

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA
W REJONIE ULIC PARTYZANTÓW, PIUSA ORAZ TERENÓW KOLEJOWYCH WE WSI CHOTOMÓW**



część A i B

**Zakres prac:
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

Opracowanie:
mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska
mgr inż. Małgorzata Frączkowska

Data wykonania:
listopad 2017 r.
aktualizacja marzec 2026 r.

JABŁONNA 2018/2026

SPIS TREŚCI

1. Cel i zakres prognozy ze wskazaniem powiązań z innymi dokumentami.....	1
2. Metodologia sporządzania prognozy	2
4. Możliwe transgraniczne oddziaływanie na środowisko	4
5. Analizy oraz oceny	4
5.1. Istniejący stan środowiska z uwzględnieniem obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	5
5.2. Potencjalne zmiany istniejącego stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień mpzp. ...	19
5.3. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji mpzp, w szczególności dotyczących obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.....	19
5.4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotne z punktu widzenia mpzp, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania ww. dokumentu.....	20
5.5. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.....	22
6. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie oraz kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji mpzp, w szczególności na cele i przedmiot obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.	29
6.1. Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne.	30
6.2. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie oraz kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.	31
7. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie mpzp wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru, w tym także wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.....	35
8. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.....	36

1. Cel i zakres prognozy ze wskazaniem powiązań z innymi dokumentami

Niniejsze opracowanie powstało w celu dokonania oceny wpływu na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej planem/mpzp), zgodnego z uchwałą Nr XLVI/480/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Partyzantów, Piusa oraz terenów kolejowych we wsi Chotomów, oraz uchwałą nr XI/115/2025 Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 marca 2025 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Partyzantów, Piusa oraz terenów kolejowych we wsi Chotomów.

Do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko (zwanej dalej prognozą), zobowiązuje 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o udostępnianiu informacji. Artykuły 46 i 47 tejże ustawy określają jakie projekty wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zaś art. 48 – możliwości i warunki odstąpienia od jej sporządzenia.

Ponadto art. 51 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji zobowiązuje organy opracowujące projekt dokumentu - w tym przypadku planu - do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko. Kolejny ustęp ww. artykułu poza określeniem wymaganej zawartości prognozy, określa elementy konieczne do zdefiniowania, przeanalizowania oraz oceny. Są to:

- istniejący stan środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem potencjalnych zmian owego stanu, będących konsekwencją braku realizacji postanowień planu;
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem na środowisko;
- istniejące i istotne z perspektywy projektowanego dokumentu problemy ochrony środowiska, w szczególności odnoszące się do obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- znaczące w analizowanym kontekście cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposób uwzględnienia ich w projektowanym planie;
- przewidywane znaczące oddziaływania na cele, przedmiot ochrony i integralność obszaru Natura 2000 oraz na poszczególne komponenty środowiska z uwzględnieniem zależności pomiędzy nimi.

Ponadto, prognoza każdorazowo powinna przedstawiać:

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań tak na obszar Natura 2000, jak i na środowisko, mogących być rezultatem realizacji postanowień projektowanego planu;
- rozwiązania alternatywne względem propozycji zawartych w projektowanym dokumencie wraz z ich uzasadnieniem, jak również objaśnienie metodologii prowadzącej do owego wyboru, bądź wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności będących konsekwencją niedostatków techniki, bądź luk we współczesnej wiedzy.

Wobec powyższego, celem niniejszej prognozy jest dogłębna diagnoza zastanego, zawierającego się w granicach obszaru opracowania stanu środowiska, w tym jego największych problemów, z próbą określenia następstw jakie pociągnąłby za sobą brak realizacji ustaleń przedmiotowego planu. W następnej kolejności - przewidzenie wpływu wcielenia w życie zapisów projektowanego dokumentu na szeroko rozumiane elementy przyrody oraz wypracowanie możliwych do realizacji i jednocześnie najkorzystniejszych dla środowiska rozwiązań planistycznych.

Niniejsza prognoza spełnia wymogi określone w art. 51 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji.

2. Metodologia sporządzania prognozy

Niniejszą prognozę sporządzono stosownie do stanu współczesnej wiedzy oraz metod oceny, w oparciu o następujące dostępne materiały źródłowe, zawierające informacje o przedmiotowym terenie oraz jego sąsiedztwie:

- dokument planistyczne, opracowania analityczne i raporty:
 - *Program ograniczenia niskiej emisji dla Gminy Jabłonna, ECOvidi, 2018*
 - *Gminna ewidencja zabytków gminy Jabłonna, Pracownia urbanistyczno-architektoniczna w Jabłonce, Jabłonna 2014 (zał. nr 1 do zarządzenia nr 16 Wójta Gminy Jabłonna z dnia 24 lutego 2014 r.);*
 - *Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Jabłonna, SOLAR – Pracownia Architektury i Urbanistyki, Warszawa 2009;*
 - *Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na etapie opracowywania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla gminy Jabłonna, SOLAR – Pracownia Architektury i Urbanistyki, Warszawa 2013;*
 - *Warunki gruntowo-wodne na terenie gminy Jabłonna – Maciej Włodek, Marcin Bąk – Warszawa 2007;*
 - *Program Ochrony Środowiska dla Gminy Jabłonna na lata 2022-2025 z perspektywą na lat 2026-2029, Ekostandard - pracownia analiz środowiskowych, Jabłonna 2022;*
 - *Program ochrony środowiska dla powiatu legionowskiego na lata 2018-2022 z perspektywą do 2026 roku, Legionowo 2018;*
 - *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2024, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2025;*
 - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, SOLAR – Pracownia Architektury i Urbanistyki, Warszawa 2015;*
 - *VII Wspólnotowy Program Działań w Zakresie Środowiska Naturalnego do roku 2020 - Dobrze żyć w granicach naszej planety;*
- literaturę przedmiotu:
 - *Kondracki J., Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne, PWN, Warszawa 1994;*

- Paczyński B., Sadurski A. red., *Hydrogeologia regionalna Polski tom I. Wody słodkie*, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2007;
- Rąkowski G. red., *Parki krajobrazowe w Polsce*, Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 2002;
- Richling A., Ostaszewska K., *Geografia fizyczna Polski*, PWN Warszawa 2006;
- Stupnicka E., *Geologia regionalna Polski*, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2007;
- Walczak M., Radziejowski J., *Obszary chronione w Polsce*, Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 2001;
- informacje zamieszczone na stronach internetowych:
 - ww.m.bazagis.pgi.gov.pl;
 - www.gdos.gov.pl;
 - www.geoserwis.gdos.gov.pl;
 - www.gismazowska.pl;
 - www.jablonna.pl;
 - www.maps.geoportal.gov.pl;
 - www.mos.gov.pl;
- źródła kartograficzne (mapy).

Na proces tworzenia prognozy składały się poniższe, następujące po sobie etapy:

- 1) wstępny, obejmujący rozpoznanie istniejącego zagospodarowania terenu oraz stanu środowiska przyrodniczego;
- 2) analiza planowanych w ramach planu celów i kierunków w zakresie zagospodarowania przestrzennego terenu;
- 3) identyfikacja, określenie i ocena wpływu rozwiązań planistycznych zawartych w projektowanym planie na środowisko przyrodnicze (z zastosowaniem metody opisowej);
- 4) sformułowania lub korekty zaproponowanych rozwiązań zapobiegających, minimalizujących lub ograniczających wpływ skutków ustaleń planu na środowisko.

Do identyfikacji oraz oceny potencjalnych konsekwencji realizacji analizowanego dokumentu zastosowano metodę analogii.

3. Propozycje przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Uwarunkowania prawne dotyczące analizy skutków realizacji postanowień planu określają przepisy ustawy o udostępnianiu informacji. W przypadku planowanej realizacji, zdefiniowanego w przepisach szczególnych przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (tj. wójt, burmistrz lub prezydent miasta) powinien dokonać analizy planu. Powyższe wynika z art. 80 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, który stanowi, że „właściwy

organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony”.

Ponadto, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1030 z późn. zm.): „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”. Co więcej, jak wynika z kolejnego ustępu (art. 32 ust. 2), organ wykonawczy gminy po uzyskaniu opinii gminnej, lub innej właściwej w rozumieniu art. 8 ustawy, komisji urbanistyczno-architektonicznej, przekazuje wyniki ww. analiz przynajmniej raz w czasie trwania kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, zaś w przypadku uznania części bądź całości ww. dokumentów za nieaktualne, podejmuje działania dotyczące ich zmiany.

Przedstawione uwarunkowania prawne uznaje się za wystarczające do monitorowania skutków realizacji przedmiotowego planu, które uwzględnią konsekwencje ustaleń ww. dokumentu względem stanu środowiska przyrodniczego. Wobec powyższego, w odniesieniu do analizowanego dokumentu nie istnieje konieczność wprowadzania indywidualnych rozwiązań w tym zakresie.

4. Możliwe transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Partyzantów, Piusa oraz terenów kolejowych we wsi Chotomów oraz lokalizacja obszaru opracowania w centralnej części Polski, a zatem odległej od strefy przygranicznej części Polski, wyklucza możliwość wystąpienia skutków jego uchwalenia i realizacji na środowisko przyrodnicze innych krajów.

5. Analizy oraz oceny

Zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji, dokonane w niniejszym opracowaniu analizy i oceny stanu środowiska, uwzględniają dane i informacje dotyczące:

- istniejącego stanu środowiska oraz jego potencjalnych zmian w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu;
- stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem;
- istniejących problemów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia projektowanego dokumentu; w szczególności dotyczących obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotnych z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposobów, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu;

- przewidywanych znaczących oddziaływań, w tym oddziaływania bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, krótkoterminowego, średnioterminowego i długoterminowego, stałego i chwilowego oraz pozytywnego i negatywnego, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne – z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Rozwinięcie powyższych zagadnień zawarto w punktach 5.1. - 5.5.

5.1. Istniejący stan środowiska z uwzględnieniem obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.

Położenie fizyczno - geograficzne i administracyjne

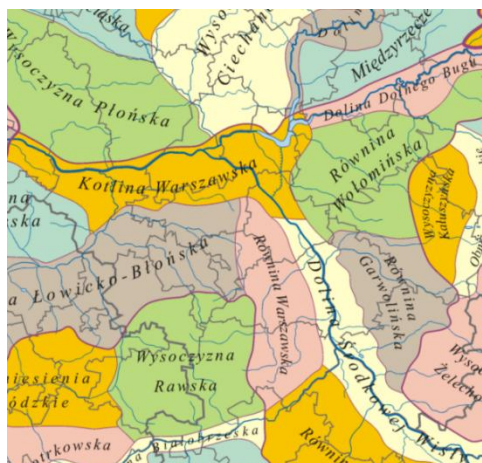
Gmina Jabłonna położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego, na północny-zachód od m.st. Warszawy. W kontekście podziału administracyjnego Polski stanowi jedną z pięciu gmin powiatu legionowskiego. Swoją północno-zachodnią granicę dzieli z gm. Wieliszew, północną – miastem Legionowo, północno-wschodnią – gm. Nieporęt, wschodnią – m.st. Warszawa (dzielnica Białołęka), zaś zachodnią – m. Nowy Dwór Mazowiecki. Południowe krańce gminy wyznacza natomiast koryto rzeki Wisły, z którym od strony południowej graniczą gminy Czosnów oraz Łomianki.



Rysunek 1 - Położenie administracyjne gminy Jabłonna.

źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Jabłonna*, SOLAR, Warszawa 2009, s.6

Według podziału fizyczno-geograficznego (J. Kondracki, Warszawa 1994) analizowana jednostka leży na obszarze mezoregionu Kotliny Warszawskiej (318.73), zlokalizowanego w granicach Niziny Środkowomazowieckiej (318.7) w obrębie Nizin Środkowopolskich (318) na obszarze Niżu Środkowoeuropejskiego.



Mapa 1. Mezoregiony wg Kondrackiego

W kontekście hydrograficznym gmina Jabłonna znajduje się w rejonie Międzyrzecza Wisły i Narwi, należąc jednocześnie do zlewni środkowej Wisły, która odrywa zasadniczą rolę w gospodarce wodnej gminy. Regionalizacja geologiczna zalicza jednostkę do obszaru centralnej części niecki warszawskiej, charakteryzującej się występowaniem osadów trzeciorzędowych, podścielonych osadami kredowymi, jednak na powierzchni wyróżnia się wyłącznie osady czwartorzędowe.

Obszar opracowania przedmiotowego planu o powierzchni prawie 99,00 ha znajduje się we wsi Chotomów, zlokalizowanej w północnej części gminy Jabłonna. Jego granicę stanowią:

- od północy: północna granica działki 1016/1;
- od wschodu: granica administracyjna gminy Jabłonna, południowa granica działki 1016/4, wschodnia granica działki 610, północna granica działki 611/1, wschodnia granica działki 614, północna granica działek 617/9, 617/10, wschodnia granica działek 617/8, 133/2, 136/1, 136/2, północna granica działek 137/10, 140/12, 140/24, wschodnia granica działek 143, 201/4, południowa granica działki 201/5, wschodnia granica działki 141/17, 141/18, 141/19, południowa i wschodnia granica działki 729/4;
- od południa: południowa granica działki 1-98 oraz zgodnie z załącznikiem graficznym; oraz południowa granica działek 1016/2 i 1016/3;
- od zachodu: zachodnia granica działek 152, 729/4, 729/2, 729/3.

Granice opracowania obszaru planu **części A** o powierzchni ok. 69,66 ha stanowią:

- od północy: południowa granica działki ew. nr 721/2, wschodnia granica działek ew. nr 721/2 i 717/2 oraz południowa granica działki ew. nr 1016 (terenu kolejowego) – wszystkie w obrębie geodezyjnym 03-Chotomów w gminie Jabłonna;
- od wschodu: wschodnia i południowa granica działki ew. nr 621/1, wschodnia granica działki ew. nr 142/2, przedłużenie w kierunku wschodnim północnej granicy działki ew. nr 154/2, zachodnia granica działek ew. nr 148/6, 201/2, 149/1 wraz z jej przedłużeniem w kierunku południowym – wszystkie w obrębie geodezyjnym 03-Chotomów w gminie Jabłonna;

- od południowego - zachodu i zachodu: zachodnia granica działek 729/4, 729/5 i 729/6 – wszystkie w obrębie geodezyjnym 03-Chotomów w gminie Jabłonna.

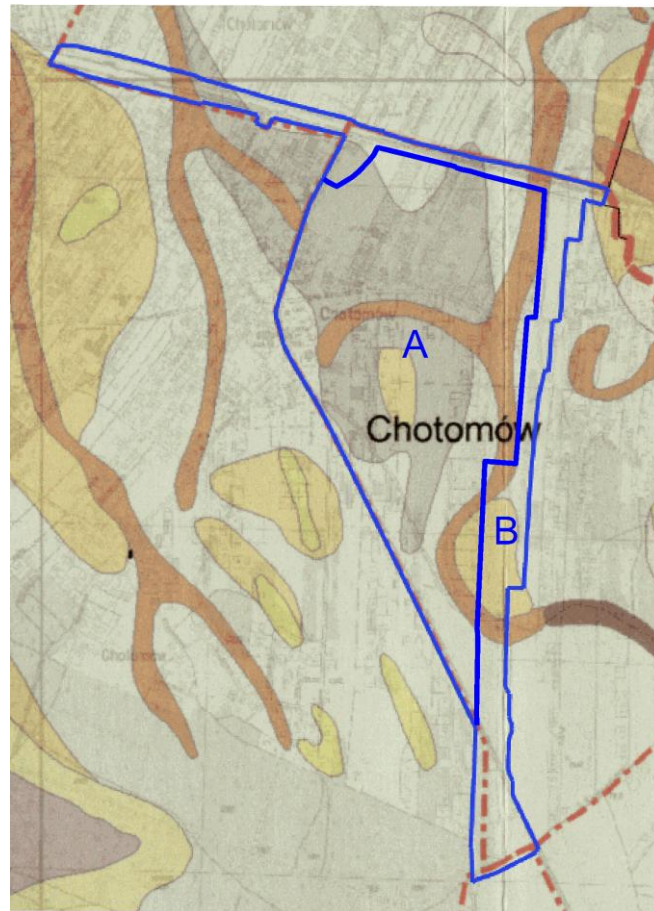


Rysunek 2 - Obszar opracowania przedmiotowego planu na podkładzie ortofotomapy – część A i B.

Rzeźba terenu i geologia

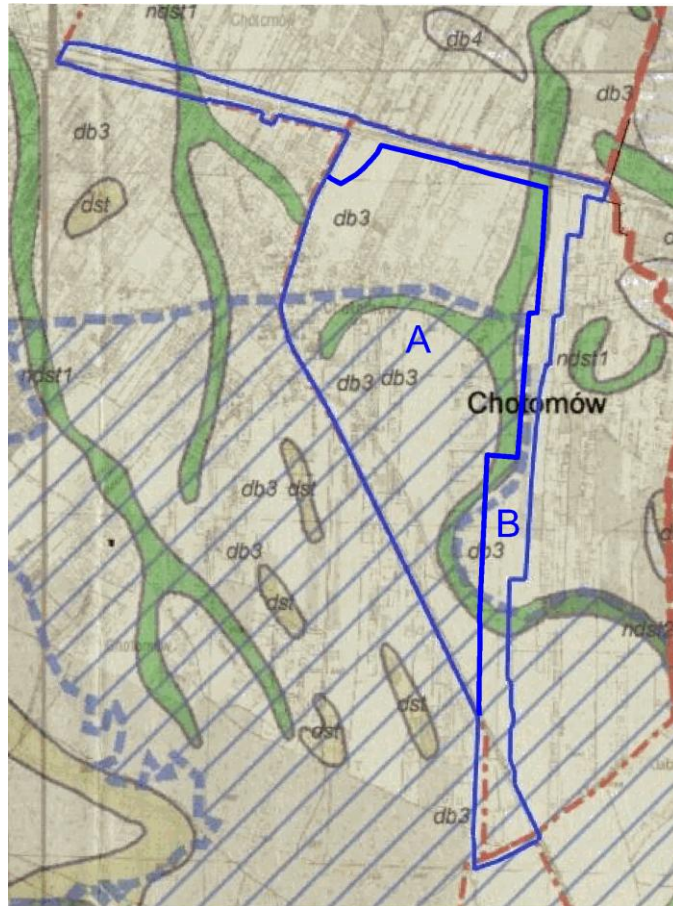
Rzeźbę terenu charakteryzuje stosunkowo małe zróżnicowanie – jego średnia bezwzględna wysokość oscyluje wokół ok. 77-80 m n.p.m. Według załącznika graficznego do opracowania ekofizjograficznego gminy Jabłonna, na strukturę geologiczną przedmiotowego obszaru składają się: mady mas-średnie tarasu nadzalewowej dominujące w północnej części, przeplatające się z: piaskami eolicznymi (przeważającymi

w południowym fragmencie terenu), wydiami rozwiewanymi: starszymi i młodszym oraz piaskami tarasu nadzalewowego - lokalnymi z wkładkami mąd i żwirów, jak również namułami piaszczystymi z humusem (rysunek 3).



Rysunek 3 Obszar opracowania część A i B w kontekście fragmentu podstawowego opracowania ekofizjograficznego gminy Jabłonna – budowa geologiczna.

Zgodnie z kolejnym załącznikiem mapowym do podstawowego opracowania ekofizjograficznego gminy Jabłonna, większość obszaru cechują proste warunki geotechniczne podłoża, umożliwiające na posadowienie wszelkich budowli bez istotnych ograniczeń, jednak pasmo terenu, przebiegające przez wschodnią i centralną część obszaru opracowania wyróżniają złożone warunki geotechniczne, które uniemożliwiają posadowienie budynków (rysunek 4).



Rysunek 4 – Obszar opracowania część A i B w kontekście fragmentu podstawowego opracowania ekofizjograficznego gminy Jabłonna – warunki geotechniczne.

Stosunki wodne

Jedyną przepływającą przez gminę Jabłonna rzeką jest Wisła, której najbliższy względem południowej granicy obszaru opracowania brzeg znajduje się w odległości ok. 2 km. Jej koryto ma charakter naturalny, nieuregulowany, z licznymi łachami piaszczystymi (poza obszarem opracowania). Zwierciadło wody podziemnej występuje w formie swobodnej na głębokości poniżej 2,5 m p.p.t., jednak pod wpływem czynników klimatycznych obserwuje się okresowe zmiany jego położenia w zakresie 1-1,5 m. Warstwa wodonośna została wyodrębniona w utworach trzecio- i czwartorzędowych, gdzie trzeciorzędowe piętro wodonośne występuje na głębokości 200-220 m i związane jest z poziomem oligoceńskim. Czwartorzędowa warstwa o miąższości do 40 m związana jest z terasą piaszczysto-żwirową. Zasilanie warstwy wodonośnej odbywa się poprzez infiltrację wód opadowych w głąb przepuszczalnego podłoża. Ponadto przez obszar opracowania przebiegają odcinki dolinek smużnych (brązowa szrafura na załączniku graficznym do prognozy), gdzie okalające je podłoże charakteryzują złożone warunki geotechniczne, generujące istotne ograniczenia dla posadowienia budowli ze względu na przewarstwienia organiczne.

Gleby

W ujęciu typologicznym na terenie gminy Jabłonna wyróżnia się: gleby bielcowe i pseudobielcowe, gleby brunatne wylugowane i kwaśne, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare, mady, gleby aluwialne

glejowe, gleby murszowo-mineralne i murszowate. Nadrzędnymi czynnikami glebotwórczymi warunkującymi przestrzenne rozmieszczenie powyższych typów gleb są pozycja geomorfologiczna oraz wahania wód glebowo-gruntowych. Wobec powyższego – na tarasie nadzalewowym dominują gleby brunatne wylugowane i kwaśne, natomiast na tarasie zalewowym – głównie mady. W granicach analizowanej jednostki występują ponadto grunty zdegradowane, cechujące się brakiem właściwości użytkowych. Procentowy udział poszczególnych klas bonitacyjnych gleb w gruntach ornych prezentuje się następująco:

- gleby klasy V i VI – 46%;
- gleby klasy IVa i IVb – 14%;

W granicach obszaru opracowania wśród użytków rolnych przeważają grunty orne IV-VI klasy oraz pastwiska trwałe IV-VI klasy. Ponadto wyróżnia się bardzo niewielkie powierzchnie gruntów leśnych LsV i gruntów zadrzewionych i zakrzewionych Lz, występujących zazwyczaj w połączeniu z użytkami R lub Ps. Na pozostałą część przedmiotowego terenu składają się nieużytki, jak również grunty zabudowane i zurbanizowane oraz tereny komunikacyjne, m.in. B, Bp, Bi, dr, Tk, Tp.

Klimat i warunki topoklimatyczne

Według regionalizacji klimatycznej Polski W. Okołowicza (1978), mezoregion Kotlina Warszawska należy do regionu klimatycznego Mazowiecko-Podlaskiego, którego kontynentalne cechy przejawiają się poprzez:

- występowanie znacznych rocznych amplitud temperatury;
- niską sumę opadów atmosferycznych (średnio 450-550 mm);
- średnią temperaturę roczną ok. 7,5 °C;
- dominację wiatrów zachodnich;
- okres wegetacyjny rozpoczynający się 1 kwietnia i trwający 210-215 dni.

Walory przyrodnicze i jakość środowiska przyrodniczego

Obszar opracowania część A położony jest poza granicami form przyrody, południowy obszar części B leży w WOCHK. Najbliżej położonym obszarem ok. 100 m od południowej granicy opracowania części A jest „Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu” (WOChK), powołany na mocy rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29.08.1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego nr 43, poz. 149) ze zmianami wprowadzonymi rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 14 lutego 2007 r. 42, poz. 870). WOChK łącznie zajmuje powierzchnię ok. 150 000 ha oraz 2/3 areалу gminy Jabłonna i obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze racji na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych, wiążąc je ponadto z systemem obszarów chronionych szczebla krajowego. Realizację celu ochrony ww. obszarów oparto na wprowadzeniu zakazów, nakazów i ograniczeń. Najważniejsze zakazy dotyczą zmiany gruntów leśnych na

cele nieleśne, zmian stosunków wodnych, niszczenia ciągów zadrzewień, elementów krajobrazu takich jak wąwozy, skarpy, krawędzie erozyjne, wydmy, doliny oraz terenów leśnych.

Ponadto, w stosunkowo niewielkiej odległości na południe od przedmiotowego terenu (ok. 2,7 km od środka ciężkości obszaru mpzp) wyróżnia się **rezerwat przyrody „Jabłonna”**, o powierzchni ok. 22 ha, utworzony w 1981 r. na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 15 grudnia 1980 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1980 r. Nr 30, poz. 171). Celem ochrony jest zachowanie pozostałości naturalnych lasów o dużym zróżnicowaniu typologicznym, z fragmentami świetlistej dąbrowy.

Pozostałymi, zlokalizowanymi w promieniu nie większym niż ok. 8 km od przedmiotowego terenu formami ochrony przyrody są (tabela 1):

Tabela 1 - Formy ochrony przyrody w odległości do 8 km od środkowego punktu obszaru opracowania planu.

forma ochrony przyrody	nazwa	charakterystyka	odległ. od obszaru opracowania mpzp [km]*	lokalizacja względem obszaru opracowania mpzp
rezerwat przyrody	„Ławice Kiepińskie”	Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych rzadkich i ginących gatunków ptaków występujących na obszarze rzeki Wisły. Powierzchnia: 803,0 ha.	3,0	południe
	„Bukowiec Jabłonnowski”	Celem ochrony jest zachowanie zbiorowisk leśnych o charakterze naturalnym z fragmentami drzewostanów bukowych i stanowiskami brzozy czarnej. Powierzchnia: 37,74 ha.	4,0	południowy-wschód
	„Jezioro Kiepińskie”	Celem ochrony jest zachowanie starorzecza Wisły z charakterystyczną fauną i florą, stanowiącego cenny obiekt do badań nad procesami samooczyszczania się wód stojących. Powierzchnia: 20,54 ha.	5,34	południe
	„Kępy Kazuńskie”	Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych rzadkich i ginących gatunków ptaków występujących na obszarze rzeki Wisły. Powierzchnia: 544,28 ha.	7,0	południowy-zachód
park narodowy	„Kampinoski Park Narodowy”	Obejmuje tereny Puszczy Kampinoskiej w pradolinie Wisły, w zachodniej części Kotliny Warszawskiej. Obszar parku został uznany przez Parlament Europejski za ostoję ptaków o randze europejskiej. W 2000 KPN wraz z otuliną został wpisany na listę rezerwatów biosfery jako Rezerwat Biosfery „Puszcza Kampinoska”. Powierzchnia parku: 38 544,33 ha.	6,2 (odległość do otuliny: 3,16 km)	południe
Natura 2000 Obszary Specjalnej Ochrony –	„Dolina Środkowej Wisły PLB140004”	Obszar specjalnej ochrony ptaków (Dyrektywa Ptasia). Ostoja znajduje się na Wiśle, gdzie piaszczyste ląchy stanowią siedlisko dla wielu gatunków	3,02	południe

obszary ptasie		mew, rybitw i sieweczek. Głównym celem powołania ostoi jest występująca cenna z europejskiego punktu widzenia awifauna. W Dolinie Środkowej Wisły gniazduje około 50 gatunków ptaków wodno-błotnych. Występują tam co najmniej 23 gatunki ptaków znaczących w skali europejskiej, wpisane do Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt. Powierzchnia: 30777,88 ha.		
	„Puszcza Kampinowska PLC140001”	W styczniu 2000 roku Kampinoski Park Narodowy został wpisany na listę rezerwatów biosfery UNESCO i wraz z otuliną tworzy Rezerwat Biosfery MaB Puszcza Kampinowska o powierzchni 76 200 ha, a w roku 2004 KPN uznany został za obszar NATURA 2000 Puszcza Kampinowska. Aż 70 % powierzchni obszaru zajmują lasy, w których dominującym gatunkiem jest sosna. Ponadto znaczny udział ma olcha, która występuje głównie na terenach podmokłych i bagiennych. Krajobraz Puszczy tworzą wydmy (najczęściej paraboliczne) oraz obszary bagienne, tworzące jeden z najbardziej interesujących kompleksów wydm śródlądowych tego typu w Europie. Powierzchnia: 37640,49 ha.	7,57	południowy-zachód
Natura 2000 Obszary Specjalnej Ochrony – obszary siedliskowe	„Kampinowska Dolina Wisły PLH140029”	Obszar jest fragmentem jednego z najważniejszych europejskich korytarzy ekologicznych. Charakterystycznym elementem krajobrazu są lasy łęgowe. Bezpośrednio z korytem Wisły związane są, ginące w skali Europy, nadrzeczne łęgi wierzbowe i topolowe, których występowanie ograniczone jest do międzywala i starszych wysp. W obrębie obszaru występuje jedna z najliczniejszych w Polsce populacji bolenia, ponadto obszar pełni kluczową rolę dla ptaków zarówno w okresie lęgowym, jak i podczas sezonowych migracji. Znaczna część gatunków wymienionych jest w I Załączniku Dyrektywy Ptasiej. Powierzchnia: 20659,1 ha.	3,01	południe
	„Forty Modlińskie PLH140020”	Twierdza Modlin położona jest ok. 35 km od centrum Warszawy, u ujścia Narwi do Wisły. Stanowi unikatowy w skali europejskiej przykład architektury obronnej. Jest to jedno z największych zimowisk mopka w Polsce (500 osobników). Ponadto stwierdzono tu zimowanie 2 innych gatunków nietoperzy z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej: nocka dużego i łydkowłosego. Powierzchnia: 157,25 ha.	6,87	północny-zachód
	„Puszcza	Patrz: forma ochrony przyrody: Natura	7,57	południowy-

	Kampinowska PLC140001”	2000 Obszary Specjalnej Ochrony – obszary ptasie.		zachód
--	-----------------------------------	--	--	--------

* przybliżona, mierzona od środka ciężkości obszaru opracowania

W analizowanym promieniu (do ok. 8 km) występują również liczne pomniki przyrody, których jednak brak w granicach samego obszaru opracowania.

Przedmiotowy teren został poddany silnym działaniom antropogenicznym, polegającym na sukcesywnym jego zabudowywaniu oraz zagospodarowywaniu.. Względem głównych kompleksów przyrodniczych związanych z migracją fauny i flory obszar opracowania ma on charakter peryferyjny.

Największe wielogatunkowe skupiska zieleni niskiej i wysokiej oraz roślinności trawiastej występują wzdłuż wschodniej granicy obszaru opracowania, pomiędzy skrzyżowaniem ul. Partyzantów i ul. Ogrodowej, a ul. Piusa XI. Według klasyfikacji użytkowej gruntów są to przede wszystkim grunty orne, pastwiska trwałe niskich klas bonitacyjnych oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Nieco większą wartość przyrodniczą – potencjalną posiadają tereny wzdłuż odcinków obniżen terenowych – dolinek smużnych, w tym teren w rejonie skrzyżowania ulic Piusa XI i Partyzantów, dla którego projekt mpzp przewiduje przeznaczenie ZP zieleń urządzone. Ich stosunki glebowo-wodne stwarzają korzystniejsze uwarunkowania dla potencjalnego występowania roślinności oraz żerowania zwierząt, ma to jednak charakter nietrwały – uzależniony od warunków atmosferycznych.



Fotografia 1 – Widok na tereny zadrzewione w granicach złożonych warunków gruntowo-wodnych (teren na południe od ul. Piusa XI).



Fotografia 2 - Widok na zadrzewienia wzdłuż ul. Ogrodowej.



Fotografia 3 - Widok na zadrzewienia pomiędzy ul. Partyzantów i ul. Ogrodową.



Fotografia 4 - Widok na roślinność drzewiastą i trawiastą na południe od ul. Piusa XI.

Jakość powietrza

Podstawą informacji o stanie głównych elementów środowiska takich jak: powietrze, wody, gleba oraz wpływie określonej działalności na środowisko i zdrowie ludzi są dane Inspekcji Ochrony Środowiska prowadzącej państwowy monitoring środowiska (PMŚ). W roku 2024 przeprowadzono jak dotąd ostatnią roczną ocenę jakości powietrza w województwie mazowieckim, której celem jest:

- klasyfikacja stref w oparciu o obowiązujące na dany rok kryteria;
- uzyskanie informacji o przestrzennych rozkładach stężeń zanieczyszczeń;
- wskazanie wartości i obszarów przekroczeń wartości kryterialnych;
- wskazanie potrzeb w zakresie niezbędnej modernizacji systemu monitoringu powietrza.

Jak wynika z ww. opracowania, zakres oceny rocznej wykonanej na potrzeby ustalenia dotrzymania standardów emisyjnych dla poszczególnych zanieczyszczeń jest analizą wielkości stężeń za 2024 r. Ocena pod kątem ochrony zdrowia obejmowała 4 strefy:

- aglomeracja warszawska;
- miasto Radom;
- miasto Płock;
- strefa mazowiecka (obejmuje gminę Jabłonna).

Oceny w oparciu o kryteria dotyczące ochrony roślin dokonano dla 16 stref (z oceny wyłączone są strefy-aglomeracje i strefy-miasta).

Uwzględniono w niej następujące pomiary stężeń:

- w przypadku kryteriów ochrony zdrowia:
 - dwutlenku siarki SO₂;
 - dwutlenku azotu NO₂;
 - tlenku węgla CO;
 - benzenu C₆H₆;
 - pyłu zawieszonego PM10;

- pyłu zawieszonego PM2.5;
- ołowiu w pyle Pb (PM10);
- arsenu w pyle As (PM10);
- kadmu w pyle Cd (PM10);
- niklu w pyle Ni (PM10);
- benzo(a)pirenu w pyle B(a)P (PM10);
- ozonu O₃;
- w przypadku kryteriów określonych w celu ochrony roślin w 1 strefie (mazowieckiej):
- dwutlenku siarki SO₂;
- tlenków azotu NO_x;
- ozonu O₃ określonego współczynnikiem AOT40.

Podstawą klasyfikacji stref w rocznej ocenie jakości powietrza są wartości poziomów: dopuszczalnego, dopuszczalnego powiększonego o margines tolerancji, docelowego i celu długoterminowego, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031). Wyniki przeprowadzonej oceny przedstawiają tabele nr 2 i 3. Każdej strefie, dla każdego zanieczyszczenia przypisano właściwy symbol klasy.

Tabela 2 - Ogólna ocena jakości powietrza w strefie mazowieckiej dla poszczególnych zanieczyszczeń z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi w roku 2024.

Oznaczenie strefy	Wyniki oceny jakości powietrza w strefie z uwzględnieniem poszczególnych zanieczyszczeń z podziałem na klasy											
	PM10	PM2,5	SO ₂	NO ₂	C ₆ H ₆	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	CO	O ₃
Strefa mazowiecka	A	A1	A	A	A	A	A	A	A	C	A	A

Opracowanie własne na podstawie *Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2024*, Warszawa 2025.

Tabela 3 - Ocena jakości powietrza w strefie mazowieckiej dla poszczególnych zanieczyszczeń z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony roślin w roku 2024.

Nazwa strefy	Kod strefy	Symbol klasy wynikowej dla poszczególnych zanieczyszczeń w strefie		
		SO ₂	NO ₂	O ₃
Strefa mazowiecka	PL1404	A	A	A

Opracowanie własne na podstawie *Rocznej oceny jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2024*, Warszawa 2025.

Poprzez poszczególne, określone dla strefy mazowieckiej, klasy stref należy rozumieć:

- klasa A - stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych;
- klasa C - stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne i poziomy docelowe.

Elementy materialne

Elementy, będące efektem działalności człowieka są tworzywem konstytuującym obszar opracowania. Na ich strukturę składają się:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeplatana funkcją usługową w postaci sklepów, restauracji itp., występująca fragmentarycznie na obszarze całego planu,
- zabudowa usługowa w formie: kościoła, obiektu usług zdrowia, szkoły (część B) itp., skoncentrowana przede wszystkim w sąsiedztwie ul. Partyzantów,
- obiekty kubaturowe w ramach ogrodów działkowych w południowej części obszaru opracowania,
- tereny infrastruktury komunikacyjnej – pieszej, drogowej i kolejowej (część B),
- tereny (stacji uzdatniania wody w południowym krańcu obszaru opracowania – część B) i obiekty infrastruktury technicznej (napowietrzna sieć średniego napięcia, stacja bazowa telefonii komórkowej, stacje transformatorowe).



Fotografia 5 – Plac zabaw przy Szkole Podstawowej im. Stefana Krasińskiego przy ul. Partyzantów.



Fotografia 6 - Szkoła Podstawowa im. Stefana Krasińskiego przy ul. Partyzantów.



Fotografia 7 - Widok na teren ROD w rejonie ul. Partyzantów.



Fotografia 8 - Widok na fragment napowietrznej linii średniego napięcia.

Na przedmiotowym terenie znajdują się szczególne obiekty i strefy ochronne. Są to:

- kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP wraz z 50-metrową strefą ochronną (fotografia 9), wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1008/672, decyzją z dnia 12.04.1962 r.,

- Plebania wpisana do WEZ,
- Dom Ludowy wpisany do WEZ,
- dzwonnica (fotografia 11), wpisana do GEZ,
- kaplica (kostnica) (fotografia 10), wpisana do GEZ,



Fotografia 9 - Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP.



Fotografia 10 - Kaplica (kostnica) na terenie kościoła pw. Wniebowzięcia NMP.



Fotografia 11 - Dzwonnica na terenie kościoła pw. Wniebowzięcia NMP.



Fotografia 12- Pomnik Orła Białego pamięci poległych i pomordowanych w 1939-1945.

Wśród szczególnych elementów materialnych wyróżnia się również pomnik Orła Białego pamięci poległych i pomordowanych w latach 1939-1945 (zbieg ul. Piusa XI i ul. Partyzantów) oznaczony na rysunku planu jako obiekt małej architektury - pomnik.

5.2. Potencjalne zmiany istniejącego stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień mpzp.

Istnieje możliwość, iż brak realizacji przedmiotowego mpzp w sposób nieznaczny spowolni tempo działań inwestycyjnych na terenach dotąd niezabudowanych oraz niezagospodarowanych, dominujących we wschodniej części obszaru opracowania. Wobec powyższego wnioskuje się, iż przez pewien czas utrzymana zostanie względna różnorodność biologiczna, będąca skutkiem postępującej sukcesji roślinnej. Należy jednak podkreślić, że nie spowoduje to znacznego wzrostu bioróżnorodności, gdyż jedynie zróżnicowane środowisko o różnorodnych ekosystemach zapewnia bogactwo gatunkowe roślin i zwierząt. Jednocześnie – uwzględniając atrakcyjność inwestycyjną obszaru opracowania oraz znaczny stopień zainwestowania – nie przewiduje się, aby brak realizacji omawianego mpzp spowolnił tempo inwestycyjne na terenach, stanowiących wolne przestrzenie pomiędzy istniejącą zabudową oraz w rejonie węzła komunikacyjnego – miejsca przecinania się ul. Partyzantów i trakcji kolejowej w północno-zachodniej części. Brak naturalnych ograniczeń dla większości omawianego terenu, sprzyjać będzie dalszemu rozprzestrzenianiu się zabudowy w sposób mniej kontrolowany, niż miało by to miejsce w przypadku realizacji mpzp, tj. drogą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie gwarantują rozwiązań optymalnych, uwzględniających m.in. kompleksowe rozwiązania infrastrukturalne oraz zachowanie ładu przestrzennego. Skutkiem chaotycznej ekspansji zabudowy mogą być ponadto: nadmierne uszczelnianie nawierzchni, zmniejszanie się powierzchni biologicznie czynnej, utrudnienia w realizacji infrastruktury i harmonijnego układu dróg publicznych.

5.3. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji mpzp, w szczególności dotyczących obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Dokonana w oparciu o dostępne dane analiza stanu środowiska przyrodniczego wskazała na występowanie w południowo-zachodnim krańcu obszaru opracowania fragmentu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w części B opracowania. Nie przewiduje się jednak aby projektowane przeznaczenia (zarówno w granicach samego obszaru chronionego, jak i najbliższego sąsiedztwa) mogły w sposób negatywny wpływać na przedmiot jego ochrony, czy utrudniać realizację celów ochrony. Należy podkreślić, iż teren znajdujący się w granicach WOChK jest obecnie zainwestowany urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, wobec czego realizacja ustaleń mpzp nie będzie skutkowała powstaniem nowej zabudowy, a jedynie uregulowaniem m.in. kwestii parametrów, dążących do optymalnych rozwiązań, mających na celu umożliwienie użytkowania istniejącego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych, wynikających z występowania WOChK (będącego jedną z najmniej restrykcyjnych form ochrony przyrody). Ponadto prognozuje się, iż potencjalne trasy migracji zwierząt pomiędzy poszczególnymi fragmentami ww. obszaru chronionego odbywają się w jego granicach i – przez wzgląd na wysoki stopień zurbanizowania – omijają teren opracowania oraz jego najbliższe sąsiedztwo. Odległość przedmiotowego terenu od pozostałych obszarów chronionych decyduje o braku więzi przyrodniczych pomiędzy nimi – separują je przestrzenie zainwestowane o przeobrażonym krajobrazie, zmienionej szacie roślinnej i składzie gatunkowym, na których występują różnorodne bariery, takie jak drogi, zabudowania, elementy infrastruktury technicznej itp.

Wobec powyższego uznaje się, że zapisy i realizacja projektu przedmiotowego planu nie stwarzają problemów dotyczących istniejących bądź planowanych obszarów chronionych w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 20126 r. poz. 13).

5.4. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotne z punktu widzenia mpzp, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania ww. dokumentu.

Wśród norm legislacyjnych, określających cele ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym wyróżnia się następujące akty prawne:

- Konwencja w sprawie transgranicznego zanieczyszczenia powietrza na dalekie odległości sporządzona w Genewie z dnia 13 listopada 1979 r. (Dz. U. z 1985, nr 60 poz. 311);
- Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu sporządzona w Nowym Jorku dnia 9 maja 1992 r. (Dz. U. z 1996 nr 53 poz. 238);
- Europejska Konwencja Krajobrazowa, sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r. (Dz. U. 2006 nr 14 poz. 98);
- Konwencja o różnorodności biologicznej, sporządzona w Rio de Janeiro z dnia 5 czerwca 1992 r. (Dz. U. 2002 nr 184 poz. 1532).

Podstawowym dokumentem określającym cele ochrony środowiska na szczeblu Unii Europejskiej jest VIII Program Działań w Zakresie Środowiska przyjęty przez UE w maju 2022 r. i obowiązujący do 2030 r. Dokument ten stanowi ramy strategiczne dla polityki środowiskowej i klimatycznej Unii, określając priorytety, cele pośrednie i długoterminową wizję do 2050 r. "Zdrowy dobrobyt w granicach planety". Hasło to podkreśla zrównoważony rozwój, gdzie dobrobyt ludzi współistnieje z ochroną ekosystemów i szacunkiem dla limitów planety. Hasło kieruje sześcioma priorytetami EAP, w tym neutralnością klimatyczną i redukcją presji środowiskowej, stanowiąc ramy dla legislacji UE do 2030 r. i wizji na 2050 r. W ramach tego programu wyznaczonych zostało 6 priorytetowych celów dla polityki Unii Europejskiej w dziedzinie ochrony środowiska:

- Osiągnięcie celu redukcji emisji gazów cieplarnianych o 55% do 2030 r. i neutralności klimatycznej do 2050 r.
- Wzmocnienie zdolności adaptacyjnych, odporności i zmniejszenie podatności na zmiany klimatu.
- Przejście na model regeneracyjnego wzrostu, odłączenie gospodarki od zużycia zasobów i przyspieszenie gospodarki obiegu zamkniętego.
- Realizacja ambicji zero pollution dla powietrza, wody i gleby, z ochroną zdrowia Europejczyków.
- Ochrona, zachowanie i przywracanie bioróżnorodności oraz wzmocnienie kapitału naturalnego.
- Redukcja presji środowiskowej i klimatycznej związanej z produkcją i konsumpcją (energia, przemysł, mobilność, żywność).

8 EAP (2022–2030) jest ściśle powiązany z Europejskim Zielonym Ładem, stanowiąc jego ramy implementacyjne dla polityki środowiskowej, w tym priorytetów zero pollution, neutralności klimatycznej i ochrony bioróżnorodności. Program realizuje kluczowe cele Ładu, takie jak redukcja emisji o 55% do 2030 r., strategię

Farm to Fork, Biodiversity Strategy 2030 oraz pakiet Fit for 55. Wspiera też gospodarkę obiegu zamkniętego i adaptację do zmian klimatu poprzez legislację i finansowanie (np. NextGenerationEU)

Strategia z 2025 r. integruje EAP z priorytetem „trwały dobrobyt i konkurencyjność”, łącząc ochronę środowiska z inwestycjami w zieloną transformację (700–800 mld euro rocznie), upraszczając regulacje środowiskowe bez osłabiania celów klimatycznych.

Podstawy prawne do przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznych ocen oddziaływania na środowisko zostały określone w prawodawstwie Unii Europejskiej, jak i w prawie polskim. Są to przepisy rozdziału 1 działu IV ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, uwzględniającej dyrektywę 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. U. UE. L. 01. 197. 30).

Uwarunkowania prawne analizowanego dokumentu dotyczące celów i zasad ochrony środowiska wynikają z zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska, rozporządzeń oraz dyrektyw, które w ujęciu ogólnym można określić jako przepisy o ochronie środowiska. Obecnie polskie przepisy prawne pozostają w zgodności z postanowieniami unijnej Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 roku w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z 21.07.2001) – tzw. Dyrektywa SEA. Cele i działania określone w dokumentach krajowych dotyczących ochrony środowiska uwzględniają cele polityki Unii Europejskiej w tej dziedzinie oraz zawartych międzynarodowych konwencji.

Najważniejszym dokumentem krajowym, zawierającym cele ochrony środowiska jest Polityka Ekologiczna Państwa 2030 (PEP2030).

Głównym celem jest rozwój potencjału środowiska na rzecz obywateli przedsiębiorców.

Cele szczegółowe to:

- Środowisko i zdrowie: Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego.
- Środowisko i gospodarka: Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska.
- Środowisko i klimat: Łagodzenie zmian klimatu, adaptacja oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych.

Cele horyzontalne:

- Środowisko i edukacja: Rozwijanie kompetencji (wiedzy, umiejętności i postaw) ekologicznych społeczeństwa.
- Środowisko i administracja: Poprawa efektywności funkcjonowania instrumentów ochrony środowiska, w tym rozwój infrastruktury badawczej, pomiarowej i informatycznej, jednolite systemy IT oraz elektroniczna procedur.lasy+1

Kierunki interwencji

- Zrównoważone gospodarowanie wodami.
- Likwidacja źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza lub istotne zmniejszenie ich oddziaływania.
- Gospodarka odpadami.
- Ochrona i zrównoważone użytkowanie zasobów przyrodniczych.
- Ochrona gleb.

- Zarządzanie zasobami geologicznymi.
- Ochrona przyrody i krajobrazu.
- Ochrona dziedzictwa kulturowego.
- Zrównoważony transport.
- Zrównoważona energia.
- Zrównoważone budownictwo.
- Zrównoważona gospodarka morska.
- Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich.

Spśród wszystkich wymienionych powyżej celów uznaje się, iż szczególnie istotnymi z punktu widzenia przedmiotowego planu są:

- uwzględnienie wymogów ochrony środowiska (zapisy zawartych między innymi w §5 ust. 2 projektu uchwały);
- zgodne z prawem gospodarowanie odpadami (zapis §5 ust. 5 pkt 9 projektu uchwały);
- ochrona wód przed zanieczyszczeniem (zapisy §5 ust. 5 pkt 3,4 projektu uchwały);
- ochrony zasobów przyrodniczych (np. wyznaczone przeznaczenia pełniące funkcje przyrodnicze, ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych pod zabudowę).

Realizacja ustaleń projektowanego dokumentu powinna przyczynić się do osiągnięcia wymienionych wcześniej celów. Ochrona zasobów przyrodniczych realizowana będzie poprzez wprowadzenie przeznaczeń ZD, ZP i ZL oraz ustalenie minimalnej wartości powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych pod zabudowę, czy też kontrolowanie procesu dalszych inwestycji wskaźnikiem intensywności zabudowy. Wyznaczone w projektowanym dokumencie zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1030 z późn. zm.), zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oparte są na normach prawa krajowego zgodnych z prawem wspólnotowym oraz międzynarodowym.

5.5. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Za podstawowe kryterium oceny wpływu skutków ustaleń planu na środowisko przyjęto podział oddziaływań ze względu na ich charakter. Zgodnie z powyższym wyróżniono dwa rodzaje oddziaływań – pozytywne i negatywne, przy czym ich charakter, kierunek, intensywność oraz zasięg uzależnione są od przeznaczenia poszczególnych terenów, a co za tym idzie – określonych zasad zagospodarowania lub

zabudowy. Dla czynników generujących jednocześnie oddziaływania pozytywne i negatywne, ustalono który element przeważa i na tej podstawie zakwalifikowano go do źródeł pozytywnego lub negatywnego oddziaływania na środowisko. Z kolei intensywność negatywnego wpływu na środowisko została określona następującym stopniowaniem: oddziaływanie minimalne, oddziaływanie przeciętne, oddziaływanie znaczące. Pod pojęciem „oddziaływania pozytywnego” należy rozumieć ogół skutków stanowiących korzystny wpływ na środowisko określonej funkcji. Wpływ na środowisko jest korzystny, jeżeli planowane zagospodarowanie i użytkowanie terenu sprzyja:

- zachowaniu chronionych gatunków roślin, zwierząt, siedlisk przyrodniczych oraz naturalnych elementów krajobrazu;
- prawidłowemu funkcjonowaniu procesów przyrodniczych;
- zachowaniu lub poprawie struktury środowiska (ekosystemów), różnorodności biologicznej;
- zachowaniu środowiska we właściwym stanie sanitarnym i ekologicznym.

Ileokroć w dalszej części opracowania jest mowa o oddziaływaniu na środowisko, należy przez to rozumieć również oddziaływanie na zdrowie ludzi. Określony i oceniony w prognozie wpływ na środowisko realizacji planu jest wpływem potencjalnym. Oznacza to, że w danych warunkach realizacji projektowanego dokumentu przewiduje się wystąpienie określonych skutków dla środowiska (oddziaływania prognozowane). Podstawą identyfikacji i oceny były ustalenia projektowanego dokumentu.

Analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych obszaru opracowania, oparta na ustaleniach projektowanego dokumentu oraz danych charakteryzujących stan środowiska przyrodniczego pozwala przyjąć, że skutki ustaleń planu w kontekście konkretnych przeznaczeń będą różniły się co do intensywności i zasięgu oddziaływania na środowisko. Rozpatrując wpływ przeznaczenia (funkcji) poszczególnych terenów, w niniejszym opracowaniu przeanalizowano możliwość oddziaływania realizacji projektowanego dokumentu na następujące elementy środowiska oraz inne dobra: różnorodność biologiczną, rośliny, ludzi, zwierzęta, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne i dobra materialne. Z uwagi na charakter dokonywanej oceny, analiza wpływu skutków ustaleń planu podlega znacznemu uogólnieniu, a przedstawione oddziaływania są oddziaływaniami prognozowanymi. W trakcie sporządzania prognozy położono duży nacisk na skutki, jakie może wywołać realizacja danej funkcji w przestrzeni (w obrębie poszczególnych komponentów środowiska oraz w środowisku jako całości) w odniesieniu do istniejących uwarunkowań przyrodniczych. Wpływ realizacji planu na środowisko, obejmujący różnego rodzaju skutki przewidywanego zagospodarowania przestrzennego (przedstawione w dalszej części tego punktu) jest zatem konsekwencją przyjęcia w nim określonych ustaleń dotyczących zagospodarowania i zabudowy terenów oraz rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływania. W celu ich identyfikacji i oceny przeanalizowane zostały ustalenia projektowanego dokumentu.

W świetle projektu planu, obszar opracowania zostanie przeznaczony pod następujące funkcje (tabela 4):

Tabela 4 - Przeznaczenia/funkcje terenów przewidzianych w planie.

Lp.	Przeznaczenie /funkcja terenu	Oznaczenie terenów w projekcie mpzp	Pow. przeznaczenia [ha]	Udział przeznaczenia(n) w całkowitej pow. obszaru mpzp

				część A [%]
1.	mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe	MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	23,76	44,94
		MN-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	21,18	
2.	usługowe	U: teren zabudowy usługowej	2,82	9,39
		UZ: teren zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej	0,24	
		U-MN: teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	2,78	
		Ukr: teren zabudowy usług kultu religijnego	1,36	
		UP: teren usług publicznych	2,19	
		UO/US: teren usług oświaty, sportu i rekreacji – część B		
3.	komunikacyjne i komunikacyjno-usługowe	KS-U: teren komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej – część B		9,13
		KDG: teren dróg publicznych klasy głównej – część B		
		KDZ: teren dróg publicznych klasy zbiorczej	4,79	
		KDD: teren dróg publicznych klasy dojazdowej	3,48	
		KPJ: teren komunikacji pieszo-jezdnej	0,86	
		KK: teren zamknięty kolei – część B		
4.	infrastruktury technicznej	IW: teren infrastruktury wodociągowej – część B		
5.	przyrodnicze	ZD: teren ogródków działkowych	4,38	6,21
		ZL: teren lasu	0,07	
		ZP: teren zieleni urządzonej	1,76	

Ustalenia szczegółowe odnoszące się do poszczególnych terenów sprecyzowano w rozdziale 3 (§6 - §18) uchwały dla części A, stanowiącej część tekstową projektowanego planu.

Łączna powierzchnia obszaru (części A) opracowania to ok. 69,67 ha, z czego najwięcej (65%) przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, 9,13 ha pod tereny komunikacji, 9,39 ha pod tereny usługowe, 6,21 ha pod tereny o funkcji przyrodniczej.

W ramach niniejszej prognozy zaproponowano czterostopniową gradację oceny wpływu realizacji projektu planu na środowisko (tabela 5):

Tabela 5 - Ocena oddziaływania na środowisko proponowanych przez plan przeznaczeń terenów

Lp.	Ocena wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko	Planowane przeznaczenie terenu
1.	teren o znaczącym niekorzystnym oddziaływaniu na środowisko	KDG: teren dróg publicznych klasy głównej – część B
		KDZ: teren dróg publicznych klasy zbiorczej
		KK: teren zamknięty kolei – część B
2.	teren o przeciętnym niekorzystnym oddziaływaniu na środowisko	MN-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
		U-MN: teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
		U: teren zabudowy usługowej
		UP: teren usług publicznych
		UZ: teren zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej
		Ukr: teren zabudowy usług kultu religijnego
		UO/US: teren usług oświaty, sportu i rekreacji – część B
KS-U: teren komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej – część B		

		KDD: teren dróg publicznych klasy dojazdowej
		KPJ: teren komunikacji pieszo-jezdnej
		IW: teren infrastruktury wodociągowej – część B
3.	teren o minimalnym niekorzystnym oddziaływaniu na środowisko	MN: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
4.	teren o pozytywnym oddziaływaniu na środowisko	ZL: teren lasu
		ZD: teren ogrodów działkowych
		ZP: teren zieleni urządzonej

Przedmiotowy obszar nie posiada szczególnej wartości środowiskowej – jedynymi elementami cennymi przyrodniczo są tutaj Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (w części B) oraz (potencjalnie) dolinki smużne. Należy jednak podkreślić niewielki w kontekście obszaru opracowania zasięg przestrzenny WOChK, który jego granice przecina jedynie w skrajnym, południowo-zachodnim fragmencie oraz stosunkowo mało restrykcyjne obostrzenia nakładane przez tą formę ochrony przyrody, jak również istniejący stopień zainwestowania owego terenu. Wobec powyższego, nie przewiduje się, aby realizacja zapisów planu skutkowała znacznym pogorszeniem kondycji środowiska przyrodniczego.

Dla terenów, które zostały już zabudowane i stanowią znaczny odsetek powierzchni obszaru opracowania, ustalenia planu nie będą skutkowały znacznym dogęszczeniem zabudowy, a uregulowaniem kwestii parametrów i zasad zagospodarowania, równoważących interes społeczny i środowiskowy. Z kolei względem niezabudowanych jeszcze obszarów należy podkreślić, iż każdą ingerencję w niezainwestowaną dotąd przestrzeń, skutkującą pozbawieniem jej naturalnego, niezmienionego antropogenicznie charakteru, winno się uznać za negatywną. Dlatego też w kontekście przedmiotowego planu stwierdza się, iż zabudowanie oraz użytkowanie terenów to główne czynniki (źródła) przewidywanego negatywnego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z treścią powyższej tabeli 5, w ramach **oddziaływania niekorzystnego w stopniu znaczącym** wskazano część terenów komunikacji drogowej, tj. teren dróg publicznych klasy głównej (**KDG**), teren dróg publicznych klasy zbiorczej (**KDZ**) oraz teren zamknięty kolei (**KK**), przez który przebiega linia kolejowa znaczenia międzynarodowego. Krzyżujące się ul. Partyzantów (**KDG**) w zachodniej części obszaru opracowania oraz ul. Piusa XI (**KDZ**), biegnąca w kierunku wschodnim, zgodnie z ustaleniami planu realizują powiązania ponadlokalne, w związku z czym przenoszą ruch samochodowy o znacznym natężeniu, co generuje liczne uciążliwości dla środowiska jako całości, w tym przede wszystkim dla ludzi. Dla terenów przyległych do terenów kolejowych (teren **KK**), oraz projektowanej drogi klasy **KDG** przebiegającej przez wschodnią część omawianego planu, wyznaczono granicę strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej w zasięgu której obowiązują: zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, nakaz stosowania indywidualnych, zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi. Wzdłuż terenu kolei zainstalowano przegrody o właściwej izolacyjności akustycznej, co znacznie ogranicza uciążliwość w postaci hałasu.

Poprzez potencjalne oddziaływanie negatywne w stopniu znaczącym należy rozumieć uciążliwości związane z budową projektowanej drogi KDG oraz użytkowaniem pozostałych, istniejących terenów zgodnie z przeznaczeniem, z uwzględnieniem znacznego natężenia ruchu, będącego konsekwencją parametrów technicznych i rangą odcinków drogowych, tj.:

- usunięcie gleby na powierzchni przeznaczonej pod drogi (oddziaływanie negatywne, stałe, lecz lokalne, produktywność gleby może być wykorzystywana w ramach zieleni izolacyjnej);
- wzrost emisji pyłów i gazów związany z wykonywaniem robót budowlanych (oddziaływanie chwilowe i lokalne, ustąpi po wykonaniu robót) oraz użytkowaniem dróg (oddziaływanie stałe w długim okresie czasu, negatywne, lokalne);
- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej i uszczelnienie podłoża, powodujące przyspieszenie i zwiększenie odpływu wód (oddziaływanie stałe, lokalne, o minimalnym wpływie na środowisko po wykonaniu skutecznego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych);
- przekształcenie naturalnego i niezagospodarowanego dotąd krajobrazu oraz potencjalny wpływ na trasy migracyjne zwierząt oraz ograniczenie obszaru ich żerowania;
- wpływ na ludzi oraz czystość powietrza, będący konsekwencją emisji szkodliwych pierwiastków oraz hałasu do atmosfery (uciążliwość związana z hałasem dotyczy również terenu zamkniętego kolei), związanych z, będącym konsekwencją proponowanego przeznaczenia, ruchem komunikacyjnym (oddziaływanie lokalne i zmienne w czasie o intensywności zależnej od natężenia ruchu).

Wpływ ustaleń planu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej (**KDD**) oraz terenu ciągów pieszo - jezdnych (**KPJ**) oceniono na **negatywny w stopniu przeciętnym**. Poprzez ww. oddziaływanie należy rozumieć uciążliwości wymienione powyżej (w ramach dróg KDG, KDZ), których intensywność – ze względu na niższe klasy techniczne – określa się jako niższą o jeden stopień (zgodnie z opisaną wcześniej gradacją).

Do terenów o **przeciętnym niekorzystnym oddziaływaniu na środowisko** zaliczono ponadto: **MN-U**: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, **U-MN**: teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **U**: teren zabudowy usługowej, **UP**: teren usług publicznych, **UZ**: teren zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej, **Ukr**: teren zabudowy usług kultu religijnego, **UO/US**: teren usług oświaty (część B), sportu i rekreacji, **KS-U**: teren komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej (część B), oraz **IW**: teren infrastruktury wodociągowej (część B). Specyfika oddziaływania ww. funkcji jest różna w zależności od określonego przeznaczenia oraz faktu istnienia lub projektowania zabudowy (lub innej formy zagospodarowania). W ramach funkcji usługowej o kategorii MN-U i U-MN przewidziano wyłącznie ich nieuciążliwą formę, zakazano również lokalizowania usług związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów. Analogiczne ustalenia obowiązują dla przeznaczeń U oraz KS-U (część B), natomiast m.in. dla terenu IW (część B) zakazano przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Dla kategorii UZ, Ukr, UP oraz UO/US (część B) w ramach przeznaczeń podstawowych wymieniono odpowiednio: zabudowę usług zdrowia i opieki społecznej, zabudowę kultu religijnego oraz zabudowę usług oświaty, zabudowę zamieszkania zbiorowego, usługi sportu i rekreacji oraz kultury. Względem terenów znajdujących się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych określono

konkretne ustalenia, które wymieniono w dalszej części prognozy, natomiast dla przeznaczeń, zlokalizowanych w granicach WOChK (część B) obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi. Zapisy uchwały regulują ponadto parametry: intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, co eliminuje potencjalne nadużycia w tym zakresie, pozwalając na racjonalne kształtowanie przestrzeni.

Dodatkowo, w granicach terenu Ukr zlokalizowane są, opisane wcześniej obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków (kościół parafialny), Plebania oraz Dom Ludowy przy ulicy Partyzantów 8 ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz dzwonnica i kaplica przykościelna (kostnica) wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków. Miejscowy plan wykazuje również oś kompozycyjną założenia zabytkowego oraz granicę strefy otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków (otoczenie kościoła), wpisanej do rejestru zabytków. Ustalenia mpzp dla przeznaczeń, znajdujących się w granicach strefy otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków, odwołują się do zobowiązujących ustaleń, zawartych w przepisach odrębnych. Co więcej, ustalono ochronę kaplicy (kostnicy i dzwonnicy), wykazanej w gminnej ewidencji zabytków oraz objęto ochroną konserwatorską oś widokową, której celem jest ekspozycja elewacji kościoła i dzwonnicy (w ramach której zakazuje się zasłonięcia elewacji kościoła nową zielenią wysoką). W ustaleniach szczegółowych dla terenu Ukr wprowadzono szereg zapisów dotyczących ochrony gabarytów i detali historycznych obiektów i prawidłowego zagospodarowania strefy ochronnej, osi widokowej czy wnętrza urbanistycznego. We wskazany powyżej sposób zminimalizowano negatywne oddziaływanie ustaleń planu względem dóbr materialnych o szczególnej wartości.

Poprzez potencjalne oddziaływanie negatywne w stopniu przeciętnym należy rozumieć uciążliwości związane z:

- zmniejszeniem różnorodności biologicznej poprzez między innymi: usunięcie roślinności, roboty ziemne, wprowadzenie zabudowy (innymi słowy – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej);
- usunięciem gleby na powierzchni przeznaczonej pod zabudowę (oddziaływanie stałe, lecz lokalne, produktywność gleby może być wykorzystywana w ramach zieleni towarzyszącej zabudowie);
- wprowadzeniem obiektów kubaturowych oraz groźeniem terenów - wpływ na lokalne populacje niektórych gatunków zwierząt, tj. na potencjalne trasy ich migracji oraz powierzchnię obszarów na których dotychczas mogły dotychczas żerować (oddziaływanie stałe, jednak ze względu na znikomą wartość przyrodniczą, lokalizację oraz istniejące otoczenie terenu – nieznaczne);
- wpływem na ludzi oraz czystość powietrza, będącym konsekwencją emisji szkodliwych pierwiastków do atmosfery, związanych z wykonywaniem robót budowlanych (oddziaływanie chwilowe i lokalne, ustąpi po wykonaniu robót), użytkowaniem obiektów budowlanych i prowadzoną działalnością – usługami (oddziaływanie lokalne i stałe w długim okresie czasu);
- hałasem, wynikającym z użytkowania terenów Ukr, UP, UZ oraz teren UO/US (część B), wpływającym na ludzi i zwierzęta (oddziaływanie stałe, o zmiennej intensywności w zależności od pory dnia oraz roku);
- wytwarzaniem i odprowadzaniem ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych, związanych z funkcjonowaniem mieszkaniowych i usługowych obiektów budowlanych (oddziaływanie

długoterminowe, brak bezpośredniego oddziaływania w przypadku odprowadzania ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej);

- wytwarzaniem oraz gospodarowaniem odpadami (oddziaływanie stałe);
- obsługą komunikacyjną terenu - emisja hałasu komunikacyjnego oraz spalin wytwarzanych przez pojazdy mechaniczne (oddziaływanie długoterminowe lecz zmienne w czasie);
- przyśpieszeniem i zwiększeniem odpływu wód z obszarów objętych zabudową oraz innymi formami uszczelniającymi podłoże (oddziaływanie stałe, lokalne o minimalnym wpływie na środowisko po wykonaniu skutecznego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych);
- znacznym przekształceniem istniejącego – naturalnego obecnie krajobrazu poprzez jego zainwestowanie.

Oddziaływanie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) oceniono na **niekorzystne w stopniu minimalnym**. Ustalenia planu dla funkcji MN przewidują min. 50% powierzchni biologicznie czynnej, max. 30% powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki oraz zakres wskaźnika intensywności zabudowy, oscylujący pomiędzy 0,01 i 0,6, co skutkować będzie racjonalnym stopniem ingerencji w środowisko naturalne. Ponadto, zakazano lokalizowania warsztatów i myjni samochodowych, jak również usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów, gwarantując tym samym typowo mieszkaniowy charakter terenów omawianych obszarów. Względem części terenów znajdujących się w strefie złożonych warunków gruntowo-wodnych, określono konkretne ustalenia, które wymieniono w dalszej części prognozy. Stopień szczegółowości projektu planu w ramach ww. przeznaczenia pozwala na prognozowanie potencjalnego wpływu jego ustaleń na środowisko, skutkującego:

- zmniejszeniem różnorodności biologicznej poprzez między innymi: usunięcie roślinności, roboty ziemne, wprowadzenie zabudowy (innymi słowy – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej);
- usunięciem gleby na powierzchni przeznaczonej pod zabudowę (oddziaływanie stałe, lecz lokalne, produktywność gleby może być wykorzystywana w ramach zieleni towarzyszącej zabudowie);
- wprowadzeniem obiektów kubaturowych oraz grodzeniem terenów - wpływ na lokalne populacje niektórych gatunków zwierząt, tj. na potencjalne trasy ich migracji oraz powierzchnię obszarów na których dotychczas mogły dotychczas żerować (oddziaływanie stałe, jednak ze względu na znikomą wartość przyrodniczą, lokalizację oraz istniejące otoczenie terenu – nieznaczne);
- wpływem na ludzi oraz czystość powietrza, będącym konsekwencją emisji szkodliwych pierwiastków do atmosfery, związanych z wykonywaniem robót budowlanych (oddziaływanie chwilowe i lokalne, ustąpi po wykonaniu robót) oraz użytkowaniem obiektów budowlanych (oddziaływanie lokalne i stałe w długim okresie czasu);
- wytwarzaniem i odprowadzaniem ścieków bytowo-gospodarczych, związanych z funkcjonowaniem mieszkaniowych obiektów budowlanych (oddziaływanie długoterminowe, brak bezpośredniego oddziaływania w przypadku odprowadzania ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej);
- wytwarzaniem oraz gospodarowaniem odpadami (oddziaływanie stałe);

- obsługą komunikacyjną terenu - emisja hałasu komunikacyjnego oraz spalin wytwarzanych przez pojazdy mechaniczne (oddziaływanie długoterminowe lecz zmienne w czasie);
- przyśpieszeniem i zwiększeniem odpływu wód z obszarów objętych zabudową oraz innymi formami uszczelniającymi podłoże (oddziaływanie stałe, lokalne o minimalnym wpływie na środowisko po wykonaniu skutecznego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych);
- znacznym przekształceniem istniejącego – naturalnego obecnie krajobrazu poprzez jego zainwestowanie.

Dla **ZL**: terenu lasu oraz **ZD**: terenu ogrodów działkowych i **ZP**: terenu zieleni urządzonej, zajmujących łącznie 6,21 ha obszaru opracowania, określono **pozytywne oddziaływanie na środowisko**. Ustalenia planu dla funkcji ZP wykazuje wysoką wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 70%. Wobec powyższego wnioskuje się, że zapisy względem ww. terenów przyczynią się do podtrzymania ich naturalnej specyfiki, wzbogacenia walorów przyrodniczych i bioróżnorodności, prawidłowego funkcjonowania procesów przyrodniczych oraz zachowania środowiska we właściwym stanie sanitarnym i ekologicznym.

Nie przewiduje się aby występująca w granicach części przedmiotowego obszaru napowietrzna sieć średniego napięcia mogła w sposób znaczący wpływać na jego środowisko naturalne, jednakże w ramach potencjalnego wpływu elementów tego typu wyróżnia się:

- w kontekście dopuszczonej przez zapisy planu budowy nowych oraz przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – degradacja gleby oraz wycinka istniejącej roślinności wysokiej na powierzchni wzdłuż trasy przebiegu linii;
- w ramach oddziaływania związanego z eksploatacją istniejącej sieci:
 - wpływ na ludzi oraz zwierzęta związany z emisją hałasu o natężeniu zależnym od warunków pogodowych;
 - oddziaływanie pola elektromagnetycznego na organizmy żywe, wywołujące: efekt termiczny (transformacja pochłoniętej energii na ciepło), efekt nietermiczny (wrażenia czynnościowe, słuchowe itp.) oraz efekt anatomiczny (zmiany w różnych organach). Uznaje się jednak, iż wpływ zmiennego pola elektromagnetycznego obserwuje się tylko w przypadku bardzo wysokiego ich natężenia, a więc w sąsiedztwie stacji transformatorowych i sieci przesyłowych o bardzo wysokich napięciach, których brak w granicach przedmiotowego opracowania.

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

Jednym z najważniejszych środków, umożliwiających realizację zasad zrównoważonego rozwoju jednostek terytorialnych (gminy) jest gospodarka przestrzenna. Podstawową metodą zmierzającą do realizacji jej celów jest ustalenie zasad zagospodarowania obszarów zgodnie z ich predyspozycjami, wynikającymi z warunków naturalnych i dotychczasowych sposobów zagospodarowania. Przedmiotowy plan określa przeznaczenie

poszczególnych terenów oraz wskazuje środki łagodzące negatywne ich oddziaływania na środowisko (szerzej w dalszej części). Przeprowadzone analizy wskazują, że nie ma potrzeby zastosowania kompensacji przyrodniczej, gdyż:

- potencjalny zasięg znaczących oddziaływań skutków ustalenia planowanych kierunków zagospodarowania przestrzennego nie powinien wykroczyć poza granice obszaru opracowania;
- skutki ustaleń planu nie wpłyną na znajdujące się w granicach planu i jego otoczeniu formy ochrony przyrody (w tym na obszary Natura 2000).

Zgodnie z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1030 z późn. zm.), ustalone w projektowanym dokumencie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oparte są na diagnozie stanu środowiska oraz zagospodarowania przestrzennego obszaru opracowania.

6.1. Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne.

Granice opracowania obszaru planu części A o powierzchni ok. 69,66 ha stanowią:

- od północy: południowa granica działki ew. nr 721/2, wschodnia granica działek ew. nr 721/2 i 717/2 oraz południowa granica działki ew. nr 1016 (terenu kolejowego) – wszystkie w obrębie geodezyjnym 03-Chotomów w gminie Jabłonna;
- od wschodu: wschodnia i południowa granica działki ew. nr 621/1, wschodnia granica działki ew. nr 142/2, przedłużenie w kierunku wschodnim północnej granicy działki ew. nr 154/2, zachodnia granica działek ew. nr 148/6, 201/2, 149/1 wraz z jej przedłużeniem w kierunku południowym – wszystkie w obrębie geodezyjnym 03-Chotomów w gminie Jabłonna;
- od południowego - zachodu i zachodu: zachodnia granica działek 729/4, 729/5 i 729/6 – wszystkie w obrębie geodezyjnym 03-Chotomów w gminie Jabłonna.

Celem projektowanego dokumentu realizującego politykę przestrzenną gminy jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z ich uwarunkowaniami przyrodniczymi i zapisami studium oraz uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem planowanego zainwestowania terenów.

Projektowany dokument składa się z:

- projektu uchwały – tekstu planu;
- załączników do uchwały (m.in. załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący jej integralną część).

Ustalenia przedmiotowego planu zawarte są w projekcie uchwały, w którym określone zostały planowane kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- Rozdział 2 – Ustalenia ogólne;
- Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe;
- Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

Przedmiotowy dokument wyznacza tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: **MN-U**;
- 3) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej: **U-MN**;
- 4) teren zabudowy usługowej: **U**;
- 5) teren zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej: **UZ**;
- 6) teren zabudowy usług kultu religijnego: **UKr**;
- 7) teren zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji: **UO/US** – część B;
- 8) teren ogrodów działkowych: **ZD**;
- 9) teren lasu: **ZL**;
- 10) teren zieleni urządzonej: **ZP**;
- 11) teren komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej: **KS-U** – część B;
- 12) teren dróg publicznych klasy głównej: **KDG** – część B;
- 13) teren dróg publicznych klasy zbiorczej: **KDZ**;
- 14) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 15) teren komunikacji pieszo-jezdnej: **KPJ**;
- 16) teren infrastruktury wodociągowej: **IW** – część B;
- 17) teren zamknięty kolei: **KK** – część B;.

Miejscowy plan przedstawia ponadto elementy o charakterze informacyjnym, stanowiące istotne, wymagające uwzględnienia uwarunkowania, które wpływają na projektowane kierunki zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- 1) obiekt małej architektury – pomnik;
- 2) oś kompozycyjna założenia zabytkowego;
- 3) stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 4) przepompownia ścieków;
- 5) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
- 6) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 7) obiekt zabytkowy wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 8) granica strefy otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- 9) granica 150-metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza.

6.2. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie oraz kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm) pod pojęciem kompensacji przyrodniczej należy rozumieć zespół działań obejmujących w szczególności roboty budowlane, roboty ziemne, rekultywację gleby, zalesianie, zadrzewianie lub tworzenie skupień roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia oraz zachowanie walorów krajobrazowych. Art.

75 ust. 3 ww. ustawy wykląda natomiast o konieczności naprawienia wyrządzonych szkód, a w szczególności kompensacji przyrodniczej, wówczas, gdy nie jest możliwa ochrona elementów przyrodniczych.

Południowo-zachodni fragment obszaru opracowania znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (część B), jednak ze względu na jego niewielki zasięg, mało restrykcyjne ograniczenia służące realizacji celów ochrony, zastane (istniejące) zainwestowanie terenu oraz zagwarantowaną ustaleniami mpzp i zgodną z przepisami odrębnymi ochronę, nie przewiduje się, aby realizacja omawianego dokumentu wpłynęła w sposób szczególnie negatywny na przedmiot ochrony WOChK. Względem pozostałych ustawowych form ochrony przyrody, obszar opracowania cechuje położenie peryferyjne, natomiast niezabudowane dotąd tereny zadzewień i zakrzewień nie posiadają szczególnej wartości przyrodniczej. Wobec powyższego, projekt dokumentu nie zawiera rozwiązań stanowiących kompensację przyrodniczą, gdyż jego realizacja nie spowoduje utraty zasobów przyrodniczych, a jedynie ich nieznaczną modyfikację.

Zasadnicze znaczenie dla zapobiegania i/lub ograniczania negatywnych oddziaływań spowodowanych realizacją planu mają rozwiązania dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, uwzględniające stwierdzone uwarunkowania środowiskowe i infrastrukturalne obszaru opracowania. Dotyczą one następujących dziedzin:

- zaopatrzenia w wodę;
- odprowadzania ścieków;
- odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- zaopatrzenia w energię elektryczną;
- zaopatrzenia w gaz;
- zaopatrzenia w energię cieplną;
- gospodarki odpadami.

Do najistotniejszych z punktu widzenia ochrony środowiska zapisów planu należą:

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz terenów komunikacji pieszo-jezdnej,
- b) ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej,
- c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i komunikacji pieszo-jezdnych w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów leśnych,
- d) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m,
- e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej minimum $\varnothing 70$,

- b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m,
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej minimum \varnothing 63,
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu,
 - e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorników retencyjne itp.,
 - b) jakość odprowadzanych do gruntu wód opadowych i roztopowych powinna być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 150 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - f) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej minimum \varnothing 32,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji: na terenach: MN, MN-U dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg,
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

Projekt planu wyróżnia dodatkowo ustalenia ogólne, dotyczące ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego, tj.:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko w postaci powstania uciążliwości, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenów **MN**, przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla terenów **MN-U i U-MN, UZ** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) dla terenów **ZP i ZD** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) dla terenu **UP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Ustalenia projektu przewidują maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej (max. pow. zab), obowiązujący wskaźniki intensywności zabudowy (max. int. zab.) oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (min. pbc), które dla poszczególnych przeznaczeń przyjmują następujące wartości (tabela 6):

Tabela 6 - Proponowane w planie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Opis ustalenia	MN	MN-U	U	U-MN	Ukr	UZ	UP	ZP	ZD
max. pow. zab.	40%	40÷60%	50%	60%	30%	50%	40%		20%
max. int. zab.	0,6	0,6÷1,5	1,5	1,5	1,5	1,0	1,2		0,1
min. pbc.	50%	20÷50%	20%	20%	50%	30%	40%	70%	70%

Ponadto, w ramach przeznaczeń terenów MN-U, U, U-MN oraz KS-U (część B) dopuszcza się zabudowę jedynie w postaci usług nieuciążliwych. Co więcej, zakazano lokalizacji warsztatów i myjni samochodowych, usług uciążliwych oraz usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem (przeznaczenie MN), jak również usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem dla przeznaczeń MN-U, U, U-MN, KS-U (część B). Poprzez usługi nieuciążliwe każdorazowo należy rozumieć „działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”.

Ustalenia szczegółowe uchwały, w odniesieniu do odpowiednich przeznaczeń terenów przewidują również:

- ustalenia względem strefy złożonych warunków gruntowo-wodnych:
 - obowiązek uwzględnienia ich w procesie inwestycyjnym,
 - zakaz zmiany rzeźby terenu, w szczególności niwelowania wzniesień oraz obniżenia dolinek smużnych,
 - nakaz wynoszenia poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość – 0,60m;
 - zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- ustalenia względem strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w której zasięgu:
 - zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - nakazuje się sadzenie zieleni izolacyjnej od strony tereny 1.KDG (ustalenie dotyczy przeznaczenia UO/US) – część B.

7. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie mpzp wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru, w tym także wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 3 b 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,

obowiązek przedstawienia rozwiązań alternatywnych do tych, zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowany jest potrzebą ochrony obszaru Natura 2000 i jego integralności. Analizy dokumentów i materiałów planistycznych pozwalają stwierdzić, że realizacja ustaleń przedmiotowego planu nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko poza obszarem jego opracowania, i nie wpłynie na obszary Natura 2000. Zatem, biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg analizowanego dokumentu, cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich integralność, nie zostały przedstawione rozwiązania alternatywne.

8. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.

Niniejsze opracowanie powstało w celu dokonania oceny wpływu na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej planem/mpzp), zgodnego z uchwałą Nr XLVI/480/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna w rejonie ulic Partyzantów, Piusa XI oraz terenów kolejowych we wsi Chotomów, oraz uchwałą nr XI/115/2025 Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 marca 2025 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania.

Do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko (zwanej dalej prognozą), zobowiązuje 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o udostępnianiu informacji. Artykuły 46 i 47 tejże ustawy określają jakie projekty wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zaś art. 48 – możliwości i warunki odstąpienia od jej sporządzenia.

Ponadto art. 51 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji zobowiązuje organy opracowujące projekt dokumentu - w tym przypadku planu - do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko. Kolejny ustęp ww. artykułu, poza określeniem wymaganej zawartości prognozy określa elementy konieczne do zdefiniowania, przeanalizowania oraz oceny. Są to:

- istniejący stan środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem potencjalnych zmian owego stanu, będących konsekwencją braku realizacji postanowień planu;
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem na środowisko;
- istniejące i istotne z perspektywy projektowanego dokumentu problemy ochrony środowiska, w szczególności odnoszące się do obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- znaczące w analizowanym kontekście cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposób uwzględnienia ich w projektowanym planie;
- przewidywane znaczące oddziaływania na cele, przedmiot ochrony i integralność obszaru Natura 2000 oraz na poszczególne komponenty środowiska z uwzględnieniem zależności pomiędzy nimi.

Ponadto, prognoza każdorazowo powinna przedstawiać:

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań tak na obszar Natura 2000, jak i na środowisko, mogących być rezultatem realizacji postanowień projektowanego planu;
- rozwiązania alternatywne względem propozycji zawartych w projektowanym dokumencie wraz z ich uzasadnieniem, jak również objaśnienie metodologii prowadzącej do owego wyboru, bądź wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności będących konsekwencją niedostatków techniki, bądź luk we współczesnej wiedzy.

Wobec powyższego, celem niniejszej prognozy jest dogłębna diagnoza zastanego, zawierającego się w granicach obszaru opracowania stanu środowiska, w tym jego największych problemów, z próbą określenia następstw jakie pociągnąłby za sobą brak realizacji ustaleń przedmiotowego planu. W następnej kolejności - przewidzenie wpływu wcielenia w życie zapisów projektowanego dokumentu na szeroko rozumiane elementy przyrody oraz wypracowanie możliwych do realizacji i jednocześnie najkorzystniejszych dla środowiska rozwiązań planistycznych.

Obszar opracowania przedmiotowego planu o powierzchni prawie 69.66 ha (część A) znajduje się we wsi Chotomów, zlokalizowanej w północnej części gminy Jabłonna. Jego granicę stanowią:

- od północy: południowa granica działki ew. nr 721/2, wschodnia granica działek ew. nr 721/2 i 717/2 oraz południowa granica działki ew. nr 1016 (terenu kolejowego) – wszystkie w obrębie geodezyjnym 03-Chotomów w gminie Jabłonna;
- od wschodu: wschodnia i południowa granica działki ew. nr 621/1, wschodnia granica działki ew. nr 142/2, przedłużenie w kierunku wschodnim północnej granicy działki ew. nr 154/2, zachodnia granica działek ew. nr 148/6, 201/2, 149/1 wraz z jej przedłużeniem w kierunku południowym – wszystkie w obrębie geodezyjnym 03-Chotomów w gminie Jabłonna;
- od południowego - zachodu i zachodu: zachodnia granica działek 729/4, 729/5 i 729/6 – wszystkie w obrębie geodezyjnym 03-Chotomów w gminie Jabłonna;

Przeprowadzone na potrzeby niniejszego dokumentu analizy wykazały, iż realizacja przedmiotowego planu potencjalnie wpłynie w sposób negatywny (o stopniu zależnym od konkretnego przeznaczenia) na następujące komponenty środowiska przyrodniczego: różnorodność biologiczną, rośliny, ludzi, zwierzęta, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne i dobra materialne. Negatywny charakter owego oddziaływania związany jest przede wszystkim z uciążliwościami generowanymi przez użytkowanie istniejącej zabudowy oraz innych elementów zagospodarowania terenu, które jednak zostaną ograniczone ustaleniami mpzp. Dodatkowo, realizacja jakichkolwiek nowych inwestycji skutkować będzie przekształceniem częściowo naturalnej, niezmienionej antropogenicznie specyfiki obszaru opracowania oraz typowymi uciążliwościami pojawiającymi się na etapie ich realizacji. Jednakże z uwagi na generalną niską wartość przyrodniczą terenu oraz jego silnie zmieniony działalnością człowieka charakter, prognozowane oddziaływania będą miały charakter lokalny i nie wpłyną w sposób znaczący na ww. elementy środowiska przyrodniczego oraz na obszar Natura 2000 (który nie występuje w granicach opracowania ani jego bezpośrednim sąsiedztwie).

ZAŁĄCZNIK

OŚWIADCZENIE O SPEŁNIENIU WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 74a ust.2

Oświadczam, że spełniam wymagania zawarte w art. 74a ust.2 ustawy 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.) ukończyłam studia magisterskie i posiadam co najmniej 5 – letnie doświadczenie w pracach nad prognozami oddziaływania na środowisko i brałam udział w przygotowaniu co najmniej 5 prognoz oddziaływania na środowisko.

„Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.