

---

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

---

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE STARE BABICE, WE WSIACH: BORZĘCIN DUŻY, WOJCIESZYN, KOCZARGI STARE, LIPKÓW, STARE BABICE, BABICE NOWE, LATCHORZEW, LUBICZÓW I BLIZNE ŁASZCZYŃSKIEGO**

SPORZĄDZANEGO NA MOCY UCHWAŁY NR XXIV/241/13 RADY GMINY STARE BABICE Z DNIA 24 STYCZNIA 2013 r. ZMIENIONEJ UCHWAŁĄ NR XXV/242/13 RADY GMINY STARE BABICE Z DNIA 28 LUTEGO 2013 r., UCHWAŁĄ NR XXXIII/333/13 RADY GMINY STARE BABICE Z DNIA 28 LISTOPADA 2013 r. ORAZ UCHWAŁĄ NR XI/80/15 RADY GMINY STARE BABICE Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2015 r.

Opracowała:  
mgr inż. Monika Popławska

---

WARSZAWA  
2015-2016

---



## Spis treści

<b>1. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>2</b>
1.1. Przedmiot i cel opracowania.....	2
1.2. Podstawy prawne.....	2
1.3. Zakres przestrzenny prognozy .....	2
1.4. Zakres przedmiotowy prognozy.....	3
1.5. Metodyka .....	3
1.6. Materiały wejściowe .....	3
<b>2. CHARAKTERYSTYKA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM .....</b>	<b>4</b>
2.1. Położenie i powiązania komunikacyjne.....	4
2.2. Infrastruktura techniczna .....	4
2.3. Użytkowanie terenów .....	4
2.4. Perspektywy rozwoju.....	5
<b>3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO REJONU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU .....</b>	<b>5</b>
3.1. Charakterystyka stanu środowiska .....	5
3.2. Funkcjonowanie środowiska.....	8
3.3. Obszary chronione .....	9
3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska .....	10
<b>4. INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU .....</b>	<b>10</b>
4.1. Główne cele planu.....	10
4.2. Powiązanie z innymi dokumentami.....	11
4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	11
4.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	12
4.5. Prognoza zmian w środowisku w przypadku nie przyjęcia dokumentu .....	18
<b>5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>18</b>
5.1. Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu zmiany planu na środowisko .....	18
Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne .....	19
Wody powierzchniowe i podziemne.....	19
Powietrze i klimat akustyczny .....	19
Klimat .....	19
Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna .....	19
Krajobraz.....	19
Zabytki i dobra materialne .....	20
Warunki życia ludności .....	20
Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie .....	20
Tereny sąsiednie .....	20
5.2. Przewidywane oddziaływanie na obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody .....	20
5.3. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.....	21
5.4. Oddziaływanie transgraniczne.....	21
5.5. Podsumowanie.....	21
<b>6. OCENA ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ŚRODOWISKA PRZYJĘTYCH W PLANIE ORAZ PROPOZYCJE ZMIAN I ANALIZY SKUTKÓW .....</b>	<b>21</b>
6.1. Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu .....	21
6.2. Możliwe rozwiązania alternatywne .....	22
6.3. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu.....	22
<b>7. STRESZCZENIE .....</b>	<b>22</b>

# 1. Informacje ogólne

---

## 1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów i Blizne Łaszczyńskiego, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXIV/241/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, zmienioną uchwałą Nr XXV/242/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 lutego 2013 r., uchwałą Nr XXXIII/333/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2013 r. oraz uchwałą Nr XI/80/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 października 2015 r.

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

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

## 1.2. Podstawy prawne

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonanego zgodnie z uchwałą Nr XXIV/241/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r., zmienioną XXV/242/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 lutego 2013 r. uchwałą Nr XXXIII/333/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2013 r. oraz uchwałą XI/80/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 października 2015 r.

Opracowanie wynika z przepisów Ustawy z dnia 3 października 2008 r. – ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 353).

## 1.3. Zakres przestrzenny prognozy

Niniejsze opracowanie sporządza się na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów i Blizne Łaszczyńskiego, którego granice określa Uchwała Nr XXIV/241/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r., zmienioną uchwałą Nr XXV/242/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 lutego 2013 r. uchwałą Nr XXXIII/333/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2013 r. oraz uchwałą XI/80/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 października 2015 r.

Opracowaniem objętych jest jedenaście obszarów na terenie całej gminy (numerowanych od 1 do 14, z pominięciem terenów, które zostały wyłączone z opracowania oraz terenów, które będą przedmiotem odrębnego procedowania).

Gmina Stare Babice położona jest we wschodniej części powiatu warszawskiego zachodniego (bezpośrednio przy zachodniej granicy m.st. Warszawa), położonego w centralnej części województwa mazowieckiego.

#### **1.4. Zakres przedmiotowy prognozy**

Prognoza została sporządzona w zakresie określonym w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 353).

W opracowaniu uwzględniono zakres i stopień szczegółowości prognozy ustalony przez odpowiednie organy, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim.

Zakres prognozy determinuje bezpośrednio zakres ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikający z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz odpowiednich przepisów szczegółowych i odrębnych.

#### **1.5. Metodyka**

Ocenę skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko oparto na analizie stanu środowiska na rozpatrywanym obszarze oraz potencjalnych zagrożeń wynikających z realizacji planu. Metodą opisową zaprezentowano przewidywane skutki realizacji ustaleń projektu planu na środowisko. Sporządzono również listę kontrolną wpływu ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska, wraz z oceną wielkości ich wpływu (duży, średni, mały, brak).

#### **1.6. Materiały wejściowe**

Przy opracowywaniu posłużono się następującymi materiałami wyjściowymi:

- tekst i rysunek projektu planu,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, przyjęty uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, przyjęte uchwałą Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r. ze zmianami uchwałą nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015r.,
- Gminny Program Ochrony Środowiska Gminy Stare Babice, zatwierdzony uchwałą Nr XXX/227/05 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2005 r.,
- Pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, znak IP.5150.34.2.2013, z dnia 03 czerwca 2013 r.,
- Opinia sanitarna nr 711-39/4/1/13, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w powiecie warszawskim zachodnim (pismo znak ZNS-711-194/15) z dnia 11 kwietnia 2013 r.,

- Uzgodnienie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOŚ-I.411.102.2013.DC z dnia 25 kwietnia 2013 r.).

## **2. Charakterystyka terenu objętego opracowaniem**

Na potrzeby poniższego opracowania dokonano analizy uwarunkowań i przemian zachodzących na terenach objętych projektem planu. Niniejszy rozdział zawiera krótką charakterystykę wybranych uwarunkowań analizowanych obszarów, które uznane zostały za istotne z punktu widzenia funkcjonowania środowiska.

Ze względu na formę opracowania – jedenaście terenów różnej wielkości i o różnej charakterystyce - opisu dokonano w sposób zgeneralizowany, w razie potrzeby odnotowując zjawiska istotne z punktu widzenia niniejszego opracowania.

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

Opracowaniem objętych jest jedenaście obszarów rozproszonych na terenie całej gminy Stare Babice. Gmina Stare Babice od wschodu graniczy bezpośrednio z m.st. Warszawa, tym samym znajduje się w strefie bezpośredniego oddziaływania stolicy. Obszary te należą do terenów o jednym z największych w skali kraju potencjałów inwestycyjnych – dobre połączenie z Warszawą sprawi, iż stanowią one atrakcyjne tereny inwestycyjne.

Podstawę powiązań komunikacyjnych na terenie gminy stanowi droga wojewódzka nr 580 relacji Warszawa-Sochaczew. Część obszarów opracowania położona jest bezpośrednio przy drodze 580, część leży w pewnym od niej oddaleniu, a połączenia zapewnia sieć dróg dojazdowych. Obszary położone w południowo-wschodniej części gminy przecinane są, lub leżą w sąsiedztwie, drogi ekspresowej nr 8.

### **2.2. Infrastruktura techniczna**

Obszary opracowania obejmujące tereny zainwestowane oraz tereny w bezpośrednim sąsiedztwie głównych dróg objęte są zorganizowanymi systemami zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną. Przez obszary opracowania przechodzi linia infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, która generuje ograniczenia w możliwościach zainwestowania terenu (gazociąg średniego ciśnienia  $\varnothing$  400 mm).

### **2.3. Użytkowanie terenów**

Całkowita powierzchnia wszystkich terenów objętych analizowanym projektem planu wynosi ok. 218 ha, a powierzchnia poszczególnych obszarów wynosi od 0,18 ha do 77 ha. Zainwestowanie terenów jest bardzo różnorodne. Wśród terenów zabudowanych dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ale w granice opracowania wchodzi również tereny usług oraz tereny produkcyjne. Znaczny jest udział terenów niezainwestowanych, przy czym w tym wypadku dominują tereny użytkowane rolniczo oraz nieużytki porolne. Większym poziomem zainwestowania charakteryzują się tereny położone we wschodniej części gminy (w pobliżu m.st. Warszawy) oraz tereny przy drodze 580. Na obszarach w głębi gminy znaczna część terenów zachowała formę terenów otwartych.

Tereny opracowania położone najdalej w kierunku wschodnim graniczą bezpośrednio z wysoko zainwestowanymi terenami osiedla Bemowo m.st. Warszawa. Wokół pozostałych obszarów dominują tereny otwarte, z zabudową koncentrującą się wzdłuż istniejących dróg.

Wzdłuż drogi 580 dominuje zabudowa usługowo-mieszkaniowa, zaś wzdłuż dróg niższych klas, zabudowa mieszkaniowa.

## **2.4. Perspektywy rozwoju**

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dominująca część obszarów objętych opracowaniem wyznaczona została pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w części wschodniej gminy o największej intensywności, w części północnej i zachodniej o charakterze bardziej ekstensywnym. Tereny przy głównych drogach wskazane zostały pod rozwój zabudowy wielofunkcyjnej lub usługowej. Obszar 14, z racji położenia przy ekspresowej drodze krajowej nr 8, wskazany został pod rozwój terenów usługowo-produkcyjnych. Tereny usług, w tym usług publicznych, wyznacza się również w Studium zgodnie ze stanem istniejącym.

Dla całego obszaru gminy Stare Babice obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia z dnia 30 czerwca 2011 r. (opublikowany w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2011 r. nr 156 poz.4944). Dla obszarów objętych analizą, dominująca część terenów wyznaczona została w planie obowiązującym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Analogicznie do ustaleń Studium, dla terenów w części wschodniej gminy ustala się większą dopuszczalną intensywność zabudowy niż dla terenów w części północnej i zachodniej. Na części terenów, w szczególności wzdłuż drogi 580, tereny przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Na obszarach we wschodniej części gminy (obszary od 9 do 14) wydzielono również miejscami odrębne tereny funkcjonalne z przeznaczeniem usługowym (zarówno usługi publiczne, jak i komercyjne). Obszar 14, najbardziej wysunięty na wschód gminy, przecinany drogą ekspresową nr 8, w dominującej części przeznacza się pod zabudowę usługowo - produkcyjną. Na części obszarów objętych opracowaniem, głównie w północnej części gminy, w planie obowiązującym zachowano niewielki enklawy terenów zieleni naturalnej.

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

---

### **3.1. Charakterystyka stanu środowiska**

#### **Położenie przyrodnicze**

Opracowaniem objętych jest 11 terenów rozproszonych na terenie gminy Stare Babice. Tym samym istotnie zróżnicowane jest ich charakterystyka przyrodnicza. Analizowany projekt planu nie obejmuje jednak obszarów zaliczanych do najcenniejszych przyrodniczo terenów gminy, tworzących trzon lokalnego lub ponadlokalnego systemu przyrodniczego.

Spośród obszarów objętych opracowaniem obszary od 1, 2, 3, 4, 5, 7 i 9 zlokalizowane są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN). KPN zajmuje północny kraniec gminy Stare Babice i rozciąga się na terenach gmin okolicznych. Obszar Parku równolegle objęty jest ochroną w ramach obszarów Natura 2000 (OSO SOO Puszcza Kampinoska PLC14001). W granicach opracowania nie znajdują się tereny objęte ochroną w ramach KPN. Część terenów na północ od drogi 580 (obszary od 2, 3, 4, 5, 7) objęte są w



całości lub części ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przy czym większa część obszarów 2, 3, 4, 5 i 7 znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej.

Tereny zlokalizowane we wschodniej części gminy (od 11 do 14) wykazują większe powiązania funkcjonalne z m.st. Warszawa i ich znaczenie przyrodnicze jest ograniczone. Obszary 9 i 10 sąsiadują co prawda z kompleksem leśnym (Las Bemowski), w granicach którego znajdują się rezerваты przyrody „Łosiowe Błota” i „Kalinowa Łąka”, jednak ponieważ od strony terenów leśnych obszary te pozostają całkowicie zainwestowane, nie wykazują one z nimi istotnych powiązań przyrodniczych. Obszary zlokalizowane bardziej w zachodniej części gminy (od 1 do 5) obejmują tereny wykazujące większe powiązania przyrodnicze z bardziej ekstensywnie zainwestowanymi terenami rolnymi i porolnymi rozciągającymi się wokół Warszawy. Spośród tych obszarów, te zlokalizowane bardziej po stronie południowej (obszary 1 i 2), w rejonie drogi wojewódzkiej 580, charakteryzują się większym stopniem zainwestowania i położone są w większym oddaleniu od obszarów cennych przyrodniczo. Obszary zlokalizowane bardziej w stronę północną (obszary od 3 do 5), zlokalizowane są bliżej Kampinoskiego Parku Narodowego, którego fragment obejmuje północną część gminy. Jednocześnie jednak nie leżą one w bezpośrednim sąsiedztwie KPN, a ewentualne powiązania przyrodnicze z terenem Parku zachodzą w związku z zachowaniem otwartego charakteru znacznej części terenów w granicach opracowania i terenów okolicznych.

Spośród terenów objętych opracowaniem, przez obszar 4 oraz 10 przepływa ciek (Struga), oznaczony w Studium jako jeden z ciągów stanowiących podstawę lokalnego układu przyrodniczego. Płynie on z wschodniej strony gminy do Kampinoskiego Parku Narodowego. Jego znaczenie jako podstawy powiązań przyrodniczych ogranicza się w praktyce do odcinka łączącego KPN z Lasem Bemowskim. Dalej w kierunku wschodnim bieg cieku zaczyna się w rejonie zainwestowanych terenów m.st. Warszawa i nie prowadzi przez tereny cenne przyrodniczo, a odcinkami przepływa przez wysoko zainwestowane tereny gminy, w związku z czym jego znaczenie dla powiązań przyrodniczych jest ograniczone. Tym samym na terenach 9 nie odgrywa ona już większej roli w systemie powiązań przyrodniczych gminy, a jedynym obszarem, na którym istotne jest zachowanie odpowiednich warunków dla przemieszczania się zwierząt wzdłuż cieku, jest obszar 4.

### **Rzeźba terenu, budowa geologiczna i kopaliny**

Gmina Stare Babice leży w granicach Kotliny Warszawskiej, Równiny Łowicko-Błońskiej oraz Równiny Warszawskiej. Wysokość terenu w granicach gminy wynosi od ok. 75 m n.p.m. do ok. 110 m n.p.m., zaś w przypadku terenów objętych opracowaniem wysokość waha się od ok. 110 m n.p.m. dla terenów położonych na wschodzie, do ok. 94 m n.p.m. dla terenów w części północnej i zachodniej. W granicach obszarów objętych opracowaniem nie występują wyróżniające się formy terenu.

Przypowierzchniowe warstwy zbudowane są z utworów czwartorzędowych w postaci piasków, ilów i mułków warwowych, piasków i żwirów wodnolodowcowych oraz glin zwałowych. Generalnie w granicach opracowania utwory powierzchniowe stwarzają korzystne warunki dla posadowienia budynków. Na analizowanym terenie nie występują udokumentowane złoża kopaliny.

### **Gleby**

Na terenach opracowania w zachodniej i północnej części gminy dominują gleby klas V i VI z pewnym udziałem gleb klasy IV. Lepsze jakościowo gleby występują na obszarach

we wschodniej części gminy, gdzie dość znaczny jest udział gleb klasy III. W dominującej mierze uzyskały one zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

### **Wody podziemne i powierzchniowe**

Na terenie gminy źródło zaopatrzenia w wodę stanowią dwa poziomy wodonośne - czwartorzędowy i trzeciorzędowy. Piętro czwartorzędowe zalega na głębokości od ok. 25 m p.p.t. do ok. 50 m p.p.t. i jest ono mniej zasobne i słabsze jakościowo od piętra trzeciorzędowego. Poziom trzeciorzędowy występuje na głębokości poniżej 150 m p.p.t. i posiada znaczenie regionalne.

Wody gruntowe zasilane są głównie przez infiltrację wód opadowych, dlatego też ich poziom uzależniony jest w dużej mierze od intensywności opadów. Generalnie w obszarach objętych opracowaniem nie występują wody na głębokości powyżej 1 m p.p.t. (za wyjątkiem terenów bezpośrednio nad ciekami). Tereny w granicach planu nie znajdują się w zasięgu strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią.

### **Klimat**

Teren opracowania znajduje się w mazowiecko-podlaskim regionie klimatycznym. Cechy klimatu nie odbiegają istotnie od cech klimatu zachodniej części regionu mazowieckiego. Średnia temperatura miesiąca najchłodniejszego (stycznia) wynosi  $-2,5^{\circ}\text{C}$ , średnia temperatura miesiąca najcieplejszego (lipca)  $+18,0^{\circ}\text{C}$ . Okres wegetacji trwa ok. 215 dni w ciągu roku. Opady roczne są niewielkie - poniżej 550 mm. Dominują wiatry z kierunku zachodniego, o średniej prędkości 2-3 m/sek.

### **Roślinność i świat zwierzęcy**

Rodzaj roślinności oraz powierzchnia biologicznie czynna jest różna na poszczególnych obszarach objętych opracowaniem. Na każdym z terenów występują zarówno tereny zabudowane, jak również większe lub mniejsze obszary terenów otwartych. Zabudowie towarzyszą tereny zieleni o zróżnicowanym składzie gatunkowym, ze znacznym udziałem gatunków obcych. Tereny zabudowane w większym stopniu występują we wschodniej części gminy oraz wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Wśród terenów otwartych dominują tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej - zarówno wykorzystywane rolniczo, jak również tereny nieużytków porolnych. Miejscami występują zadrzewienia i zakrzaczenia, jednak zajmują one stosunkowo niewielki powierzchnie i koncentrują się głównie w granicach obszarów 2 i 4. Generalnie na obszarach objętych opracowaniem nie występuje szata roślinna tworząca skupiska szczególnie wartościowe z przyrodniczego punktu widzenia.

Na obszarze opracowania nie występują również siedliska stwarzające szczególnie korzystne warunki dla bytowania zwierząt. Obszary we wschodniej części gminy (od 7 do 14) oraz w pobliżu drogi 580 (1 i 2), ze względu na swoje położenie oraz zainwestowanie (zarówno w granicach opracowania, jak i terenów sąsiednich), mogą być wykorzystywane przez zwierzęta jedynie w bardzo ograniczonym zakresie. Spotkać tam można głównie gatunki typowe dla terenów podmiejskich, dobrze tolerujące bezpośrednie sąsiedztwo człowieka. Obszary położone w północnej części gminy (od 3 do 5), ze względu na mniejsze oddalenie od Puszczy Kampinoskiej oraz większy udział terenów otwartych w tej części gminy, stwarzają potencjalnie bardziej korzystne warunki dla żerowania zwierząt. Jednocześnie jednak granice opracowania obejmują tereny istniejących wsi w układzie ulicowym oraz terenów bezpośrednio do nich przyległych, na których już w chwili obecnej dochodzi do zainwestowania. Tym samym również na tych obszarach występowanie dziko żyjących zwierząt jest sporadyczne o ogranicza się do gatunków mniej płochliwych.



## Walory krajobrazowe

Pośród obszarów objętych opracowaniem występują typy krajobrazu tworzące generalnie mozaikę terenów zabudowanych i otwartych. Wzdłuż drogi wojewódzkiej 580 większy jest udział zabudowy usługowej. Na terenie 8 znaczny jest udział terenów usługowo-produkcyjnych. Na pozostałych obszarach, wśród terenów zabudowanych, dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Część terenów, w szczególności w większym oddaleniu od dróg, zachowała charakter terenów otwartych, głównie w formie terenów rolnych, w tym nieużytków. Ogólnie w granicach opracowania nie występują obszary lub obiekty, które stanowiłyby element wyróżniający się krajobrazowo w skali gminy.

### 3.2. Funkcjonowanie środowiska

**Powietrze** – na terenie gminy Stare Babice nie występują punkty pomiarowe sieci monitoringu powietrza. Najbliżej zlokalizowaną stacją pomiarową jest stacja „Pożary” na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego. Zgodnie z danymi Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie, na terenie opracowania nie dochodzi do przekroczeń dopuszczonych poziomów zanieczyszczeń (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu, Dz. U. Nr 47, poz. 281).

Tereny położone wokół większych dróg narażone są na zanieczyszczenia powietrza pochodzenia komunikacyjnego. Zanieczyszczenia wynikają z rosnącej ilości użytkowników dróg i są dodatkowo potęgowane złym stanem technicznym pojazdów, złym stanem nawierzchni dróg, niską jakością paliwa. Wzdłuż tras komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu występują podwyższone stężenia tlenków węgla, tlenków azotu oraz węglowodorów lotnych. Ruch komunikacyjny wywiera również największy wpływ na klimat akustyczny terenu opracowania.

Emisja do atmosfery większych ilości sadzy, węglowodorów aromatycznych, merkaptanów i innych szkodliwych związków chemicznych może ewentualnie wynikać ze spalania odpadów w domowych piecach, w budynkach w granicach i poza obszarem planu, które nie wytwarzają wystarczająco wysokiej temperatury do całkowitego spalania odpadów. Z pomiarów wynika, iż poziom zanieczyszczeń zwiększa się w okresie zimowym, co wynika z oparcia zaopatrzenia w ciepło o źródła indywidualne, nie zaś zorganizowaną sieć ciepłą.

**Gleby** – na rozpatrywanych terenach gleby uległy przekształceniom w związku z prowadzoną tu w przeszłości działalnością rolniczą, a następnie wprowadzanym zainwestowaniem. Na terenach nieutwardzonych gleby zachowały zdolności retencyjne.

**Wody powierzchniowe i podziemne** – brak jest szczegółowych danych dotyczących stanu wód na analizowanych terenach. Na obszarach objętych opracowaniem brak jest istotnych źródeł zanieczyszczenia wód. Generalnie w granicach gminy dla cieków, dla których przeprowadzono badania jakości wód, stwierdzono występowanie wód klasy III oraz wód pozaklasowych. Badania wód podziemnych na terenie gminy, dla wód czwartorzędowych wykazały jakość pozaklasową. Wody trzeciorzędowe, których główny poziom użytkowy stanowią wody oligoceńskie charakteryzują się dobrą jakością, a ze względu na dobrą izolację nie są szczególnie narażone na wpływ powierzchniowych ognisk zanieczyszczeń.

**Czynniki biotyczne** – obszary objęte opracowaniem nie należą do terenów najcenniejszych przyrodniczo w skali gminy czy regionu. Nie znajdują się tu szczególnie cenne zbiorowiska

roślinne, jak również siedliska szczególnie korzystne dla bytowania zwierząt. Procesy przyrodnicze na omawianych obszarach zostały zmodyfikowane w związku z prowadzoną tam działalnością. Generalnie ze względu na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, a także terenów sąsiednich, obszary te nie stanowią kluczowych elementów struktury przyrodniczej gminy. Tereny w północnej części gminy położone są co prawda w stosunkowo niewielkiej odległości od granic Kampinoskiego Parku Narodowego, jednak opracowaniem objęte są obszary w znacznej mierze już zainwestowane, które nie posiadają podstawowego znaczenia dla bytowania zwierząt występujących na terenie Parku.

### **3.3. Obszary chronione**

#### **Obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody**

Na terenie gminy Stare Babice ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody objęte są:

- Kampinoski Park Narodowy (objęty ochroną również w ramach sieci Natura 2000) wraz z otuliną,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła oraz strefa ochrony urbanistycznej,
- Rezerваты przyrody – „Łosiowe Błota” oraz „Kalinowa Łąka” na terenie Lasu Bemowskiego.

Spośród ww. obszarów tereny w granicach analizowanego projektu planu obejmują:

- otulina KPN – obszary 1, 2, 3, 4, 5, 7 i 9,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – obszary od 2 do 7, w tym:
  - o w strefie zwykłej: w całości obszar 3 oraz w części obszar 2, 4, 5, 7,
  - o w strefie ochrony urbanistycznej: w części obszary 2, 4, 5, 7.

Otulina powołana wokół Parku Narodowego, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, nie stanowi sama w sobie formy ochrony przyrody, a jej powołanie ma na celu zabezpieczenie Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi, wynikającymi z działalności człowieka. Tym samym w otulinie nie mogą być lokalizowane inwestycje, które zagrażałyby przedmiotowi ochrony. Czy dany rodzaj zagospodarowania terenu może być realizowany w granicach otuliny wymaga rozpatrzenia indywidualnego i stwierdzenia, czy zniweczy on ustawowy cel otuliny lub go ograniczy.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny „chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełniącą funkcję korytarzy ekologicznych” (Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Dz. U. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870). Ww. rozporządzenie zawiera zakazy, nakazy, ograniczenia i zalecenia oraz dopuszczenia dla terenu objętego ochroną, w odniesieniu do lasów, wód, jak również w zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji (znaczących źródeł zanieczyszczeń).

Tereny objęte opracowaniem nie leżą na trasie strategicznych powiązań przyrodniczych KPN, które łączą kompleks główny KPN z Lasem Bemowskim. Obrzeżem terenu 4 przepływa ciek wodny, który biegnie w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Bemowskiego i kończy bieg w KPN, jednak stanowi on podstawę ciągu przyrodniczego o znaczeniu lokalnym i nie ma kluczowego znaczenia dla KPN. W strukturze przyrodniczej

obszaru objętego projektem planu nie stwierdzono obszarów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną, w szczególności w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych.

### **Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków**

W granicach obszarów objętych opracowaniem znajdują się stanowiska archeologiczne o numerach AZP 56-64/12 (obszar 2), 56-64/48 i 56-64/45 (obszar 4), 56-64/1 (obszar 7, stanowisko ujęte w rejestrze zabytków pod nr C-106), 56-65/3 (obszar 7), 56-65/1 (obszar 10). Są to pozostałości osad, miejsc produkcji żelaza, cmentarzyska i ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia, epoki brązu, okresu halsztackiego, okresu lateńskiego, okresu wpływów rzymskich, średniowiecza i nowożytności, datowanymi od III tys. p.n.e. do XVI w. n.e.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną ze względu na wartości kulturowe. Najbliższymi obiektami i obszarami tego rodzaju są:

- kościół w Borzęcinie Dużym – oddalony o ok. 400 m od granic terenu 1,
- cmentarz i kaplica cmentarna w Borzęcinie Dużym – oddalone o ok. 230 m od terenu 1,
- cmentarz parafialny w Starych Babicach – oddalony o ok. 150 m od terenów 9 i 10.

Obszary objęte opracowaniem nie wykazują istotnych powiązań z obiektami i obszarami zabytkowymi.

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

W granicach obszarów objętych projektem planu nie diagnozuje się istotnych problemów z zakresu ochrony środowiska. Istniejące zagospodarowanie terenów opracowania i terenów okolicznych nie wiąże się ze znaczącym negatywnym oddziaływaniem na środowisko.

Część terenów objętych opracowaniem leży w stosunkowo niewielkiej odległości od obszarów objętych ochroną w ramach sieci Natura 2000 - Puszczy Kampinoskiej (Kampinoski Park Narodowy). Obszary objęte projektem planu nie wykazują istotnych funkcjonalnych powiązań z obszarem Natura 2000 - nie stanowią obszarów kluczowych dla przedmiotu ochrony. Jednocześnie jednak, ze względu na położenie części terenów w stosunku do obszarów cennych przyrodniczo i objętych ochroną prawną, w granicach opracowania należy zwrócić szczególną uwagę na potencjalne oddziaływanie projektowanego zainwestowania.

## **4. Informacje o projekcie planu**

---

### **4.1. Główne cele planu**

Nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Sporządzenie analizowanego projektu planu ma na celu weryfikację, ustalonego w planie obowiązującym, układu komunikacyjnego w zakresie rezygnacji z części dróg gminnych i ich wykreślenie z zapisów planistycznych lub zamianę na drogi wewnętrzne. Ewentualne inne zmiany wprowadzane projektem planu są stosunkowo niewielkie i wynikają głównie z dostosowania dokumentu do najnowszych przepisów prawa oraz ustaleń Studium.

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

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które Rada Gminy Stare Babice zatwierdziła uchwałą Nr XXXVIII/326/06 z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienionym uchwałą nr VIII/57/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 maja 2015 r. wśród obszarów objętych projektem planu dominuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (M1, M2, MN3). Jest to jedyny rodzaj zainwestowania przewidziany w obszarach 4 i 5, a także rodzaj dominujący na obszarach 1, 2, 3, 10, 13 na których to towarzyszy mu przeznaczenie usługowe (U2) lub mieszkaniowo-usługowe (MU). Wyjątek stanowi obszar 14, gdzie dominuje przeznaczenie usługowo - produkcyjne (UP). Poszczególne rodzaje terenów różnią się przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym oraz wskaźnikami zainwestowania terenu.

W granicach terenów objętych opracowaniem przewiduje się realizację inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, które wynikają z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Paszkwianka), ale nie przewiduje się realizację inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, które wynikałyby lub Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

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

Analizowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składa się z części tekstowej i graficznej.

Tekst planu składa się z czterech działów:

Dział I – Zakres obowiązywania planu,

Dział II – Przepisy ogólne planu,

Dział III – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu w poszczególnych obszarach planu,

Dział IV – Przepisy przejściowe i końcowe.

Na część graficzną składa się dziesięć załączników (obszar 9 i 10 na jednym załączniku), obejmujących poszczególne obszary objęte projektem.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.). W planie określa się m.in. przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania, zasady kształtowania i parametry zabudowy, zasady ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego, obsługę komunikacyjną terenu, zasady obsługi w infrastrukturę techniczną. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań i parametrów technicznych zainwestowania poszczególnych terenów funkcjonalnych. W planie zakłada się uwzględnienie przy realizacji poszczególnych inwestycji zapisów przepisów odrębnych.



## 4.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

### Przeznaczenie terenów

W projekcie planu przewiduje się następujące formy przeznaczenia terenu:

- MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MN1/U2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MN2/U2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U2 - tereny usług
- UP - tereny usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- Z - tereny zieleni naturalnej
- WS - tereny wód powierzchniowych
- KD-S - teren drogi publicznej klasy ekspresowej
- KD-G - tereny dróg publicznych klasy głównej
- KD-Z - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KD-L - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KD-D - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDP - teren ciągu pieszo jezdnego
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KS/ZC - teren parkingu przy cmentarzu
- IK - tereny urządzeń odprowadzania ścieków
- KDS(IT) - Teren obiektów obsługi drogi publicznej klasy ekspresowej

Na większej części terenów objętych projektem planu, dominującym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - dotyczy to obszarów 2, 3, 4, 5 i 10, przy czym w przypadku obszarów 2 i 10 zabudowie czysto mieszkaniowej towarzyszą znaczne powierzchnie terenów mieszkaniowo - usługowych lub usługowych. Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo - usługową dominuje na obszarach 1 i 9. Na obszarze 13 dominuje przeznaczenie usługowe, zaś na obszarze 14 usługowo - produkcyjne. Obszar 6 obejmuje jedynie działkę drogową, którą przeznacza się pod drogę wewnętrzną.

Dla poszczególnych rodzajów zabudowy wyznaczonych w projekcie planu, przewiduje się następujące wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów:

Przeznaczenie podstawowe	<b>MN1</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	40-50%
Maks. intensywność zabudowy	1,0



Wysokość zabudowy	15 - 12 m
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki	500-800 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>MN2</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	60% 70% w granicach WOChK
Maks. intensywność zabudowy	1,0
Wysokość zabudowy	12 m
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki	800-1000 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>MN3</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	70%
Maks. intensywność zabudowy	1,0
Wysokość zabudowy	12 m
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki	1500 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>MN1/U2</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących i usługowa
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	40%
Maks. intensywność zabudowy	1,6
Wysokość zabudowy	12 -15 m
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki	800-1000 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>MN2/U2</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych i usługowa
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	40% 70% w granicach WOChK
Maks. intensywność zabudowy	1,6
Wysokość zabudowy	12 m
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki	1000 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>MNU</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych i zabudowa usługowa
--------------------------	---



Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	40%
Maks. intensywność zabudowy	1,3-1,6
Wysokość zabudowy	12 –15 - 20 m
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki	500-800- 1000 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>U2</b> – usługi
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	20%
Maks. intensywność zabudowy	1,6
Wysokość zabudowy	12-15 - 20 m
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki	800-1000 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>UP</b> – usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	30%
Maks. intensywność zabudowy	1,6
Wysokość zabudowy	12 -20 m
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki	2000 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>IK</b> – urządzenia odprowadzania ścieków – przepompownia
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	5%
Maks. intensywność zabudowy	1,0
Wysokość zabudowy	4 m
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki	Nie określa się

Przeznaczenie podstawowe	<b>KS/ZC</b> – teren parkingu publicznego przy cmentarzu
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	5%
Maks. intensywność zabudowy	0,2
Wysokość zabudowy	5 m
Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki	nie określa się

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W przypadku nie przyjęcia analizowanego projektu zmiany planu, zainwestowanie na tym



obszarze następować będzie na podstawie planu obowiązującego. Zgodnie z planem przyjętym uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r., w granicach obszarów objętych projektem planu wyznaczono następujące tereny zabudowy:

- MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MN1/U2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MN2/U2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MR - tereny zabudowy zagrodowej
- U2 - tereny usług
- UP - tereny usługowo-produkcyjne

Przeznaczenie podstawowe	<b>MU</b> – zabudowa mieszkaniowo-usługowa
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	40%
Maks. intensywność zabudowy	1,3
Wysokość zabudowy	12 m
Min. powierzchnie działek	600-1200 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>MN1</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	50%
Maks. intensywność zabudowy	1,0
Wysokość zabudowy	12 m
Min. powierzchnie działek	500-800 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>MN2</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	60%
Maks. intensywność zabudowy	0,9
Wysokość zabudowy	11,5 m
Min. powierzchnie działek	750-1000 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>MN1/U2</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	30%
Maks. intensywność zabudowy	1,2
Wysokość zabudowy	11,5 m
Min. powierzchnie działek	1200 m <sup>2</sup>





Przeznaczenie podstawowe	<b>MN2/U2</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	30%
Maks. intensywność zabudowy	1,2
Wysokość zabudowy	11,5 m
Min. powierzchnie działek	1200 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>MR</b> – zabudowa zagrodowa
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	30%
Maks. intensywność zabudowy	1,0
Wysokość zabudowy	11,5 m
Min. powierzchnie działek	3000 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>U2</b> – usługi
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	20%
Maks. intensywność zabudowy	1,2
Wysokość zabudowy	12 m
Min. powierzchnie działek	1000 m <sup>2</sup>

Przeznaczenie podstawowe	<b>UP</b> – usługowo-produkcyjne
Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	20%
Maks. intensywność zabudowy	1,2
Wysokość zabudowy	14 m
Min. powierzchnie działek	2000 m <sup>2</sup>

Poniżej przedstawiono krótką charakterystykę zmian wprowadzonych w poszczególnych obszarach:

#### 1 Borzęcin Duży:

- rezygnacja z wyznaczania jednej z dróg dojazdowych,
- zamiana jednej z dróg dojazdowych na drogę wewnętrzną,
- zmiana części terenów z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na mieszkaniowo-usługową (zgodnie ze stanem istniejącym) i doprowadzenie do zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice.

#### 2 Wojcieszyn:

- rezygnacja z wyznaczania części dróg dojazdowych,
- zamiana części dróg dojazdowych na drogi wewnętrzne,

- niewielkie zmiany w strukturze funkcjonalnej (głównie powiększenie pasa zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż drogi 580).

### 3 Koczargi Stare:

- niewielkie zmiany w strukturze funkcjonalnej,
- występują tereny z gruntem leśnym – wystąpienie o uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nie leśne.

### 4 Koczargi Stare:

- rezygnacja z wyznaczania jednej z dróg dojazdowych,
- zamiana części dróg dojazdowych na drogi wewnętrzne.

### 5 Lipków:

- rezygnacja z wyznaczania części dróg dojazdowych,
- zamiana części dróg dojazdowych na drogi wewnętrzne,
- zmiana terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zgodnie z ustaleniami Studium).

### 7 Stare Babice:

- zmiana klasy drogi z dojazdowej na wewnętrzną.

### 9 Babice Nowe:

- zmiana części dróg dojazdowych na drogi wewnętrzne.

### 10 Łatchorzew:

- rezygnacja z wyznaczania części dróg dojazdowych,
- zamiana części dróg dojazdowych na drogi wewnętrzne,
- zmiana fragmentu terenu z zabudowy mieszkaniowo-usługowej na usługową (zgodnie ze stanem istniejącym).

### 11 Lubiczów:

- rezygnacja z wyznaczania części dróg dojazdowych,
- zamiana części dróg dojazdowych na drogi wewnętrzne,
- zmiana fragmentów terenu z zabudowy mieszkaniowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową (zgodnie ze stanem istniejącym),
- zmiana terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zgodnie z ustaleniami Studium).

### 13 Blizne Łaszczyńskiego:

- rezygnacja z wyznaczania części dróg dojazdowych,
- zamiana części dróg dojazdowych na drogi wewnętrzne,
- zmiana części terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej na zabudowę usługową (zgodnie z ustaleniami Studium).

### 14 Blizne Łaszczyńskiego:

- zamiana części dróg dojazdowych na drogi wewnętrzne,
- zmiana fragmentu zabudowy mieszkaniowej na zabudowę mieszkaniowo-usługową (zgodnie ze stanem istniejącym),
- wyznaczenie dróg serwisowych Trasy S8 jako dróg lokalnych.

#### **4.5. Prognoza zmian w środowisku w przypadku nie przyjęcia dokumentu**

W przypadku niewprowadzenia na analizowany obszar ustaleń projektu planu, dalsze działania inwestycyjne zachodziłyby na podstawie planu obowiązującego. Większość terenów w granicach opracowania, w planie obowiązującym, przeznaczona została pod tereny zabudowy, o charakterze i intensywności zabudowy zróżnicowanej dla różnych części gminy. Znaczna część tych terenów pozostaje zainwestowana już w stanie istniejącym. Na terenach otwartych dochodziłoby do przekształceń w zakresie rzeźby, powierzchni biologicznie czynnych, klimatu, roślinności, krajobrazu, systemów ekologicznych, bioróżnorodności, zagrożeń odpadami czy zagrożeń hałasem typowych dla nowych terenów zabudowy. Ze względu na rodzaj przeznaczenia ustalony w planie obowiązującym, a także parametry zabudowy, nie byłyby to w większości przekształcenia szczególnie intensywne i nie prowadziłyby do znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy prognozowany stopień oddziaływania realizacji ustaleń planu obowiązującego zawarty został w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby dokumentu obowiązującego.

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

---

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

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Podstawowym celem przystąpienia do analizowanego projektu planu była rezygnacja z części dróg gminnych wyznaczonych w planie obowiązującym lub ich zamiana na drogi wewnętrzne. Są to główne różnice zachodzące między planem obowiązującym, a projektem planu. Na fragmentach terenów doszło również do zmian w strukturze funkcjonalnej. Część terenów w planie obowiązującym określonych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmienione zostały na tereny mieszkaniowo-usługowe lub usługowe, co wynikało z uwzględniania stanu istniejącego. Najistotniejszymi zmianami funkcjonalnymi była zamiana terenów rolnych lub zabudowy zagrodowej zachowanych w planie obowiązującym, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wynikało to z konieczności uwzględniania w projekcie planu ustaleń Studium. Dotyczy to stosunkowo niewielkich obszarów na obrzeżach terenów 5 i 9.

Generalnie zmiany będące wynikiem analizowanego projektu planu nie są szczególnie istotne z punktu widzenia stanu i funkcjonowania środowiska. Zmiana dróg gminnych na drogi wewnętrzne nie wiąże się z oddziaływaniem środowiskowym. Również przekształcenia w strukturze przestrzennej, wynikające z usankcjonowania stanu istniejącego, nie będą wiązały się z wpływem na środowisko. Tym samym ewentualne potencjalne oddziaływanie wiązało się będzie głównie ze zmianą terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej, w związku z którym dopuszczone zostanie zainwestowanie na terenach dotychczas zachowywanych w formie terenów otwartych.



Prognozowany wpływ na środowisko realizacji ustaleń projektu planu określony został w kontekście stanu istniejącego oraz planu obowiązującego.

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

### **Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne**

Analizowany projekt planu dopuszcza realizację zabudowy na niewielkich fragmentach terenu, dotychczas wyznaczanych jako tereny rolne. Tym samym na obszarach tych dochodziło będzie do przekształceń powierzchni ziemi i likwidacji części powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na powierzchnię tych obszarów oraz dopuszczalną intensywność zabudowy nie będą to zmiany znaczące.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Projekt planu ustala konieczność docelowego objęcia obszarów zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się na działkach budowlanych, a na terenach usługowych i usługowo - produkcyjnych nakazuje się stosowania zbiorników akumulacyjno – retencyjno - odparowywalnych.

W projekcie planu uwzględnia się istniejące w granicach opracowania rowy, które na odcinkach nieskanalizowanych wyznacza się jako odrębne tereny funkcjonalne. Wyznacza się również niewielkie zbiorniki wodne znajdujące się w granicach opracowania.

Zmiana planu nie będzie wiązała się ze zwiększeniem oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne.

### **Powietrze i klimat akustyczny**

Nie przewiduje się negatywnego wpływu analizowanej zmiany planu na stan sanitarny powietrza i klimat akustyczny terenu opracowania i terenów okolicznych.

### **Klimat**

Nie przewiduje się wpływu analizowanej zmiany planu na klimat.

### **Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna**

Nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na florę i faunę. Dopuszczenie zabudowy na niewielkich fragmentach terenów dotychczas wyznaczanych w formie terenów rolnych nie będzie wiązało się z likwidacją cennych skupisk roślinności, nie będzie prowadziło również do istotnego ograniczania miejsc żerowania zwierząt. W projekcie planu zachowuje się rów melioracyjny stanowiący postawę lokalnych powiązań przyrodniczych oraz wyznacza linię zabudowy w odległości zapewniającej możliwość przemieszczania się zwierząt. W zakresie oddziaływania na faunę i florę analizowany projekt planu nie wprowadza zmian, które mogłyby wiązać się z istotnym negatywnym oddziaływaniem.

### **Krajobraz**

Analizowany projekt planu, w porównaniu do planu obowiązującego, nie będzie wiązał się z większymi zmianami w krajobrazie.



### **Zabytki i dobra materialne**

Realizacja projektu planu nie będzie wiązała się z negatywnym oddziaływaniem na obiekty i obszary o wartościach kulturowych.

### **Warunki życia ludności**

Na warunki życia ludności wpływ wywiera ogólny stan środowiska danego terenu, na który składa się stan poszczególnych jego komponentów. Wpływ realizacji ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został omówiony powyżej. Analizowany projekt planu nie wprowadza istotnych zmian istotnych z punktu widzenia warunków życia ludności.

### **Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie**

Nie przewiduje się, aby ustalenia planu niosły ze sobą zagrożenie poważnych awarii na terenach objętych opracowaniem. Na terenie opracowania nie przewiduje się również zagrożenia promieniowaniem niejonizującym. W planie przewiduje się zmianę przebiegu lub skablowanie części linii elektroenergetycznych 15 kV, co ograniczyłoby jej oddziaływanie na tereny zabudowy, przez które przebiega.

### **Tereny sąsiednie**

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie wiązała się z istotnym oddziaływaniem na tereny sąsiednie.

## **5.2. Przewidywane oddziaływanie na obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody**

Część terenów objętych opracowaniem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (częściowo w strefie zwykłej, częściowo w strefie ochrony urbanistycznej) oraz w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

WOChK obejmuje tereny „chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych” (Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Dz. U. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870). W projekcie planu uwzględnia się ustalenia wynikające z przepisów odrębnych. Nie ma podstaw do prognozowania, by analizowana zmiana planu zagrażała celowości funkcjonowania obszaru chronionego.

W granicach otuliny KPN, zgodnie z przepisami odrębnymi, niedopuszczalne jest lokalizowanie zainwestowania, które mogłyby zagrażać przedmiotowi ochrony. Projekt planu nie zawiera rozwiązań, które mogłyby wiązać się z negatywnym oddziaływaniem na obszar chroniony.

Tereny objęte opracowaniem nie leżą na trasie strategicznych powiązań przyrodniczych KPN, które łączą kompleks główny KPN z Lasem Bemowskim. Obrzeżem terenu 4 przepływa ciek wodny, który biegnie w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Bemowskiego i kończy bieg w KPN, jednak stanowi on podstawę ciągu przyrodniczego o znaczeniu lokalnym i nie ma kluczowego znaczenia dla KPN. W projekcie planu zachowuje się bez zmian warunki powiązań przyrodniczych wzdłuż cieku.

### **5.3. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym**

W strukturze przyrodniczej obszaru nie występują obszary, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych (ECONET, NATURA 2000, CORINE Biotops, EMERALD). Plan nie narusza zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

### **5.4. Oddziaływanie transgraniczne**

Biorąc pod uwagę położenie terenu objętego projektem planu, a także ustalenia zawarte w dokumencie, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.

### **5.5. Podsumowanie**

Opracowaniem objęte są obszar, w granicach których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Analizowany projekt planu nie wiąże się z wprowadzaniem zmian istotnych z punktu widzenia stanu i funkcjonowania środowiska. Głównym celem zmiany planu była weryfikacja układu komunikacyjnego, w związku z którą zrezygnowano z części wydzielonych dróg publicznych. Wprowadzono również zmiany dostosowujące strukturę funkcjonalną na części terenów do stanu istniejącego. Najistotniejszą zmianą, z punktu widzenia potencjalnego oddziaływania na środowisko, jest zmiana terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ze względu na powierzchnię tych obszarów oraz dopuszczalną intensywność zabudowy, a także fakt ich położenia na obrzeżach terenów zabudowanych, nie będą to zmiany znaczące. Tym samym w związku z realizacją ustaleń analizowanego projektu planu nie przewiduje się zagrożenia znaczącym negatywnym oddziaływaniem na środowisko. W projekcie planu uwzględnia się położenia części terenów w granicach obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Nie prognozuje się zagrożenia negatywnym oddziaływaniem na obszary ochrony i powiązania przyrodnicze pomiędzy nimi, w szczególności nie przewiduje się zagrożenia dla celowości funkcjonowania obszarów ochrony.

## **6. Ocena rozwiązywania problemów środowiska przyjętych w planie oraz propozycje zmian i analizy skutków**

---

### **6.1. Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu**

W projekcie planu zawarto szereg ustaleń, które w miarę możliwości rozwiążą zdiagnozowane istniejące i prognozowane problemy środowiska. Zostały one opisane we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania.

Szczegółowy wpływ inwestycji na środowisko zależeć będzie w decydującej mierze od zastosowanych rozwiązań technicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących ustaleń zawartych w planie. Ustalenia zawarte w projekcie planu, biorąc pod uwagę prawnie określone możliwości określania zasad zagospodarowania

terenów na tym etapie planistycznym, w dostatecznym stopniu rozwiązują zdiagnozowane problemy środowiska.

## **6.2. Możliwe rozwiązania alternatywne**

Nie istniała potrzeba analizowania wariantowych rozwiązań. Ewentualne wariantowanie zapisów planu dotyczyło ustaleń szczegółowych i przeprowadzane było na etapie sporządzania projektu planu. W planie wykorzystano prawidłowo możliwości stosowania zapisów z zakresu ochrony środowiska dostępnych na tym etapie planistycznym. Przy sporządzaniu projektu planu kierowano się zasadą, iż prognoza oddziaływania na środowisko towarzyszy procesowi formułowania ustaleń w planie miejscowym, w wyniku czego ewentualne korekty zapisów z zakresu ochrony środowiska dokonywane były na bieżąco na etapie projektowym. W związku z powyższym nie proponuje się rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Na terenie objętym projektem zmiany planu nie występują obszary Natura 2000. Nie zidentyfikowano również terenów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych oraz obszarów szczególnie istotnych z punktu widzenia powiązań przyrodniczych pomiędzy terenami Natura 2000. Nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony oraz integralność obszarów Natura 2000 w związku z realizacją ustaleń planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność przedstawiania rozwiązań alternatywnych w związku z obszarami Natura 2000.

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

Ponieważ z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) wynika obowiązek wykonywania przez organ wykonawczy gminy oceny aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się, aby analizę skutków realizacji postanowień planu wykonać w ramach tej oceny. Ocenę aktualności studium i planów sporządza się co najmniej raz w czasie kadencji rady. Z tą samą częstotliwością wykonywana byłaby analiza skutków realizacji postanowień planu.

## **7. Streszczenie**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów i Blizne Łaszczyńskiego, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXIV/241/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w Gminie Stare Babice, we wsiach: Borzęcin Duży, Wojcieszyn, Koczargi Stare, Lipków, Stare Babice, Babice Nowe, Latchorzew, Lubiczów, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego, zmienioną uchwałą Nr XXV/242/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 lutego 2013 r. uchwałą Nr XXXIII/333/13 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 listopada 2013 r. oraz uchwałą Nr XI/80/15 Rady Gminy Stare Babice z dnia 15 października 2015 r. Zmiany dotyczyły wyłączenia z opracowania trzech obszarów, a także doprecyzowania granic obszarów.

Opracowaniem objętych jest jedenaście obszarów rozproszonych na terenie całej gminy Stare Babice. Całkowita powierzchnia wszystkich terenów objętych analizowanym projektem planu wynosi ok. 218 ha, a powierzchnia poszczególnych terenów wynosi od 0,18 ha do 77 ha. Zainwestowanie terenów jest bardzo różnorodne. Wśród terenów zabudowanych dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ale w granice opracowania wchodzi również tereny usług oraz tereny produkcyjne. Znaczny jest udział terenów niezainwestowanych, przy czym w tym wypadku dominują tereny użytkowane rolniczo oraz nieużytki porolne. Większym poziomem zainwestowania charakteryzują się tereny położone we wschodniej części gminy (w pobliżu m.st. Warszawy) oraz tereny przy drodze 580. Na obszarach w głębi gminy znaczna część terenów zachowała formę terenów otwartych.

Dla całego obszaru gminy Stare Babice obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia z dnia 30 czerwca 2011 r. (opublikowany w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2011 roku nr 156 poz. 4944). Dla obszarów objętych analizą, dominująca część terenów wyznaczona została w planie obowiązującym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na części terenów, w szczególności wzdłuż drogi 580, tereny przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Na obszarach we wschodniej części gminy (obszary od 9 do 14) wydzielono również miejscami odrębne tereny funkcjonalne z przeznaczeniem usługowym (o usługi komercyjne). Obszar 14, najbardziej wysunięty na wschód gminy, przecinany drogą ekspresową nr 8, w dominującej części przeznacza się pod zabudowę usługowo-produkcyjną.

Podstawowym celem przystąpienia do analizowanego projektu planu była rezygnacja z części dróg gminnych wyznaczonych w planie obowiązującym lub ich zamiana na drogi wewnętrzne. Są to główne różnice zachodzące między planem obowiązującym, a projektem planu. Na fragmentach terenów doszło również do zmian w strukturze funkcjonalnej. Część terenów w planie obowiązującym określonych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmienione zostały na tereny mieszkaniowo-usługowe lub usługowe, co wynikało z uwzględniania stanu istniejącego. Najistotniejszymi zmianami funkcjonalnymi była zamiana terenów rolnych zachowanych w planie obowiązującym, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Wynikało to z konieczności uwzględniania w projekcie planu ustaleń Studium. Dotyczy to stosunkowo niewielkich terenów na obrzeżach obszaru 9.

W związku z realizacją ustaleń analizowanego projektu planu nie przewiduje się zagrożenia znaczącym negatywnym oddziaływaniem na środowisko. W projekcie planu uwzględnia się położenia części terenów w granicach obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Nie prognozuje się zagrożenia negatywnym oddziaływaniem na obszary ochrony i powiązania przyrodnicze pomiędzy nimi, w szczególności nie przewiduje się zagrożenia dla celowości funkcjonowania obszarów ochrony.