- 5) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.,
- 6) Program Ochrony Środowiska dla Miasta Ząbki na lata 2023-2026,
- 7) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru pomiędzy ulicami Mazowiecką, Baśniową i Calineczki – Instytut Rozwoju Miast i Regionów 2024 r.,
- 8) Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim raport za rok 2023 – Raport opracowany w Departamencie Monitoringu Środowiska Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, Warszawa, 2024 r.,
- 9) Strategia Rozwoju Miasta Ząbki na lata 2014-2023 przyjęta Uchwałą Nr LXIII/592/2014 Rady Miasta Ząbki z dnia 13 listopada 2014 r.,
- 10) Strategia Rozwoju Powiatu Wołomińskiego do 2025 roku przyjęta Uchwałą Nr XV-162/2016 Rady Powiatu Wołomińskiego z dnia 11 stycznia 2016 r.,
- 11) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ przyjęta Uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.,
- 12) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r.,
- 13) Prognoza oddziaływania na środowisko projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, Ząbki 2008,
- 14) Uchwała Nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów

- w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zmieniona Uchwałą Nr 59/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2022 r.,
- 15) Zawadzki S., Gleboznawstwo, Państwowe Wydanie Rolnicze i Leśne – Warszawa 1999 r.,
- 16) Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2016-2020, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska,
- 17) Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego,
- 18) Pismo od Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie z dnia 12 kwietnia 2024 r., znak: ZNS.902.1.9.2024 SW 1107/2024, SW 1578/2024,
- 19) źródła online:
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska – <https://www.gdos.gov.pl>,
 - Geoportal Infrastruktury Informacji Przestrzennej – <https://mapy.geoportal.gov.pl>,
 - Geoportal PSH - Państwowy Instytut Geologiczny – www.psh.gov.pl,
 - Główny Inspektorat Ochrony Środowiska – <https://mjwp.gios.gov.pl>,
 - Hydroportal – <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>,
 - Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – www.imgw.pl,
 - Mapa glebowo-rolnicza w skali 1:25000 wraz z opracowaniami pochodnymi – <https://msip.wrotamazowska.pl/msip/Full.aspx>,
 - Mapa korytarzy ekologicznych w Polsce – <http://mapa.korytarze.pl>,
 - Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy – <http://geologia.pgi.gov.pl>, www.epsh.pgi.gov.pl,
 - System Informacji Przestrzennej miasta Ząbki – <https://zabki.e-mapa.net>,
 - Urząd Miasta Ząbki – <https://www.zabki.pl>.

4. Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem

Ząbki są miastem położonym w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie wołomińskim, w zasięgu aglomeracji warszawskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy po stronie północno-wschodniej. Od zachodu i południa graniczy z Warszawą, od wschodu z Zieloną, a od północy i północno-wschodu z Markami.

Ząbki to gmina miejska o powierzchni około 11 km².

Obszar procedowanego planu obejmuje teren o powierzchni około 1 ha położony w południowej części miasta między ulicami: Mazowiecką, Baśniową i Calineczki. Na przedmiotowym terenie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej. Jedna działka jest niezabudowana.

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki przyjęty uchwałą nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. Zgodnie z ww. planem cały obszar jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodziną.

Przyjęcie procedowanego planu pozwoli na pozostawienie istniejącego charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z wnioskami mieszkańców terenu.

5.Cele i zawartość projektowanego dokumentu

Cele projektowanego dokumentu

Zgodnie z uchwałą intencyjną Nr LXXXVI/803/2023 Rady Miasta Ząbki z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki zmiana istniejącego planu miejscowego ma na celu pozostawienie istniejącego charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zawartość projektowanego dokumentu

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki przedmiotowy obszar znajduje się w strefie E, w której wskazano teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem E63MN-1. W strefie E studium określa następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń do obsługi mieszkańców zabudowy wielorodzinnej, z parkingami włącznie, poza linią rozgraniczającą teren inwestycji od innych terenów, chyba, że w sąsiedztwie będzie możliwe wykorzystywanie specjalnego obiektu parkingu wielopoziomowego,
- 2) zasady przebudowy, wymiany i uzupełniania zabudowy mieszkaniowej według uwarunkowań lokalnych, z zachowaniem przepisów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) wysokość zabudowy jednorodzinnej, która nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych plus użytkowe poddasze, lub trzech kondygnacji przy stropodachach,
- 4) wysokość zabudowy wielorodzinnej, która nie może przekraczać pięciu kondygnacji, chyba, że w planie miejscowym, w miejscach do tego predestynowanych, określona zostanie dominanta i jej wysokość,
- 5) utrzymanie linii zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulic z zakazem tworzenia nowej linii zabudowy mieszkaniowej w głębi działek,
- 6) miejsca i wielkości (budynek lub część budynku) dominant przestrzennych, jeśli takie mogłyby być realizowane w poszczególnych terenach zabudowy wielorodzinnej.

Mając na względzie powyższe w procedowanym projekcie planu uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zasady zagospodarowania, parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią o kontynuacji zabudowy w zakresie funkcjonalno-przestrzennym z dostosowaniem form i stopnia zagospodarowania do występującego w tej części miasta Ząbki zgodnie z wytycznymi ww. studium.

6. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami

Strategia rozwoju miasta Żąbki na lata 2014 - 2023

Cel główny określony w strategii: *Kontynuacja przekształcania Miasta Żąbki w ośrodek konkurencyjnej i innowacyjnej gospodarki lokalnej, zdrowych warunków zamieszkania, efektywnego inwestowania, pracy i wypoczynku*. Cele strategiczne to:

- 1) Rozwój bazy ekonomicznej Miasta, wzrost konkurencyjności, innowacyjności, dywersyfikacja bazy ekonomicznej;
- 2) Poprawa bytowo-komunalnych warunków życia w Mieście;
- 3) Rozwój zasobów ludzkich, budowa społeczeństwa obywatelskiego, aktywizacja społeczności lokalnych, aktywne rozwiązywanie problemów społecznych;
- 4) osiągnięcie ładu przestrzennego w warunkach dynamicznego rozwoju, zmiana wizerunku Miasta;
- 5) Rozwój korzystnych infrastrukturalnych, instytucjonalnych i gospodarczych powiązań z otoczeniem metropolitalnym.

Projekt planu wpisuje się w realizację celów opisanych w punktach 2 oraz 4.

Procedowany dokument określa układ funkcjonalny tej części miasta oraz ustala warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Dzięki temu nie tylko chroni ład przestrzenny, ale również przyczynia się do racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Dzięki powyższym regulacjom realizuje politykę ukierunkowaną na poprawę jakości życia mieszkańców i podnoszenie standardu miejsca.

Program Ochrony Środowiska dla Miasta Żąbki na lata 2023-2026

Program w ramach wyznaczonych celów określa zadania jakie należy podjąć w zakresie ochrony środowiska na terenie miasta. W ramach celów i kierunków interwencji oraz zadań w POŚ, które mają przełożenie na zakres planu miejscowego, określono:

- Zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz poprawa efektywności energetycznej i rozbudowa OZE,
- Ograniczenie negatywnego wpływu ścieków na środowisko.

Plan wpisuje się w ww. cele i zadania POŚ. Plan, w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, dopuszcza wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego w formie mikroinstalacji. Ponadto w planie ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków.

Ustalenia planu zgodnie z jego właściwością respektują kierunki działań w zakresie ochrony środowiska i przyrody wyznaczone w programie ochrony środowiska.

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy miejskiej Żąbki

Z charakterystyki środowiska zawartej w Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla gminy miejskiej Żąbki wynika, że obszar miasta nie jest urozmaicony pod względem walorów przyrodniczych środowiska. Najbardziej wartościową cechą krajobrazu jest wysoka lesistość uwarunkowana występowaniem zwartego kompleksu leśnego w północno – wschodniej części miasta i innych

mniejszych w części zachodniej. Ich wartość przyrodnicza wynika z funkcji ochronnych oraz z położenia w obrębie pasma leśnego ciągnącego się od Puszczy Kozienickiej na południu, do Puszczy Białej na północy. Lasy porastają liczne wały wydmore stanowiące kulminacje terenowe i dominanty krajobrazowe. Przeważająca część terenów leśnych objęta jest prawną ochroną przyrody (Mazowiecki Park Krajobrazowy).

Na walory przyrodnicze niewielki wpływ ma mało zróżnicowana rzeźba terenu, która tuż poza granicami miasta posiada bardziej okazałe formy morfologiczne w postaci wyniesionych na kilkanaście metrów wałów wydmorewych. W obrębie Ząbek rzeźba terenu jest monotonna, a spadki nie przekraczają na ogół 3%.

Niewielkie wartości przyrodnicze i krajobrazowe pod kątem gospodarczym i turystycznego wykorzystania ma uboga sieć hydrograficzna, składająca się z kilku małych zbiorników wodnych, najczęściej sztucznych wyrobisk poeksploatacyjnych wypełnionych wodą. Naturalne cechy posiadają natomiast oczka wodne występujące na terenie Nadleśnictwa Drewnica.

Melioracje użytków zielonych spowodowały procesy odwodnień i degradacji tych terenów, których efektem było wyginięcie roślinności lub ograniczenie zasięgu występowania cennych przyrodniczo ekosystemów łąkowych i łęgowych (zadrzewień). Ekosystemy łąkowe na skutek systematycznej ekspansji zabudowy zostały znacznie zdegradowane. Melioracje, wykopy budowlane i drogowe przyczyniły się do obniżenia poziomu wód gruntowych i osuszenia, czego dowodem jest zanik oczek wodnych i wody w zbiornikach poeksploatacyjnych.

Dużym walorem krajobrazu seminaturalnego jest występowanie na obszarze miasta terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej w postaci parków, szpalerów drzew, ogrodów działkowych, zieleni cmentarnej i łąk.

Obszar Ząbek charakteryzuje się dość słabym zróżnicowaniem warunków gruntowo - wodnych. Podstawowe ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikają z występowania na części obszarów (obniżen terenowych) wód powierzchniowych i wysokiego poziomu wody gruntowej oraz terenów leśnych.

Kompleksowa ocena warunków fizjograficznych pod kątem naturalnych predyspozycji terenów do pełnienia określonych funkcji w aspekcie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego pozwoliła na wyróżnienie w obrębie gminy następujących kategorii obszarów:

- obszary o wysokich walorach przyrodniczych prawnie chronione wskazane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu;
- obszary o przeciętnych walorach środowiska przyrodniczego nie podlegające ochronie prawnej przed zmianą użytkowania wskazane do różnych form zagospodarowania.

Obszar opracowania położony jest w drugiej grupie terenów tj. o przeciętnych walorach środowiska przyrodniczego nie podlegających ochronie prawnej. Zgodnie z delimitacją obszarów w ww. opracowaniu teren objęty planem został sklasyfikowany jako tereny *o najkorzystniejszych warunkach fizjograficznych dla zabudowy odznaczające się płaską rzeźbą z nachyleniem do 2 %, głęboko zalegającą wodą gruntową poniżej 2,0 m, nośnymi gruntami mineralnymi, słabymi glebami w V i VI klasie bonitacyjnej oraz dobrymi warunkami klimatu lokalnego, w tym dostatecznym przewietrzaniem, niską wilgotnością względną i dobrą termiką oraz dużym nasłonecznieniem.*

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego w ekofizjografii w odniesieniu do obszaru opracowania zawarto zalecenia:

- w zakresie wód powierzchniowych i gruntowych - porządkowanie gospodarki ściekowej poprzez realizację zbiorczych systemów oczyszczania nieczystości. Obowiązuje bezwzględny zakaz wprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu i wód;
- w zakresie ochrony wód podziemnych – ochrona Głównych Zbiorników Wód Podziemnych przed zanieczyszczeniem z uwagi na brak dostatecznej wykształconej warstwy izolacyjnej, poprzez właściwą politykę lokalizacyjną nie dopuszczającą do powstawania nowych źródeł zagrożeń;
- w zakresie ochrony zadrzewień - zachowanie istniejącego zadrzewienia i zakrzaczenia parkowego oraz w strefach brzegowych cieków wodnych, na terenach wokół budynków publicznych, produkcyjnych i mieszkalnych;
- w zakresie ochrony powierzchni ziemi - prowadzenie systemu selektywnej zbiórki odpadów stałych oraz podnoszenie świadomości ekologicznej wśród mieszkańców zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami;
- w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego
 - ograniczanie emisji niskich poprzez zmianę czynnika grzewczego z tradycyjnego węgla kamiennego na czystsze nośniki energii (drewno, gaz, energia elektryczna, olej opałowy i inne) na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej,
 - przestrzeganie wartości dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń określonych w aktach prawnych na obszarach zabudowy mieszkaniowej, usług oświatowo - zdrowotnych, na terenach chronionych itp. oraz obowiązku ograniczenia uciążliwości do granic własnej działki budowlanej;
- w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - zachowanie odpowiednich stref ochronnych od napowietrznych linii elektromagnetycznych i stacji transformatorowych,
 - przestrzeganie wymogów sanitarnych w stosunku do lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, radiolinii i radionawigacji;
- w zakresie polityki lokalizacyjnej:
 - dostosowanie zabudowy miasta do naturalnych warunków fizjograficznych określających przydatność terenów dla różnych form zagospodarowania przestrzennego, w tym wyłączenie spod zabudowy terenów niebudowlanych,
 - zakaz lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i pogarszających jego stan sanitarny,
 - obowiązek ograniczenia uciążliwości do granic własnych działek poprzez zastosowanie odpowiednich technologii i rozwiązań technicznych, wykonanie pasów zieleni izolacyjnej w postaci nasadzeń drzew i krzewów itp.

W planie w większości respektowane są dyspozycje wynikające z opracowania ekofizjograficznego. Procedowany plan uwzględnia zalecenia związane z lokalizacją i funkcjonowaniem zabudowy przyjmując zasadę kontynuacji funkcji i warunków zabudowy, mając na względzie, że zgodnie z określonymi uwarunkowaniami fizjograficznymi są to tereny o korzystnych cechach fizyko-mechanicznych dla posadowienia budynków.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki

Politykę przestrzenną miasta wyrażono w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki* przyjętym Uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 26

kwietnia 2011 r. W dokumencie analizowany obszar znajduje się w strefie E, w której wskazano teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem E63MN-1. W strefie E studium określa następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń do obsługi mieszkańców zabudowy wielorodzinnej, z parkingami włącznie, poza linią rozgraniczającą teren inwestycji od innych terenów, chyba, że w sąsiedztwie będzie możliwe wykorzystywanie specjalnego obiektu parkingu wielopoziomowego,
- 2) zasady przebudowy, wymiany i uzupełniania zabudowy mieszkaniowej według uwarunkowań lokalnych, z zachowaniem przepisów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) wysokość zabudowy jednorodzinnej, która nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych plus użytkowe poddasze, lub trzech kondygnacji przy stropodachach,
- 4) wysokość zabudowy wielorodzinnej, która nie może przekraczać pięciu kondygnacji, chyba, że w planie miejscowym, w miejscach do tego predestynowanych, określona zostanie dominanta i jej wysokość,
- 5) utrzymanie linii zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulic z zakazem tworzenia nowej linii zabudowy mieszkaniowej w głębi działek,
- 6) miejsca i wielkości (budynek lub część budynku) dominant przestrzennych, jeśli takie mogłyby być realizowane w poszczególnych terenach zabudowy wielorodzinnej.

Biorąc pod uwagę wytyczne studium i ustalenia zawarte w planie, uznaje się, że rozwiązania zawarte w planie realizują politykę przestrzenną wyrażoną w studium i zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie naruszają jego ustaleń.

Audyty krajobrazowy dla województwa mazowieckiego

W przyjętym uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. **audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego**, obszar opracowania znajduje się w krajobrazie miejskim – miejscowości o charakterze współczesnym o kodzie 14-318.78-103, dla którego określono szereg wniosków i rekomendacji:

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza
- Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej
- Wdrażanie rozwiązań w zakresie bioretencji w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych
- Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej
- Kształtowanie czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca
- Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i

obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji

- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"*
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego*
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu*
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju*
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III*
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne*
- Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych*

Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:

- 1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:*
 - Utrzymanie, kształtowanie i tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni oraz ochrona wód z obudową biologiczną*
 - Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem przestrzeni życiowej organizmów synantropijnych*
 - Zachowanie, ochrona i ekspozycja cennego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant, szpalerów i alei*
- 2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:*
 - Przywracanie wartości użytkowych terenom zdegradowanym, w tym poprzez wykorzystanie różnorodności zieleni*
- 3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16*

kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie
 - Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form
 - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań
4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
- Zachowanie obszarów pełniących funkcje przyrodnicze w mieście
 - Utrzymanie zróżnicowania ekologicznego oraz lokalnych powiązań przyrodniczych
 - Zwiększanie wykorzystania wód opadowych poprzez rozwój mikro- i małej retencji wodnej
 - Zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenów zurbanizowanych
 - Stosowanie rozwiązań niwelujących uciążliwości akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych.

7. Istniejący stan środowiska

Położenie, budowa geologiczna, złoża surowców

Ząbki to miasto położone w środkowej części województwa mazowieckiego, w obrębie aglomeracji warszawskiej, bezpośrednio graniczące z Warszawą od strony zachodniej. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w południowej części miasta i obejmuje ok. 1 ha. Zgodnie z modyfikowaną w 2018 roku regionalizacją Polski Jerzego Kondrackiego obszar opracowania jest położony na terenie Równiny Wołomińskiej (tabela 1).

Tabela 1 Położenie Ząbek według regionalizacji fizyczno-geograficznej

Jednostka	Nazwa
Megaregion	Pozaalpejska Europa Środkowa
Prowincja	Prowincja - Niż Środkowoeuropejski
Podprowincja	Niziny Środkowopolskie
Makroregion	Nizina Środkowomazowiecka
Mezoregion	Równina Wołomińska/Kotlina Warszawska

Pod względem geologicznym obszar miasta leży w granicach Niecki Warszawskiej będącej częścią jednostki strukturalnej synklinorium Niecki Brzeżnej wypełnionej osadami paleozoicznymi, mezozoicznymi i kenozoicznymi (trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi).¹

¹ Prognoza oddziaływania na środowisko projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, Ząbki 2010

W granicach administracyjnych Ząbek można wyróżnić dwie zasadnicze naturalne formy rzeźby terenu: na wschodzie - strefa wysoczyzny moreny dennej oraz na zachodzie - strefa obniżeń wytopiskowych. Teren opracowania znajduje się w obrębie strefy wysoczyzny moreny dennej.

W strukturze litologicznej miasta występują luki geologiczne charakteryzujące się brakiem osadów dewońskich, które zostały usunięte w wyniku erozji związanej z ruchami górotwórczymi orogenezy waryscyjskiej oraz osadów karbońskich. Na osadach syluru zalegają zatem osady permu reprezentowane przez mułowce, piaskowce, anhydryty i sól kamienną, a na permie – utwory triasowe (piaskowce, mułowce, iłowce i wapienie) zalegające na głębokości około 1500 m. Nad nimi leżą jurajskie wapienie, piaskowce, iłowce i mułowce występujące na głębokości poniżej 920 m. Strop utworów kredy znajduje się na poziomie 260 m p.p.t. i budują go: kreda pizząca, wapienie margliste, piaskowce oraz mułowce. Osady trzeciorzędowe tworzą występujące na głębokości 40-260 m p.p.t. oligoceńskie piaski drobno i średnioziarniste pochodzenia morskiego. Na utworach oligoceńskich zalegają miocene piaski drobnoziarniste, mułki z wkładkami węgla brunatnego oraz plioceńskie iły pstry i mułki ilaste. Czwartorzęd reprezentowany jest przez utwory zlodowacenia południowopolskiego i środkowopolskiego oraz przedzielających je interglacjalów, o miąższości od 40 do 150 m. Utwory czwartorzędowe charakteryzują się dużą zmiennością litologiczną. Najgłębiej zalegają gliny zwałowe, na których występuje seria osadów piaszczystych, przede wszystkim piasków różnoziarnistych oraz pospółki z lokalnymi soczewkami glin. Powyżej nich znajduje się nieciągła kilkumetrowa warstwa iłów zastoiskowych, które obok glin były eksploatowane w południowej części Ząbek. W obrębie wysoczyzny od powierzchni terenu do głębokości 1-2 m występują gliny piaszczyste i piaski. Najmłodszymi utworami uczestniczącymi w budowie geologicznej obszaru są osady holocene o charakterze aluwialno-deluwialnym. Osady te reprezentują grunty mineralne (piaski drobnoziarniste i średnie) z domieszką części organicznych (torfy i namuły) o miąższości 1 – 2 m, zalegające na dnie obniżeń wytopiskowych. Osady te należą do gruntów mało przydatnych lub nieprzydatnych dla budownictwa. Są to grunty słabonośne i niestabilne o zróżnicowanych parametrach geotechnicznych.²

Na obszarze opracowania nie ma udokumentowanych złóż kopalin.

² na podstawie Opracowania ekofizjograficznego podstawowego gminy miejskiej Ząbki, Ząbki 2008

Rzeźba terenu

Południowa część obszaru opracowania jest generalnie płaska. Maksymalne deniwelacje terenu wynoszą 1,0 m – od 90,3 m n.p.m. do 91,3 m n.p.m. Północna część terenu wzdłuż ul. Baśniowej charakteryzuje się miejscowymi wzniesieniami terenu na wysokość maksymalnie 92,5 m n.p.m.



Mapa 1 Obszar opracowania na tle ukształtowania terenu (źródło mapy: <https://zabki.e-mapa.net/>)

Gleby

Z analizy mapy glebowo-rolniczej wynika, że na terenie opracowania dominują gleby brunatne wyługowane i brunatne kwaśne na piaskach luźnych o kompleksie żytnym bardzo słabym. Zachodnia część terenu i niewielki fragment w części północno-wschodniej stanowią gleby murszowo-mineralne i murszowate na piaskach słabogliniastych i piaskach luźnych w kompleksie żytnym słabym.

W granicach planu występują tereny mieszkaniowe, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oraz grunty orne klasy VI.

Wody powierzchniowe i podziemne

Pod względem hydrograficznym Ząbki należą do zlewni Środkowej Wisły. Na terenie miasta nie ma większych cieków wodnych. Najbliżej położona jest rzeka Długa, która znajduje się 0,3 km na północny wschód od miasta. Rzeka Długa to niewielki ciek wodny płynący ze wschodu na zachód w układzie równoleżnikowym i zasilające wody Narwi poprzez Kanał Żerański.³ Według oceny JCWP przeprowadzonej za lata 2019-2021 dla rzeki Długa ogólny stan wód w tej rzece jest określony jako zły. Jakość wód podziemnych w powiecie wołomińskim badana była w punkcie Nowy Jadów. Z pomiarów

³ Opracowanie ekofizjograficzne podstawowego gminy miejskiej Ząbki, Ząbki 2008

wynika, że w roku 2022 wody podziemne odznaczały się II klasą czystości – wody dobrej jakości. W późniejszych latach nie przeprowadzano ocen dla powiatu wołomińskiego.

Plan znajduje się:

- w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr: 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), 215 Subniecka Warszawska, 2151 Subniecka Warszawska (część centralna),
- w granicach jednolitej części wód podziemnych: kod PLGW200054, powierzchnia JCWPd 2273,10 km², obszar dorzecza – Wisła, region wodny – Środkowej Wisły, według podsumowania wyników oceny stanu JCWPd za rok 2022: ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego na lata 2022-2027 – niezagrożona, ocena stanu chemicznego – dobry, ocena stanu ilościowego – dobry, ocena stanu JCWPd – dobry,
- poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach opracowania nie znajduje się żaden zbiornik wodny ani ciek wodny.

Klimat i powietrze

Miasto Ząbki jest położone w mazowiecko-podlaskim regionie klimatycznym, który charakteryzuje się przewagą wpływów kontynentalnych. Region posiada dość jednolitą hipsometrię i jest stosunkowo mało zróżnicowany pod względem klimatycznym. Średnia roczna suma opadów na przeważającym obszarze jest niższa od średniej dla Polski i wynosi około 450-500 mm. Najwyższe opady notuje się w czerwcu (powyżej 120 mm). Najbardziej suchym miesiącem jest styczeń, w którym sumaryczne opady nieznacznie przekraczają 20 mm. Pokrywa śnieżna występuje przeważnie 70-80 dni w roku. Temperatura powietrza wynosi średnio 7,5-8°C. Na przeważającym obszarze średnia temperatura w najzimniejszym miesiącu - styczniu wynosi (-0,2°C), a w najcieplejszym - lipcu (+20°C). Liczba dni z przymrozkami wynosi 110, a liczba dni mroźnych 40. Okres wegetacyjny (temperatura powietrza powyżej 5°C) trwa ok. 210-212 dni, a okres bezprzymrozkowy ok. 170 dni. Usłonecznienie wynosi od 1600 do 1650 godzin i jest większe niż dla Warszawy. Roczna liczba dni pogodnych z zachmurzeniem >20% wynosi od 30 na zachodzie powiatu do 40 na wschodzie. Najczęstszy kierunek wiatru to zachodni, co wiąże się ze zdecydowaną przewagą cyrkulacji powietrza polarnego znad Atlantyku. Największe prędkości wiatrów występują przeważnie zimą (3,0 - 4,5 m/s), najmniejsza zaś w lipcu i sierpniu (2,5 - 3,0 m/s).

Zgodnie z danymi pomiarowymi Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej:

- średnia temperatura, w rejonie opracowania, dla poszczególnych pór roku wynosiła: wiosna w 2023 r. – 9°C, lato w 2023 r. – 20°C, jesień w 2023 r. – 11°C oraz zima na przełomie 2023 r. i 2024 r. – 3°C, średnie temperatury w wieloleciu 1991-2020 utrzymywały się na poziomie: wiosna: 9°C, lato: 19°C, jesień: 9°C oraz zima: 0°C,
- średnia suma opadów w 2022 roku dla poszczególnych pór roku wynosiła: wiosna w 2023 r. – 100 – 125 mm, lato w 2023 r. – 150 – 200 mm, jesień w 2023 r. – 150 mm oraz zima na przełomie 2023 r. i 2024 r. – 160 – 190 mm.

Powietrze

„Głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza w województwie mazowieckim jest emisja antropogeniczna pochodząca z sektora bytowo-komunalnego (emisja powierzchniowa), z komunikacji (emisja liniowa) oraz z działalności przemysłowej (emisja punktowa). Znaczący udział w stężeniach

substancji na obszarze województwa ma napływ zanieczyszczeń z pozostałego obszaru Polski oraz napływ transgraniczny. Głównymi lokalnymi źródłami zanieczyszczeń są kominy domów ogrzewanych indywidualnie oraz komunikacja samochodowa na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z drogami o znacznym natężeniu ruchu, a także przemysł petrochemiczny zlokalizowany w Płocku. Przemysł zlokalizowany na pozostałym obszarze województwa mazowieckiego, głównie energetyka zawodowa, ze względu na dużą wysokość emitorów, w znacznym stopniu transportuje zanieczyszczenia poza granice województwa.”⁴

Zgodnie z wynikami pomiarów przedstawionymi w *Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim raport wojewódzki za rok 2023* Żąbki zaliczono do strefy mazowieckiej. W przedmiotowej strefie w 2023 roku nie stwierdzono przekroczenia zanieczyszczeń pod kątem ochrony zdrowia ludzi.

Tabela 2 Klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie za 2023 rok dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi klasyfikacja podstawowa (Źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim raport wojewódzki za rok 2023)

Kod strefy	Nazwa strefy	SO ₂	NO ₂	C ₆ H ₆	CO	O ₃ ¹⁾	PM10	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2,5 ²⁾
PL1401	aglomeracja warszawska	A	C	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1
PL1402	miasto Płock	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1
PL1403	miasto Radom	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1
PL1404	strefa mazowiecka	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1

¹⁾ Dla ozonu – poziom celu długoterminowego, strefy uzyskały klasę D2,

²⁾ Dla pyłu zawieszonego PM2,5 – poziom dopuszczalny I faza, wszystkie strefy uzyskały klasę A.

⁴ Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim raport za rok 2023, str. 18

Flora i fauna

Pod względem podziału przyrodniczo-leśnego Żąbki należą do Krainy Mazowiecko-Podlaskiej, Dzielnicy Niziny Podlaskiej i Wysoczyzny Siedleckiej, do Mezoregionu – Równina Wołomińsko-Garwolińska.

W obrębie miasta roślinność naturalna uległa dużym przekształceniom, głównie za sprawą działalności ludzkiej. Spotkać tu można różne typy ekosystemów, naturalne jak i półnaturalne, wśród których wyróżnić należy:

- obszary leśne,
- siedliska drzewiaste i krzewiaste,
- alejowe nasadzenia przydrożne,
- zespoły komponowanej roślinności wysokiej parków i cmentarzy,
- roślinność siedlisk łąkowych, w tym zespoły roślinności łąk wilgotnych,
- zespoły roślinne w obrębie zabudowy oraz w strefach przydrożnych,
- roślinność ruderalną, występującą w miejscach o intensywnej zabudowie.

W granicach opracowania znajduje się roślinność ozdobna towarzysząca zabudowie, w tym pojedyncze drzewa.

Z uwagi brak terenów zieleni nieurządzonej oraz ograniczony dostęp z wynikający z otoczenia terenami zabudowanymi świat zwierzęcy na obszarze planu jest reprezentowany głównie przez drobne ssaki, owady i ptaki.

Zabytki i krajobraz kulturowy

Obszar opracowania to krajobraz miejski, położony w obszarze zabudowy mieszkaniowej. W krajobrazie wyraźnie zaznacza się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna sąsiadująca z obszarem opracowania od wschodu i południa oraz jednorodzinna na północy i zachodzie. Obszar planu jest od wielu lat przeznaczony w aktach planistycznych do rozwoju funkcji mieszkaniowej. Obszar nie jest objęty strefami ochrony konserwatorskiej, w jego granicach nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków.

Warunki podłoża budowlanego

Teren przeznaczony w planie pod zabudowę posiada zadowalające warunki pod zainwestowanie. Obszar opracowania jest położony poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, spadki terenu są niewielkie. Zgodnie z mapami glebowymi grunty zbudowane są z piasków słabogliniastych i piasków luźnych, które stanowią dobre podłoże do posadowienia budynków.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym tereny o najkorzystniejszych warunkach fizjograficznych dla zabudowy odznaczają się płaską rzeźbą z nachyleniem do 2 %, głęboko zalegającą wodą gruntową poniżej 2,0 m, nośnymi gruntami mineralnymi, słabymi glebami w V i VI klasie bonitacyjnej oraz dobrymi warunkami klimatu lokalnego, w tym dostatecznym przewietrzaniem, niską wilgotnością względną i dobrą termiką oraz dużym nasłonecznieniem.

Przedmiotowy teren spełnia większość ww. przesłanek. Należy też mieć na uwadze, że obszar w całości jest zurbanizowany z jedną działką niezabudowaną, znaczna część wyżej opisanych gruntów w swych

wierzchnich warstwach uległa antropogenizacji, a co za tym idzie lokalnie mogły się zmienić warunki fizykomechaniczne gruntów.

Struktura przyrodnicza obszaru

Struktura przyrodnicza każdego obszaru zależy od zróżnicowania poszczególnych elementów biotycznych i abiotycznych środowiska naturalnego oraz stopnia ich przekształcenia.

Miasto Ząbki położone jest w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu powiązań przyrodniczych o znaczeniu ponadregionalnym - korytarzu ekologicznym. Lokalne korytarze ekologiczne tworzą podmokłe ekosystemy łąkowe i leśne z systemem cieków wodnych i rowów melioracyjnych, zajmujące dna małych dolinek erozyjnych i obniżeń. W skład systemu wchodzi zachowane w stanie seminaturalnym biocenozy łąkowe, wodne, bagienne i leśne. Skupiają one obszary biologicznie czynne, umożliwiające prawidłowe przewietrzanie, pełnią istotną rolę w systemie stosunków wodnych, skupiają bogatą ilość gatunków roślin i zwierząt, umożliwiają im migrację itp.

Barierami ekologicznymi dla ciągów przyrodniczych są przede wszystkim bariery infrastrukturalne, zwłaszcza drogi odznaczające się dużym natężeniem ruchu samochodowego oraz linia kolejowa.

Analiza poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i ich wzajemnych powiązań przestrzennych wskazuje, iż lokalny system przyrodniczy miasta Ząbki oparty jest na kompleksie leśnym Nadleśnictwa Drewnica stanowiącym korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadregionalnym wiążący lasy Garwolińskie, Pasa Otwockiego, Rembertowa, Strugi, Nieporętu, Popowa i Puszczy Białej. Obejmuje on zachowane w stanie naturalnym i półnaturalnym ekosystemy leśne, bagienne i wodne skupiające obszary biologicznie czynne. Formami zagospodarowania obszaru pozostają: leśnictwo i turystyka.

Elementami uzupełniającymi układ podstawowy są otwarte tereny łąk i pastwisk, zadrzewienia śródpolne i przydrożne, tereny zieleni miejskiej (parki, zieleńce, skwery, ogrody działkowe i ogródki przydomowe, zieleń cmentarna). Na terenach tych dopuszczalna jest działalność produkcji rolnej i ogrodniczej, funkcja wypoczynkowo – rekreacyjna oraz funkcja ochronna przed hałasem i zanieczyszczeniami powietrza.⁵

Obszar opracowania położony jest poza ww. elementami struktury przyrodniczej. Cały obszar jest zurbanizowany i tylko jedna działka jest niezabudowana. Szata roślinna oraz warunki gruntowe i wodne uległy na tych terenach znacznym przekształceniom. Na obszarze występuje jedynie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co powoduje, że wśród zabudowań zachowały się nieduże powierzchnie biologicznie czynne, zagospodarowane najczęściej jako trawniki z pojedynczymi drzewami. Największy obszar biologicznie czynny to teren niezabudowany w południowej części otoczony ze wszystkich stron istniejącą zabudową. Nie pełni on ważnej roli w strukturze przyrodniczej miasta, ze względu na jego lokalny zasięg i brak powiązań z większymi strukturami.

Zgodnie z Mapą przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce, opracowaną przez Instytut Biologii Ssaków PAN w Białowieży pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego, przez obszar opracowania nie przebiega żaden korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym i krajowym.⁶

⁵ Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy miejskiej Ząbki, Ząbki 2008

⁶ <https://mapa.korytarze.pl/>

8. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań (rozumianych jako przekroczenia określonych prawem standardów jakości środowiska) wynikających z realizacji zapisów planu, co zostało szerzej omówione w rozdziale 12.

9. Istniejące problemy ochrony środowiska oraz skutki realizacji dokumentu dla istniejących obszarów chronionych

Obszar opracowania jest położony poza granicami obszarów objętych ochroną przyrody, w tym obszarami Natura 2000. Najbliżej znajduje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, którego granica przebiega w odległości około 300 m na południe i 400 m na wschód od obszaru objętego opracowaniem.

Stan środowiska przyrodniczego w analizowanym obszarze jak i w jego otoczeniu uznaje się za dobry. Potencjalne uciążliwości w granicach planu mogą wynikać z otoczenia z każdej strony drogami, które stanowią emitery hałasu i zanieczyszczeń. Mając na uwadze powyższe oraz z racji na:

- stan istniejący tj. obszar w większości już zagospodarowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- brak ingerencji w formy ochrony przyrody, w tym w Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- brak wpływu na ciągłość ciągów ekologicznych położonych poza granicami planu,
- sąsiedztwo obszaru zagospodarowane funkcjami o podobnym profilu działalności,
- szereg proekologicznych ustaleń planu (ustalenia w zakresie m. in. ochrony krajobrazu, wód podziemnych, powietrza),

nie stwierdza się zatem znacząco negatywnego wpływu nowych ustaleń planu na objęte ochroną prawną przestrzenie cenne przyrodniczo. Skutki realizacji planu nie będą miały negatywnego wpływu na funkcjonowanie obszarów chronionych.

Ponadto, na podstawie przeanalizowanych materiałów stwierdza się, że plan nie narusza siedlisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

10. Cele ochrony środowiska szczebla krajowego i międzynarodowego uwzględnione w opracowywanym dokumencie

Ustalenia planu spełniają wymogi zawarte w dokumentach szczebla międzynarodowego, wspólnotowego i krajowego w szczególności dotyczące zgodności z:

- Ramową konwencją Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu wraz z wprowadzającym limity emisji Protokołem z Kioto – plan reguluje zasady zaopatrzenia w ciepło poprzez wprowadzenie następujących zapisów:
 - ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych lub sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
 - dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi⁷.
- *Traktatem o funkcjonowaniu Unii Europejskiej* – założenia projektu planu zachowują zasadę zrównoważonego rozwoju, przy wyznaczaniu nowych zasad zagospodarowania przestrzennego kierowano się wymogami ochrony środowiska, ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów mające na celu minimalizować oddziaływanie nowej zabudowy na środowisko.

Ponadto w planie zawarto ustalenia:

- ochrony wód zgodnie z Ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków⁸.

W zakresie ochrony wód plan ustala:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, w tym do dołów chłonnych, lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, lub do kanalizacji deszczowej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
- zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

⁷Uchwała Nr 59/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw ze zmianami

⁸ Dz. U. z 2023 r. poz. 537

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- ochrony powietrza – plan ustala ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, uwzględnia *Uchwałę nr 59/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 kwietnia 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw ze zmianami*, ponadto plan wskazuje, że obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- ochrony powierzchni ziemi z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych⁹, ustalenia planu nie będą skutkowały znacznymi przekształceniami powierzchni ziemi, w celu ochrony gleb i wierzchniej warstwy litosfery plan wprowadza: ściśle określone zagospodarowanie ścieków, zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,
- utrzymania norm odnośnie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku poprzez racjonalne planowanie zabudowy,
- prawidłowej gospodarki odpadami określonej w przepisach szczegółowych, tj.: ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach¹⁰, Dyrektywie Rady 1999/31/WE z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie składowania odpadów, co plan reguluje poprzez: ustalenie zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych.

Podsumowując, ustalenia planu uwzględniają cele ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych szczebla międzynarodowego, wspólnotowego i krajowego.

11. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Z racji położenia analizowanego obszaru poza terenami wchodzącymi w skład transgranicznych obszarów chronionych nie prognozuje się dalekosiężnych, transgranicznych oddziaływań na środowisko. Plan nie wprowadza funkcji przemysłu ciężkiego czy działalności emitującej szkodliwe substancje do gruntu, wód czy atmosfery oraz funkcji zmieniających warunki siedliskowe i gruntowo – wodne na tak dużą skalę (zgodnie z Konwencją o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym – Dz. U. z 1999 r. Nr 96, poz. 1110 oraz art. 104 – 117 ustawy o udostępnianiu

⁹ Dz. U. z 2024 r. poz. 82

¹⁰ Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.

informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. – Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.).

12. Ocena znaczących oddziaływań na środowisko

Do najistotniejszych zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego lub aktualnego zagospodarowania zaliczono zmianę przeznaczenia obszaru z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z powyższym prognozuje się wpływ neutralny i brak zasadniczych zmian w oddziaływaniu na środowisko.

Ocena znaczących oddziaływań na środowisko dla terenu oznaczonego symbolem MN

Teren przeznaczony w sporządzonym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną stanowi obszar w większości zabudowany, poza jedną działką wolną od zabudowy. Cały teren w obowiązującym planie przeznaczony jest na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodziną. W związku z powyższym prognozuje się wpływ neutralny i brak zasadniczych zmian w oddziaływaniu na środowisko.

Mając na uwadze powyższe przewiduje się następujące oddziaływania:

Różnorodność biologiczna, zwierzęta, rośliny:

- negatywnym oddziaływaniem krótkoterminowym, chwilowym i bezpośrednim będzie realizacja prac budowlanych powodujących przepłaszanie drobnych zwierząt i częściowe zniszczenie szaty roślinnej, aczkolwiek oddziaływania te mogą zaistnieć niezależnie od ustaleń procedowanego planu, ponieważ analizowany teren wskazano do zabudowy w istniejącym planie,
- pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim oddziaływaniem jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

System przyrodniczy:

- brak zmian w oddziaływaniu,

Ludzie:

- potencjalnym źródłem zagrożenia dla zdrowia ludzi może być niepełna realizacja wytycznych planu, dotyczących zapewnienia odpowiedniej jakości środowiska, co będzie stanowiło oddziaływanie negatywne, pośrednie,
- **pozytywnym, stałym, bezpośrednim, długookresowym oddziaływaniem jest ustalenie zasad lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,**
- **pozytywnym oddziaływaniem, długoterminowym, pośrednim i stałym będą ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,**

Woda:

- **pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,**
- **pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,**
- **pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim ustaleniem jest wprowadzenie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) poprzez ściśle określone zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych oraz zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,**
- **nieznacznie negatywne, chwilowe, bezpośrednie zanieczyszczenie wód podziemnych może nastąpić jedynie w pojedynczych, incydentalnych wypadkach podczas realizacji ustaleń planu, aczkolwiek nie powinno to wpłynąć na pogorszenie dotychczasowego stanu jednolitych części wód podziemnych, zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 11 października 2019 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych*¹¹ oraz *Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 11 października 2019 r. w sprawie klasyfikacji stanu ekologicznego, potencjału ekologicznego i stanu chemicznego oraz sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, a także środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych*¹²,**

Powietrze:

- **pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim oddziaływaniem jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,**
- **pozytywnym oddziaływaniem długoterminowym, bezpośrednim i stałym będzie ustalenie ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych lub sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła oraz dopuszczeniem stosowania pompy ciepła lub odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego w formie mikroinstalacji oraz ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, a także poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,**

¹¹ Dz. U. z 2019 r. poz. 2148

¹² Dz. U. z 2021 r. poz. 1475

Powierzchnia ziemi:

- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym bezpośrednim i stałym zwiększającym degradację powierzchni ziemi będą wszelkie roboty ziemne związane z budową nowych obiektów oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,
- **pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim oddziaływaniem jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,**
- **pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim ustaleniem jest wprowadzenie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, poprzez ściśle określone zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych oraz zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,**

Krajobraz:

- oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie i stałe będzie związane z ewentualną realizacją nowych obiektów na przedmiotowym terenie, a skala i rodzaj oddziaływania wynikać będą z indywidualnego zagospodarowania poszczególnych działek,
- **pozytywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie będzie się wiązało z zastosowaniem określonych w planie warunków dotyczących kształtowania i lokalizacji zabudowy, zasad zachowania ładu przestrzennego, zasad lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej,**
- **pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim oddziaływaniem jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,**
- **pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim oddziaływaniem jest uniemożliwienie zagospodarowania działek zabudową mieszkaniową wielorodzinną niekorespondującą z jednorodnym charakterem terenu,**

Klimat:

- negatywnym oddziaływaniem pośrednim i długoterminowym, stałym będzie zmniejszenie terenów biologicznie czynnych co wpłynie na topoklimat szczególnie nagrzewnie i spadek wilgotności powietrza,
- nowe obiekty kubaturowe wpłyną też w mikroskali na warunki przewietrzania terenu, a powierzchnie sztuczne zmienią nagrzewanie podłoża, co będzie oddziaływaniem negatywnym stałym lub czasowym,
- **pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim oddziaływaniem jest zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,**

Zasoby naturalne:

- **pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji,**

- pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym, stałym na wody podziemne jako dobro naturalne będzie podłączenie do zbiorczej sieci wodociągowej co ograniczy realizację indywidualnych, niekontrolowanych ujęć wód,
- pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim ustaleniem jest wprowadzenie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, poprzez: poprzez ściśle określone zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych oraz zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych,

Zabytki:

- brak oddziaływania,

Dobra materialne:

- oddziaływaniem pozytywnym, stałym i długoterminowym, jest zachowanie atrakcyjności terenu i standardu życia mieszkańców poprzez uniemożliwienie lokalizowania dysharmonizującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

13. Rozwiązania zapobiegające lub ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko, mogące wynikać z realizacji ustaleń opracowanego dokumentu

Podstawowymi środkami minimalizującymi negatywne oddziaływanie planu są jego ustalenia ochronne.

1. W zakresie ochrony środowiska procedowany plan ustala:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa – Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) poprzez ściśle określone zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych oraz zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

- ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

2. Ustala zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- rodzaju, kolorystyki i spadków dachów,
- wykończenia i kolorystyki elewacji,
- zasad obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania,
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Generalnie celem minimalizowania uciążliwości funkcji wyznaczonych w sporządzonym planie należy stosować przy ich realizacji najnowsze dostępne technologie oraz wysokiej jakości urządzenia i materiały. Celem uzyskania pewności, że funkcja nie oddziałuje negatywnie na środowisko jest ustalenie obowiązku monitoringu (rozdział 15). Ewentualne negatywne oddziaływanie (których wykrycie na etapie prognozy nie było możliwe) nowo wprowadzonych czy też zintensyfikowanych funkcji na poszczególne komponenty środowiska można będzie ograniczyć poprzez wprowadzenie następujących działań:

- 1) stosowanie urządzeń proekologicznych i dbałości o utrzymanie ich sprawności i właściwego funkcjonowania,
- 2) stosowanie nowych technologii minimalizujących oddziaływanie na środowisko,
- 3) maskowanie zielenią elementów dysharmonijnych lub ich usuwanie,
- 4) stosowanie sprawnych technicznie maszyn i środków transportu podczas etapu budowy,
- 5) zabezpieczenie (uszczelnienie) terenów zapleczy budowy,
- 6) ochronę terenu przed zanieczyszczeniami substancjami ropopochodnymi i smarami używanymi w urządzeniach mechanicznych i pojazdach, poprzez zastosowanie mas bitumicznych oraz innych (właściwych) materiałów budowlanych,
- 7) wyposażanie systemów odprowadzania wód opadowych w osadniki, piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych.

Zastosowanie się do wszystkich ustaleń planu i powyższych propozycji powinno wystarczająco ograniczyć negatywne oddziaływanie ustaleń planu na środowisko.

14. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie

Alternatywą dla projektowanego planu jest zagospodarowanie obszaru opracowania zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, który w granicach procedowanego planu przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną.

W sporządzonym planie teren został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozwiązania alternatywne brane pod uwagę w procesie planistycznym obejmowały różne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Do dalszej procedury wybrano projekt planu, który generuje najmniejsze straty w środowisku i jest optymalny pod względem urbanistycznym, a zarazem w możliwie największym stopniu uwzględnia zamierzenia inwestycyjne Miasta.

15. Metody analizy skutków realizacji postanowień dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych, organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (w tym również projektowanego dokumentu). Dane pozyskiwane w ramach ww. monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym mogą stanowić podstawę do oceny skutków realizacji planu.

Do metod analizy skutków realizacji postanowień planu należeć może:

- prowadzenie rejestru miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- rejestrowanie wniosków o sporządzenie miejscowych planów lub ich zmianę i gromadzenie materiałów z nimi związanych;
- rejestrowanie wniosków o zmianę przeznaczenia funkcji terenu;
- ocena zgodności wydanych decyzji i pozwoleń budowlanych z planem miejscowym;
- ocena i aktualizacja form ochrony przyrody i najcenniejszych siedlisk przyrodniczych;
- oceny rozwoju gospodarczego (rozwoju budownictwa).

Zgodnie z art. 25 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. oraz w celu uniknięcia powielania monitorowania w myśl zasady Dyrektywy 2001/42/WE w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko, wpływ ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze w zakresie: jakości poszczególnych elementów przyrodniczych, dotrzymywaniu standardów jakości środowiska, obszarów występowania przekroczeń, występujących zmianach jakości elementów przyrodniczych i przyczynach tych zmian, kontrolowany będzie w ramach systemu

Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane będą corocznie w Raportach o stanie środowiska, wydawanych w formie ogólnodostępnej publikacji, ale źródłami danych w tym zakresie mogą też być źródła administracyjne wynikające z obowiązków sprawozdawczych lub zapisów ustawowych (decyzje, zezwolenia, pozwolenia), czy badania statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego. Ponadto w zakresie monitoringu poszczególnych elementów środowiska odpowiedzialne są: jednostki i instytucje związane z gospodarką wodną, zarządy dróg, starostwa powiatowe, urzędy wojewódzkie, a w zakresie ochrony przyrody Lasy Państwowe, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska oraz inne jednostki wspomagające, zatrudniające ekspertów tej dziedziny (np. IMGW, RZGW).

Zaleca się, by monitorowanie skutków wdrażania i funkcjonowania ustaleń planu (w zakresach badań nie objętych monitoringiem WIOŚ i GIOŚ) prowadzone było przez władze Miasta Ząbki.

Za najistotniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać monitorowanie polegające na:

- pomiarach poziomów hałasu w obrębie wydzielonych funkcji – 2 razy w roku w okresie najintensywniejszego użytkowania terenu,
- pomiarach emisji pyłów z dróg,
- kontroli indywidualnych źródeł ciepła,
- kontroli stanu jakości gleb w obrębie dróg,
- monitoringu stanu powietrza szczególnie w obrębie dróg,
- kontroli zagospodarowania odpadów,
- kontroli zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w tym ich retencjonowania,
- kontroli zagospodarowania ścieków.

Należy tutaj także podkreślić, że planowanie przestrzenne jest procesem cyklicznym, który ma za zadanie bieżącą analizę potrzeb inwestycyjnych w gminie, stanu zagospodarowania oraz uwarunkowań przyrodniczych. W związku z powyższym Miasto Ząbki powinno monitorować skutki realizacji ustaleń planu. Realizacja postanowień planu odbywa się poprzez uwzględnianie w wydawanych pozwoleniach na budowę zasad zagospodarowania działek i standardów zabudowy, jakie zostały zapisane w planie miejscowym. Stan środowiska przyrodniczego powinien być przez Miasto Ząbki poddany monitoringowi (monitoring jakości poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego) realizowanemu cyklicznie (np. corocznie).

16. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu pomiędzy ulicami Mazowiecką, Baśniową i Calineczki*, zwanego dalej planem. Procedurę sporządzenia planu zainicjowała *Uchwała Nr LXXXVI/803/2023 Rady Miasta Ząbki z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki zmieniona Uchwała Nr XVI/175/2025 z dnia 26 maja 2025 r.* Podstawę prawną sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu stanowią akty: *ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz *ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.). Celem prognozy jest określenie charakteru prawdopodobnych skutków i oddziaływań na środowisko,

które mogą być spowodowane realizacją ustaleń planu. Prognozę sporządzono przy zastosowaniu metod opisowych, analiz jakościowych wykorzystujących dostępne wskaźniki stanu środowiska oraz identyfikacji i wartościowania skutków przewidywanych zmian w środowisku. Zakres prac nad prognozą został dostosowany do charakteru, specyfiki i precyzji planu. Z uwagi na charakter planu potencjalne oddziaływania na środowisko poszczególnych ustaleń planu na środowisko określono w formie opisowej.

Obszar procedowanego planu obejmuje teren o powierzchni około 1 ha położony w południowej części miasta między ulicami: Mazowiecką, Baśniową i Calineczki. Na przedmiotowym terenie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej. Jedna działka jest niezabudowana.

W granicach procedowanego planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. Zgodnie z ww. planem cały obszar jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodziną.

Przyjęcie procedowanego planu pozwoli na pozostawienie istniejącego charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z wnioskami mieszkańców terenu oraz uniemożliwi realizację dysharmonizującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodnie z uchwałą intencyjną Nr LXXXVI/803/2023 Rady Miasta Ząbki z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki zmiana istniejącego planu miejscowego ma na celu pozostawienie istniejącego charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przy sporządzaniu prognozy uwzględniono dokumenty wymienione w rozdziale Materiały wejściowe, z których kluczowe to *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy miejskiej Ząbki* oraz *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki*.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki przedmiotowy obszar znajduje się w strefie E, w której wskazano teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem E63MN-1.

W procedowanym projekcie planu uwzględniono istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zasady zagospodarowania, parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią o kontynuacji zabudowy w zakresie funkcjonalno-przestrzennym z dostosowaniem form i stopnia zagospodarowania do występującego w tej części miasta Ząbki.

Biorąc pod uwagę powyższe, uznaje się, że rozwiązania zawarte w planie realizują politykę przestrzenną wyrażoną w studium i zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie naruszają jego ustaleń.

Do najistotniejszych zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego lub aktualnego zagospodarowania zaliczono zmianę przeznaczenia obszaru z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

lub jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym prognozuje się wpływ neutralny i brak zasadniczych zmian w oddziaływaniu na środowisko.

Alternatywą dla projektowanego planu jest zagospodarowanie obszaru opracowania zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, który w granicach procedowanego planu przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub wielorodziną.

Rozwiązania alternatywne brane pod uwagę w procesie planistycznym obejmowały różne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Do dalszej procedury wybrano koncepcję planu, która generuje najmniejsze straty w środowisku i jest optymalna pod względem urbanistycznym, a zarazem w możliwie największym stopniu uwzględnia zamierzenia inwestycyjne Miasta.

Dla wskazanych w planie terenów do zabudowy oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej mogą wystąpić charakterystyczne oddziaływania środowiskowe: emisja zanieczyszczeń do atmosfery (wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza), emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych, wytwarzanie odpadów komunalnych, przekształcenie ukształtowania terenu, zmiany w krajobrazie i szacie roślinnej. Oddziaływania te również mogłyby nastąpić niezależnie od uchwalenia planu. Nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań (rozumianych jako przekroczenia określonych prawem standardów jakości środowiska) wynikających z realizacji zapisów planu, nie przewiduje się również występowania oddziaływania transgranicznego. Wskazane ustalenia zawarte w planie są wystarczające dla ewentualnego zapobiegnięcia lub ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko.

Prognoza wykazała, że w planie uwzględnione zostały cele i zasady ochrony środowiska szczebla krajowego i międzynarodowego (w tym wspólnotowego) i nie wykazała drastycznych sprzeczności wynikających z unormowań prawnych wymagających radykalnych zmian projektu dokumentu. Zapisy planu są poprawne w odniesieniu do obowiązków z zakresu ochrony środowiska – gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza, ochrony przed hałasem, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony przyrody. W prognozie określono przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania.

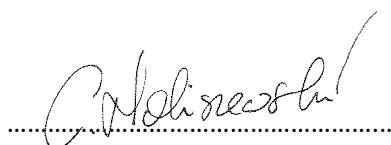
Ustalone sposoby zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów nie wpłyną znacząco na pogorszenie stanu środowiska – nie prognozuje się przekroczeń określonych prawem standardów jakości środowiska. W wyniku przeprowadzonych analiz i ocen stwierdza się, że zaprojektowane w planie funkcje będą miały w wpływ neutralny przy najbardziej niekorzystnym wariancie zagospodarowaniu terenu. Obszar opracowania planu znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną przyrody. Nie stwierdza się zatem znacząco negatywnego wpływu ustaleń planu na objęte ochroną prawną przestrzenie cenne przyrodniczo, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralności tego obszaru. Skutki realizacji planu nie będą miały negatywnego wpływu na funkcjonowanie obszarów chronionych. Ponadto, na podstawie przeanalizowanych materiałów stwierdza się, że plan nie narusza siedlisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

Powyższe stwierdzenia są uwarunkowane wypełnieniem wszystkich nakazów i zakazów planu. Zastosowanie się do wskazanych ustaleń planu powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi, przyszłymi zmianami w środowisku przyrodniczym, a celem uzyskania pewności, że projektowane funkcje nie oddziałują negatywnie na środowisko jest ustalenie obowiązku monitoringu. Podsumowując, plan uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju, warunki równowagi przyrodniczej i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska.

17. Oświadczenie kierującego zespołem autorskim

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

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and appears to be 'C. Holist'.

podpis