

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**DOTYCZĄCA PROJEKTU**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**NA RÓŻNYCH OBSZARACH GMINY STARE BABICE,**

(sporządzonego na mocy uchwał Rady Gminy Stare Babice: Uchwały Nr XLII/424/14 z dnia 23 października 2014 r., Uchwały Nr IV/22/15 z dnia 5 lutego 2015 r. i Uchwały Nr XVII/157/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r.)

opracowanie:  
arch. Hanna Mieszkowska

---

Warszawa 2017

## Spis treści:

### **1. WPROWADZENIE.**

- 1.1. Informacje wstępne;
- 1.2. Podstawa formalno- prawna opracowania;
- 1.3. Cel i zakres merytoryczny opracowania;
- 1.4. Wykorzystane materiały i metody pracy.

### **2. CHARAKTERYSTYKA TERENÓW OBJĘTYCH GRANICAMI PROJEKTU PLANU.**

- 2.1. Położenie, użytkowanie i zagospodarowanie terenów;
- 2.2. Walory krajobrazu.

### **3. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO .**

- 3.1. Rzeźba terenu;
- 3.2. Budowa geologiczna i warunki gruntowe;
- 3.3. Wody podziemne i powierzchniowe;
- 3.4. Gleby;
- 3.5. Klimat- higiena atmosfery;
- 3.6. Szata roślinna i świat zwierzęcy;
- 3.7. Obszary chronione;
- 3.8. Problemy ochrony środowiska.

### **4. INFORMACJE O GŁÓWNYCH CELACH I ZAWARTOŚCI PROJEKTU PLANU.**

- 4.1. Podstawa merytoryczna sporządzenia planu;
- 4.2. Główne cele planu;
- 4.3. Ustalenia projektu planu;
- 4.3.1. Ustalenia projektu mpzp które mają zasadnicze znaczenie z punktu widzenia ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu;
- 4.3.2. Ustalenia projektu mpzp dotyczące ochrony krajobrazu;
- 4.4. Prognoza zmian w środowisku w przypadku nie przyjęcia sporządzanego miejscowego planu.

### **5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- 5.1. Przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko;
- 5.2. Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska;
- 5.3. Prognozowane oddziaływanie ustaleń planu na obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 5.4. Podsumowanie.

### **6. OCENA PROBLEMÓW ŚRODOWISKA PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE PLANU.**

- 6.1. Rozwiązania alternatywne.

### **7. WNIOSKI.**

### **8. STRESZCZENIE.**

## **ZAŁĄCZNIKI:**

- Nr 1.** Lokalizacje obszarów objętych granicami projektu planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice - w granicach poszczególnych obrębów (wsi) gminy Stare Babice.
- Nr 2** Dokumentacja fotograficzna – zagospodarowanie obszarów gminy Stare Babice.

## 1. WPROWADZENIE.

### 1.1. Informacje wstępne.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice - zwana dalej Prognozą. Granicami planu objęto 118 obszarów, zlokalizowanych w 19 obrębach, (Babice Nowe, Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego, Borzęcin Duży, Borzęcin Mały, Klaudyn, Koczargi Nowe, Koczargi Stare, Latchorzew, Lipków, Mariew, Stanisławów, Stare Babice, Topolin, Wierzbin, Wojcieszyn, Zalesie, Zielonki Parcele i Zielonki Wieś.

Projekt planu został sporządzony w oparciu o trzy Uchwały Rady Gminy Stare Babice w sprawie do jego przystąpienia: Uchwałę Nr XLII/424/14 z dnia 23 października 2014 r.- Uchwałę Nr IV/22/15 z dnia 5 lutego 2015 r. oraz Uchwałę Nr XVII/157/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r. Wymienione powyżej Uchwały podjęte zostały w wyniku rozpatrzenia wniosków złożonych do Wójta Gminy przez właścicieli nieruchomości.

Składanie wniosków nastąpiło po ogłoszeniach i obwieszczeniach Wójta Gminy w czerwcu 2010 r. o przystąpieniu do dokonania oceny aktualności Studium oraz planów miejscowych obowiązujących w Gminie. Wobec znacznej liczby wniosków o wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę siedliskową (na początku 2014r było już ich kilkadziesiąt), ponieważ cały obszar Gminy pokryty jest planami miejscowymi, **uwzględnienie wniosków mogło się odbyć wyłącznie poprzez opracowanie nowego planu miejscowego.**

Celem tego planu było wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, oraz usunięcie, stwierdzonych przez Wójta Gminy, nieaktualności niektórych ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Nowe tereny przewidziane projektem planu pod zabudowę zagrodową obejmują zarówno tereny przewidziane pod nowe siedliska jak i przewidziane pod powiększenie siedlisk istniejących.

Stwierdzone nieaktualności obowiązujących planów miejscowych dotyczą korekt przebiegu linii rozgraniczających, dopuszczenia na niektórych terenach usług nieuciążliwych, przywrócenia funkcji mieszkaniowej lub wtórnego podziału działki.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice **leży w interesie Gminy ponieważ:**

1. większość terenów rolniczych w Gminie, przewidziana docelowo pod zabudowę jednorodziną, długo jeszcze pozostanie użytkowana rolniczo, natomiast wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej na nieużytkowanych terenach rolnych o słabszych klasach gleb **może przyczynić się do lepszego ich wykorzystania,**
2. znaczna część wnioskodawców to nowi nabywcy, dysponujący ekonomicznymi możliwościami inwestowania w produkcję rolną, **często wyspecjalizowaną;**
3. rozwoju ekonomicznego Gminy można się spodziewać w pojawieniu się małych gospodarstw, których właściciele będą mieli pozarolnicze dodatkowe źródła utrzymania.

Poszczególne obszary, objęte granicami planu, przeważnie położone są w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub w perspektywie przewidywanych pod zabudowę. **Planowane nowe siedliska nie wymuszają wykonania większych inwestycji publicznych – w zakresie wodociągów i kanalizacji zostaną one przyłączone do istniejących w pobliżu sieci uzbrojenia terenu.**

**Obsługa komunikacyjna nowych terenów, przewidzianych pod zabudowę, nie wymaga budowy nowych odcinków gminnych dróg publicznych,** obsługiwane będą poprzez gminną sieć dróg publicznych, do której dostęp zapewnią dojazdy i drogi wewnętrzne istniejące lub wyznaczone w granicach obszarów objętych granicami planu.

Łączna powierzchnia obszarów objętych granicami opracowania wynosi ok.46 ha, w tym nowe tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową stanowią ok. 42 ha. W dalszej części opracowania, w Tabeli Nr 1, zamieszczono bilans powierzchni terenów, objętych granicami projektu planu, z uwzględnieniem lokalizacji tych terenów w granicach poszczególnych obrębów (wsi) gminy.

### 1.2. Podstawy formalno - prawne opracowania.

Obowiązek sporządzenia Prognozy wynika z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. W myśl zapisów powyższej ustawy, Prognoza oddziaływania na środowisko stanowi podstawowy dokument, niezbędny do przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu, programu lub polityki.

Zgodnie z art. 51 ust.1, organ opracowujący m.in. projekt planu zagospodarowania przestrzennego sporządza prognozę oddziaływania na środowisko.

Obowiązek sporządzenia Prognozy przy sporządzaniu projektu planu miejscowego wynika również z zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi wójt, burmistrz albo prezydent miasta „sporządza projekt planu miejscowego (...),wraz z prognozą oddziaływania na środowisko”.

Zgodnie z zapisami powyżej cytowanej ustawy, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedkładane są instytucjom i organom właściwym do zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu.

Projekt planu wraz z Prognozą jest przedmiotem oceny społecznej - podlegają wyłożeniu do publicznego wglądu.

Niniejszą Prognozę wykonano w oparciu o umowę zawartą pomiędzy Urzędem Gminy Stare Babice a „PRO - ARTE” Spółdzielnią Architektów.

### 1.3. Cel i zakres merytoryczny opracowania.

Prognoza stanowi jeden z elementów procesu sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego. Jej głównym celem jest określenie przewidywanego wpływu na środowisko przyrodnicze realizacji ustaleń form zagospodarowania przestrzennego dopuszczonych w projekcie planu. W tym celu w Prognozie ocenia się relacje pomiędzy przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami planistycznymi a lokalnymi uwarunkowaniami przyrodniczego środowiska i również wpływu realizacji ustaleń planu na jakość życia ludzi.

W Prognozie analizie i ocenie podlega projekt uchwały (tekst planu) wraz z rysunkiem planu, stanowiącym w tym opracowaniu 43 załączniki graficzne do uchwały.

Szczegółowy zakres informacji wymaganych w Prognozie określa art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 52 ust.1 ww. ustawy, informacje zawarte w Prognozie muszą być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny, a także dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości informacji zawartych w projekcie planu miejscowego.

Stosownie do wymogu art. 53 ww. ustawy, zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w niniejszym opracowaniu został uzgodniony z właściwymi organami, wskazanymi w art. 57 i 58:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie –pismo.....
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w.....pismo.....

### 1.4. Wykorzystane materiały i metody pracy.

Przy opracowaniu Prognozy wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- 1) Uchwały Rady Gminy Stare Babice w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice:

- Nr XLII/424/14 z dnia 23 października 2014 r.
  - Nr IV/22/15 z dnia 5 lutego 2015 r.
  - Nr XVII/157/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r.
- 2) obowiązujące plany miejscowe i prognozy oddziaływania na środowisko dotyczące tych planów:
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice - Uchwała Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r.,
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kwirynów, Stare Babice , Janów i Klaudyn - Uchwała Nr VIII/33/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 7 kwietnia 2011r.
  - 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 – Uchwały Rady Gminy Stare Babice Nr XXIV/241/13 z dnia 24 stycznia 2013 r., zmienionej Uchwałą Nr XXV/242/13 z dnia 28 lutego 2013 r., Uchwała Nr. XXXIII/333/13 z dnia 28 listopada 2013 r.,
- 3) zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice – Uchwała Nr XLII/422/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 23 października 2014R.,
- 4) ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Stare Babice – wykonane przez pracownię „Pro - Arte” Spółdzielnia Architektów w 2016 roku,
- 5) mapy ewidencyjne,
- 6) opracowanie ekofizjograficzne gminy Stare Babice,
- 7) szczegółowa mapa geologiczna Polski,
- 8) Atlas Województwa Warszawskiego, UW w Warszawie WG i GG, Warszawa 1993 r.
- 9) obowiązujące akty prawne:
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r poz.199, tekst jednolity z późn. zm.),
  - Ustawa z dnia 3 października 2008 o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353,tekst jednolity),
  - Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 tekst jednolity z późn. zm.),
  - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651,tekst jednolity z późn. zm.),
  - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71 ,tekst jednolity),
  - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132, poz. 876),
  - Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870),
- 10) inne źródła:
- wizja terenowa ( 2016 r.- 2017 r.),
  - dokumentacja fotograficzna (2017 r.).

Analiza informacji uzyskanych z wymienionych powyżej materiałów źródłowych, pozwoliła na sporządzenie ogólnej charakterystyki środowiska przyrodniczego obszaru gminy - z uwagi na specyfikę planu, tym samym obszarów objętych granicami planu. Owa charakterystyka dotyczy w szczególności:

rzeźby terenu, budowy geologicznej, warunków wodnych, szaty roślinnej, gleb, klimatu lokalnego, zasobów naturalnych, jakości powietrza, klimatu akustycznego, jak również obecnego sposobu zagospodarowania obszarów objętych granicami planu.

Niniejsza Prognoza sporządzona została przy zastosowaniu metody indukcyjno - opisowej, polegającej na charakterystyce istniejących zasobów środowiska oraz łączeniu posiadanych informacji o jego funkcjonowaniu w kontekście potencjalnych skutków jakie mogą wystąpić w środowisku w wyniku realizacji ustaleń projektu planu

Prognozę opracowano formie elaboratu tekstowego, uzupełnionego Załącznikami, ilustrującymi usytuowaniem w granicach gminy obszarów objętych projektem m.p.z.p. oraz dokumentacją fotograficzną, ilustrującą charakterystyczne w granicach gminy formy zagospodarowania.

## **2. CHARAKTERYSTYKA TERENÓW OBJĘTYCH GRANICAMI PROJEKTU PLANU.**

### **2.1. Położenie, użytkowanie i zagospodarowanie terenów**

Gmina, położona na północny zachód od Warszawy, zajmuje obszar ok. 63,59 km<sup>2</sup> w którym około 63% powierzchni stanowią użytki rolne a tereny zurbanizowane ok. 16%.

Z uwagi na swoje położenie oraz funkcjonalne powiązania gmina Stare Babice zaliczana jest do gmin tzw. aglomeracji warszawskiej.

Zmiany zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wiążą się z presją urbanizacyjną na tereny rolne, szczególnie na położone w północnej części gminy, pomiędzy ulicą Warszawska a granicą Kampinoskiego Parku Narodowego.

Tereny objęte granicami planu są zlokalizowane w 19 obrębach (wsiach- Babice Nowe, Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego, Borzęcin Duży, Borzęcin Mały, Klaudyn, Koczargi nowe, Koczargi Stare, Latchorzew, Lipków, Mariew, Stanisławów, Stare Babice, Topolin, Wierzbin, Wojcieszyn, Zalesie, Zielonki Parcele, Zielonki Wieś) i obejmują 118 obszarów, w granicach których znajdują się całe lub części działek, przy czym liczba działek tworzących obszar jest zróżnicowana – od jednej ( lub jej części) do kilku ( lub ich części).

Objęte granicami planu obszary, przeważnie są zlokalizowane na terenach rolnych bez prawa zabudowy, poza wyznaczonymi w planach miejscowych terenami przeznaczonych pod zabudowę, usytuowanymi wzdłuż gminnych dróg publicznych -Załącznik Nr 2..

Aktualny sposób zagospodarowania obszarów objętych projektem planu jest zróżnicowany w niewielkim stopniu. Są to przeważnie tereny niezabudowane, porośnięte spontanicznie pojawiającą się roślinnością, niekiedy wysoką.

Obszary objęte projektem planu posiadają łatwy dostęp do sieci infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim do sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej oraz sieci gazowej. Przez niektóre z nich przebiegają napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia (110kV,220kV,400kV) oraz trasa ropociągu naftowego - te elementy infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi, stwarzają ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy.

Ograniczenia w zagospodarowaniu niektórych obszarów, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują na terenach zmeliorowanych, oraz usytuowanych w sąsiedztwie lotniska Warszawa-Bemowo.

Obsługę komunikacyjną obszarów, objętych opracowaniem, pełnić będą drogi wewnętrzne i dojazdy pieszo-jezdne, zapewniające dostęp do funkcjonującej w gminie sieci dróg publicznych.

### **2.2. Walory krajobrazu**

W granicach gminy brak jest terenów lub obiektów, które stanowiłyby elementy wyróżniające się w jej krajobrazie. Typowy krajobraz tworzy konglomerat terenów zabudowanych i otwartych. Na terenach zabudowanych dominuje zabudowa mieszkaniowa

jednorodzinna. Nowe domy jednorodzinne standardem technicznym i architektoniczną formą nie odbiegają od realizowanych w warszawskiej strefie podmiejskiej - Załącznik Nr 2.

Wysokość budynków jednorodzinnych nie przekracza 11,5m (dwie kondygnacje naziemne i poddasze użytkowe) - wymóg ten zachowany jest we wszystkich obowiązujących planach miejscowych.

Zabudowa usługowo-produkcyjna koncentruje się w sąsiedztwie zachodniej granicy miasta Warszawy oraz drogi wojewódzkiej 580.

Na terenach, położonych w większym oddaleniu od dróg zachował się krajobraz zdominowany przez tereny otwarte, użytkowane rolniczo lub stanowiące nieużytki porolne - Załącznik Nr 2.

Zmiany zachodzące w krajobrazie gminy są wynikiem presji urbanizacyjnej na tereny rolne, w szczególności na tereny rolne położone w północnej części gminy, pomiędzy ulicą Warszawską a granicą Kampinoskiego Parku Narodowego.

### **3. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.**

#### **3.1. Rzeźba terenu.**

Zgodnie z podziałem na rejony fizyczno - geograficzne gmina położona jest w zasięgu mezoregionu Kotliny Warszawskiej, stanowiącego część makroregionu Niziny Środkomazowieckiej. Jest ona najniżej położoną częścią nizin mazowiecko - podlaskich, które cechuje zbieganie się dużych dolin dorzecza środkowej Wisły, z formami terenu powstałymi głównie w wyniku procesów fluwialnych, denudacyjnych i eolicznych.

Rzeźba obszaru, jak i budowa geologiczna utworów powierzchniowych Kotliny Warszawskiej są konsekwencją zlodowaceń w czwartorzędzie oraz procesów zachodzących w trakcie ustępowania lodowca, w okresach integracyjnych, a także w okresie holoceniście.

Wysokość terenu w granicach gminy wynosi od ok. 75m n.p.m do ok. 110m n.p.m – w granicach gminy brak jest wyróżniających się form rzeźby terenu.

Na terenach zurbanizowany, tworzących pasy zabudowy szerokości ok. 60m, zlokalizowane przy drogach publicznych, miejscami rzeźba terenu jest przekształcona w wyniku realizacji zabudowy.

#### **3.2. Budowa geologiczna i warunki gruntowe.**

Warstwy powierzchniowe są zbudowane z utworów czwartorzędowych: piasków, ilów i mułków warstwowych, piasków i żwirów wodnolodowcowych oraz glin zwałowych. Generalnie w granicach gminy warunki gruntowe są korzystne dla posadowienia budynków.

Na przeważającej części obszaru gminy panują korzystne warunki gruntowo - wodne dla lokalizacji zabudowy, w podłożu występują grunty nośne, a wody gruntowe występują poniżej poziomu posadowienia obiektów budowlanych. Lokalnie na terenach przyległych do cieków powierzchniowych wody gruntowe mogą występować na głębokości do 2,0m p.p.t.

#### **3.3. Wody podziemne i powierzchniowe.**

Źródłem zaopatrzenia gminy w wodę są dwa poziomy wodonośne - czwartorzędowy i trzeciorzędowy. Poziom czwartorzędowy występuje na głębokości od ok. 25 m p.p.t. do ok. 50m p.p.t.- jest słabszy jakościowo i mniej zasobny od poziomu trzeciorzędowego. Poziom trzeciorzędowy, o znaczeniu regionalnym, występuje na głębokości poniżej 150m p.p.t.

Wody gruntowe zasilane są głównie przez infiltrację wód opadowych, dlatego ich poziom zależy od intensywności opadów. Generalnie na większości terenów gminy wody nie występują na głębokości powyżej 1m p.p.t.- wyjątek mogą stanowić tereny zlokalizowane bezpośrednio nad ciekami wodnymi.

Na degradację jakości wód podziemnych na terenie gminy ma wpływ miejsko – przemysłowa aglomeracja warszawska oraz miasta Pruszków i Ożarów Mazowiecki.

Wykonane analizy wody pobranej z płytkich studni kopanych w różnych wsiach gminy wykazały złą jakość wód przypowierzchniowych. Między innymi za poza klasowe uznano wody pobrane ze studni w Starych Babicach.

W północno-zachodniej części gminy stopień zagrożenia jakości wód powierzchniowych jest znacznie mniejszy. Obszar ten charakteryzuje się niewielką gęstością zaludnienia, ekstensywną gospodarką rolną oraz ograniczeniami wynikającymi z położenia w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego. Tereny w granicach gminy nie znajdują się w zasięgu strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią.

### **3.4. Gleby**

W zachodniej i północnej części gminy przeważają gleby klasy V i VI z niewielkim udziałem gleb klasy IV. Lepsze jakościowo gleby, o znacznym udziale gleb klasy III, występują we wschodniej części gminy.

### **3.5. Klimat - higiena atmosfery**

Gmina znajduje się w mazowiecko – podlaskim regionie klimatycznym. Średnia temperatura najchłodniejszego miesiąca (styczeń) wynosi – 2,5<sup>0</sup> C, miesiąca najcieplejszego (lipiec) +18,0<sup>0</sup> C. Okres wegetacji roślin trwa 215 dni w ciągu roku. Opady roczne poniżej 550 mm, przewarżają wiatry z kierunku zachodniego o średniej prędkości 2-3m/sek.

Na terenie gminy brak jest lokalnej sieci monitoringu stanu higieny atmosfery. Z danych pochodzących ze Stacji Bazowej Monitoringu Środowiska Przyrodniczego „Pożary”, zlokalizowanej na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego, wynika, że wzrost zanieczyszczeń powietrza następuje w okresie zimowym, co prawdopodobnie wiąże się ze stosowaniem na terenach zabudowanych nie ekologicznych materiałów w celach grzewczych – odnotowano niewielki wzrost stężeń SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub> i pyłu, przy czym żaden z odnotowanych wskaźników nie przekroczył stężenia dopuszczalnego.

Na terenie gminy brak jest większych punktowych emitorów zanieczyszczeń związanych z procesami technologicznymi – pomiary stężeń zanieczyszczeń emitowanych przez kotłownie większych obiektów produkcyjno - usługowych (Plantico, Remo Car, Libella) wykazały zachowanie dopuszczalnych norm stężeń.

Natomiast dla higieny atmosfery istotne są zanieczyszczenia komunikacyjne, pochodzące z głównych dróg, przede wszystkim z drogi krajowej 580, oraz powstające w rejonach lokalizacji większych obiektów magazynowo-składowych generujących duże natężenie ruchu samochodów w tym pojazdów ciężkich.

Na terenie gminy:

- brak jest źródeł hałasu, które mogły by powodować przekroczenie dopuszczalnych norm;
- przebiegają linie elektroenergetyczne – 110kV, 220kV i 400kV- emitujące szkodliwe dla ludzi promieniowanie.

### **3.6. Szata roślinna i świat zwierzęcy**

We wszystkich wsiach gminy występują zarówno tereny zabudowane i większe lub mniejsze obszary terenów otwartych. Tereny zabudowane dominują we wsiach położonych we wschodniej części gminy, natomiast w obszarze całej gminy koncentrują się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Na terenach otwartych występują zarówno tereny wykorzystywane rolniczo, jak również tereny nieużytków po rolniczych - Załącznik Nr 2..

Zabudowie towarzyszy zieleń o zróżnicowanym składzie gatunkowym, ze znacznym udziałem gatunków antropogenicznych, charakterystycznych dla podmiejskich ogrodów przydomowych - Załącznik Nr 2..

Na terenach otwartych miejscami występują zadrzewienia i zakrzaczenia zajmujące stosunkowo niewielkie powierzchnie- Załącznik Nr 2. Generalnie, w granicach obszarów objętych planem, nie występuje szata roślinna tworząca skupiska szczególnie wartościowe z przyrodniczego punktu widzenia.



### **3.7. Obszary chronione**

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

Na terenie gminy Stare Babice, ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, objęty jest Kampinoski Park Narodowy wraz z otuliną oraz Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu ze strefami zwykłą i ochrony urbanistycznej. Wyżej wymienioną ustawą objęte są dwa rezerваты przyrody „Łosiowe Błota” i „Kalinowa Łąka” położone w granicach Lasu Bemowskiego.

Obszary objęte granicami analizowanego projektu planu w większości położone są w granicach otuliny K.P.N. i czasami jednocześnie w jednej z wymienionych stref W.O.Ch.K. Żaden z obszarów nie jest zlokalizowany w granicach wymienionych rezerwatów, ani w bezpośrednim sąsiedztwie ich granic.

Otulina K.P.N. ma na celu zabezpieczenie Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi, wynikającymi z działalności człowieka. W otulinie nie mogą być lokalizowane inwestycje zagrażające przedmiotowi ochrony lub ograniczające ustawowy cel otuliny.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny o wyróżniających się ekosystemach, pełniące funkcje korytarzy ekologicznych, a także wartościowe ze względu na możliwości zaspokojenia potrzeb związanych z wypoczynkiem i turystyką.

Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie W.O.Ch.K. (Dz. U. Woj. Maz. Nr. 42, poz. 870) zawiera zakazy, nakazy, zalecenia oraz dopuszczenia dla terenu objętego ochroną w odniesieniu do lasów, wód oraz zmian krajobrazu i powierzchni ziemi oraz lokalizacji inwestycji.

W granicach obszarów objętych planem brak jest elementów struktury przyrodniczej lub krajobrazów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną, w szczególności w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych.

#### **3.7.2. obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków**

W granicach obszarów objętych planem znajdują się stanowiska archeologiczne: oznaczone numerem ewidencyjnym AZP 56-64/44, zlokalizowane jest w granicach wsi **Borzęcin Mały** oraz oznaczone numerami ewidencyjnymi AZP 56-65/4 i AZP 56-65/5, w granicach wsi **Stare Babice**.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych planem:

- brak jest obszarów lub obiektów objętych ochroną ze względu na wartości kulturowe;
- brak jest powiązań z obszarami i obiektami zabytkowymi.

### **3.8. Problemy ochrony środowiska**

W granicach obszarów objętych projektem planu nie odnotowuje się istotnych problemów z zakresu ochrony środowiska. Projektowane zagospodarowanie terenów objętych granicami planu jak i istniejące zagospodarowanie terenów sąsiadujących nie wiąże się ze znaczącym negatywnym oddziaływaniem na środowisko. Tereny objęte planem nie posiadają funkcjonalnych powiązań z Kampinoskim Parkiem Narodowym, jak również nie posiadają szczególnych walorów krajobrazowych mogących stanowić przedmiot ochrony. Jednak z uwagi na to że, prawie wszystkie obszary objęte planem, położone są na terenach gminy objętych ochroną prawną (otulina K.P.N., strefy W.O.Ch.K) należy zwrócić szczególną uwagę na potencjalne oddziaływanie projektowanego zainwestowania.

## **4. INFORMACJE O GŁÓWNYCH CELACH I ZAWARTOŚCI PROJEKTU PLANU**

### **4.1. Podstawa merytoryczna sporządzenia planu**

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice został sporządzony w oparciu o trzy Uchwały Rady Gminy Stare Babice w sprawie do jego przystąpienia (Uchwałę Nr XLII/424/14 z dnia 23 października 2014 r.,

Uchwałą Nr IV/22/15 z dnia 5 lutego 2015 r., Uchwałą Nr XVII/157/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r.)

#### 4.2. Główne cele planu

Celem sporządzenia omawianego miejscowego planu jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oraz usunięcie, stwierdzonych przez Wójta Gminy, niektórych nieaktualności w obowiązujących planach miejscowych. Wyznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową obejmuje zarówno tereny przeznaczone pod nowe siedliska jak i przeznaczone pod powiększenie terenów siedlisk istniejących.

Nieliczne, stwierdzone nieaktualności obowiązujących planów miejscowych nie mają istotnego znaczenia w aspekcie głównego celu sporządzanego niniejszego opracowania.

#### 4.3. Ustalenia projektu planu

Projekt analizowanego w niniejszej prognozie planu miejscowego składa się z części tekstowej, sporządzonej w formie uchwały Rady Gminy Stare Babice oraz części graficznej, rysunku projektu planu, sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego Załącznik od Nr 1 do Nr 43 do wspomnianej uchwały. Część tekstowa projektu miejscowego planu zawiera szereg szczegółowych ustaleń odniesionych do terenów objętych jego granicami a dotyczących:

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Z uwagi na specyfikę planu - obejmującego liczne, rozproszone obszary w granicach poszczególnych wsi (Załącznik Nr.1) w analizowanym opracowaniu brak jest ustaleń dotyczących:

- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie przeznaczenia terenów objętych projektem miejscowego planu wskazano tereny o następującym przeznaczeniu:

- zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- zabudowy usługowo- mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/US**;
- leśnym Kampinoskiego Parku Narodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/ZN**;
- urządzeń wodnych, oznaczone symbolem **Ws**;

- gminnych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**;
- dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **MR**, projekt miejscowego planu, jako **przeznaczenie podstawowe** wskazuje lokalizację zabudowy zagrodowej, przeznaczonej do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej, oraz ogrodniczej i sadowniczej. W zespole budynków przeznaczonych do realizacji funkcji podstawowej umożliwi lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jedno lub dwu lokalowego. W ramach **przeznaczenia dopuszczalnego** umożliwi lokalizację obiektów magazynowania, przetwórstwa i dystrybucji produktów rolniczych, pomieszczeń socjalnych, mieszkalnych przeznaczonych na potrzeby agroturystyki oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

Zapisy projektu planu określają maksymalną powierzchnię zabudowy (50%) działki, wskaźnik intensywności zabudowy (od 0,03 do 1,0,) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (50%), minimalną powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej (3000m<sup>2</sup>).

Ustalają maksymalną wysokość zabudowy, (budynki mieszkalne z dachem płaskimi 8 m, z dachem stromym 11,5m, budynki gospodarcze z dachami płaskimi 6 m, z dachami stromymi 8m, budynki produkcyjne z dachami płaskimi 7m z dachami stromymi 11,5m) oraz geometrię dachów (budynki mieszkalne dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe, budynki gospodarcze i produkcyjne dachy płaskie, strome dwuspadowe, jednospadowe). Ustalają maksymalną liczbę kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi (budynki mieszkalne 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja użytkowa poddasza, budynki gospodarcze 1 kondygnacja nadziemna). Ustalają wskaźniki bilansu miejsc parkingowych.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **MN**, zlokalizowanych w granicach dziewięciu obszarów (oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi 1, 6, 7, 51, 72, 90 i 109), projekt miejscowego planu jako **przeznaczenie podstawowe** wskazuje lokalizację zabudowy jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych, zakazuje realizacji zabudowy szeregowej. W ramach **przeznaczenia dopuszczalnego** umożliwi lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, lokali usługowych, wbudowanych w budynek mieszkalny lub gospodarczy (usługi handlu, rzemiosła, pielęgnacji zdrowia, wychowania przedszkolnego), oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

Zapisy projektu planu ustalają lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określają maksymalną powierzchnię zabudowy (0,25), wskaźnik intensywności zabudowy (od 0,05 do 0,5,) oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (75%), minimalną powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej (8000m<sup>2</sup> a dla obszarów 7 i 59 odpowiednio 400 m<sup>2</sup>, 700 m<sup>2</sup>). Ustalają maksymalną wysokość zabudowy, (budynki mieszkalne z dachem płaskimi 8 m, z dachem stromym 11,5m., budynki gospodarcze 6m) oraz geometrię dachów (budynki mieszkalne dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci do 60°, budynki gospodarcze dachy płaskie, strome dwuspadowe, jednospadowe) Ustalają maksymalną liczbę kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi (budynki mieszkalne 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja użytkowa poddasza, budynki gospodarcze 1 kondygnacja nadziemna). Ustalają wskaźniki bilansu miejsc parkingowych

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **U**, zlokalizowanych w granicach czterech obszarów (oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi: 8, 41, 48 i 52), projekt miejscowego planu jako **przeznaczenie podstawowe** wskazuje lokalizację zabudowy usługowej nieuciążliwej, z zakresu handlu, rzemiosła, opieki zdrowotnej, agroturystyki, wychowania przedszkolnego.

W ramach **przeznaczenia dopuszczalnego** umożliwia lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z wykluczeniem realizacji zabudowy bliźniaczej. W granicach obszaru 48, wprowadza zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W granicach obszarów, wprowadza zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, przeróbką i magazynowaniem surowców wtórnych oraz warsztatów napraw pojazdów mechanicznych i stacji paliw. Dopuszcza lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. Zapisy projektu planu ustalają lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określają maksymalną powierzchnię zabudowy (40%), wskaźnik intensywności zabudowy (od 0,05 do 1,2,) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (40%) oraz minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej (1000m<sup>2</sup>). Ustalają maksymalną wysokość zabudowy, (budynki z dachem płaskimi 8 m, z dachem stromym 12 m) i geometrię dachów (dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°). Ustalają maksymalną liczbę kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi (3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja użytkowa poddasza), budynki gospodarcze 1 kondygnacja nadziemna). Ustalają wskaźniki bilansu miejsc parkingowych.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania **terenów U/MN** projekt planu wskazuje jako przeznaczenie podstawowe zabudowę usługową nieuciążliwą i mieszkaniową jednorodzinna realizowaną w formie budynków wolnostojących. Zakazuje realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, oraz lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów mechanicznych, dopuszcza lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, magazynowych i garaży. Zapisy projektu planu ustalają lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określają maksymalną powierzchnię zabudowy (40%), wskaźnik intensywności zabudowy (od 0,05 do 1,2,) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (40%) oraz minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej (1000m<sup>2</sup>). Ustalają maksymalną wysokość zabudowy, (budynki z dachem płaskimi 8 m, z dachem stromym 12 m) i geometrię dachów (dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 60°). Ustalają maksymalną liczbę kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi (3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja użytkowa poddasza, budynki gospodarcze 1 kondygnacja nadziemna). Projekt planu dopuszcza sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i ustala warunki takiego usytuowania (bezpośrednio przy jej granicy, jest usytuowany budynek o podobnej funkcji i gabarytach). Ustalają wskaźniki bilansu miejsc parkingowych.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania **terenu ZP/US** projekt planu wskazuje jako **przeznaczenie podstawowe** zieleń urządzoną z obiektami sportu i wypoczynku, **zezwala na lokalizację boisk sportowych, siłowni zewnętrznych, placów zabaw dla dzieci.** W ramach **przeznaczenia dopuszczalnego** umożliwia lokalizację ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury ogrodowej, związanej z funkcją usługową, gospodarczą i dekoracyjną, zezwala na lokalizację obiektów związanych z obsługą terenu, sezonowych obiektów usługowych (handlowych, gastronomicznych, związanych z lokalnymi imprezami) Projekt planu wyklucza lokalizację obiektów kubaturowych, tymczasowych i prowizorycznych oraz reklam **nie związanych z funkcją terenu.** Zapisy projektu planu ustalają minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (70%), w ramach zagospodarowanie terenu plan nakazuje oświetlenie terenu, precyzuje wymagania w stosunku do ogrodzenia (częściowe lub całkowite, z



wykluczeniem zastosowania prefabrykowanych elementów betonowych, maksymalna wysokość ogrodzenia 160cm) oraz ustala wskaźniki bilansu miejsc parkingowych.

W zakresie zagospodarowania **terenu ZL/ZN**, stanowiącego tereny Leśne Kampinoskiego Parku Narodowego, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych oraz planu ochrony lub zasad ochrony.

W zakresie zagospodarowania **terenów Ws**, stanowiących tereny wód powierzchniowych i urządzeń wodnych, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, Projekt planu, w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, dopuszcza ich przekroczenie w granicach obszaru objętego granicami planu, budowę dojazdów do obszarów objętych planem i obiektów w ich granicach zlokalizowanych, pod warunkiem zapewnienia ciągłości przepływu wody w całym układzie sieci urządzeń melioracyjnych.

**4.3.1.** Następujące ustalenia projektu miejscowego planu mają zasadnicze znaczenie z punktu widzenia ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- nakaz ochrony rowów melioracyjnych i terenów zdrenowanych;
- nakaz uzyskania standardów akustycznych w obszarach o zdefiniowanych wymaganiach w środowisku;
- nakaz realizacji ogrodzeń bez podmurówki w celu umożliwienia migracji drobnych zwierząt;
- nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- nakaz odprowadzenia ścieków produkcyjnych do urządzeń kanalizacyjnych po wcześniejszym ich podczyszczeniu;
- nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci gminnej kanalizacji deszczowej wyłącznie w ilości, która nie może, ze względu na niewystarczające warunki gruntowe być zagospodarowana na terenie własnym;
- nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, parkingów i otwartych powierzchni magazynowych, przed odprowadzeniem do sieci gminnej kanalizacji deszczowej w odpowiednich urządzeniach minimalizujących możliwość przedostania się zanieczyszczeń do gruntu;
- dopuszczenie gromadzenia ścieków bytowych i produkcyjnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej;
- zakaz używania paliw stałych w indywidualnych urządzeniach stanowiących źródła ciepła;
- nakaz wyposażenia terenów zabudowy w miejsca i pojemniki do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów i dalszego ich zagospodarowania zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

**4.3.2.** Ustalenia projektu planu dotyczące ochrony krajobrazu:

W granicach obszarów objętych planem wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, w tekście uchwały zamieszczono ustalenia dotyczące kolorystyki elewacji (kolory jasne, pastelowe, zachowana kolorystyka tradycyjnych materiałów okładzin elewacyjnych) i pokryć dachowych (odcienie kolorów czerwonego, brązowego, szarego), zakaz stosowania na elewacjach i pokryciach dachów intensywnych kolorów nadmiernie eksponujących budynek w krajobrazie, wymóg sytuowania głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle w stosunku do osi drogi z której budynek jest obsługiwany, zakaz stosowania na elewacjach okładzin z PCV i blachy, zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych z elementów blaszanych oraz lokalizacji obiektów tymczasowych i prowizorycznych, zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych

elementów betonowych, oraz budowy wolnostojących masztów turbin wiatrowych i konstrukcji kratownicowych masztów telefonii komórkowej.

Z uwagi na specyfikę planu, między innymi, polegającą na sposobie lokalizacji obszarów objętych projektem planu w stosunku do terenów sąsiednich, zabudowanych, oraz zróżnicowanego sposobu zagospodarowania tych sąsiednich terenów, projekt planu zezwala na:

- usytuowanie na działce budowlanej więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej pod warunkiem zapewnienia możliwości podziału nieruchomości zgodnego z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy ustalonymi planem;
- adaptację i zabudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu wyodrębnionych nieruchomości gruntowych nie spełniających określonej w planie minimalnej powierzchni lub frontu działki budowlanej.

#### **4.4. Prognoza zmian w środowisku w przypadku nie przyjęcia sporządzanego miejscowego planu.**

Niewprowadzenie na obszary objęte granicami planu ustaleń analizowanego projektu planu oznaczałoby, że działania inwestycyjne na tych obszarach musiałyby być realizowane na podstawie planu obowiązującego, zatem większość obszarów pozostałaby terenami rolnymi bez prawa zabudowy. Ze względu na rodzaj przeznaczenia, ustalony dla tych obszarów w obowiązującym planie miejscowym należy odnotować, że realizacja ustaleń obowiązującego planu nie powoduje negatywnego oddziaływania na środowisko. Prognozowany stopień oddziaływania realizacji ustaleń obowiązującego planu na środowisko zawarty jest w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby obowiązującego planu.

### **5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

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

Na obszarach objętych projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, uchwalony Uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. Celem przystąpienia do sporządzenia analizowanego projektu miejscowego planu, jak już wielokrotnie wspomniano w niniejszym opracowaniu, było wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

Najistotniejszymi zmianami funkcjonalnymi w obowiązującym planie jest zatem zmiana fragmentów terenów rolnych, bez prawa zabudowy, na tereny zabudowy zagrodowej. Potencjalne oddziaływanie na środowisko będzie wiązało się głównie z faktem dopuszczenia działalności inwestycyjnej na terenach dotychczas zachowanych w formie terenów otwartych, bez prawa zabudowy.

Zamieszczona poniżej **Tabela nr 1** stanowi bilans powierzchni gruntów rolnych, przeznaczonych sporządzanym projektem planu, na różnych obszarach gminy Stare Babice pod zabudowę zagrodową.

Podane w tabeli wielkości powierzchni obszarów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, należy traktować jako wielkości orientacyjne, wyliczone na podstawie Rysunku Planu, sporządzonego w oparciu o załączniki graficznych do uchwał Rady Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy.

**Tabela nr 1.**

nr obrębu	nazwa obrębu	numer obszaru w obrębie	powierzchnia obszaru m <sup>2</sup>	bilans powierzchni przeznaczonej pod zabudowę zagrodową w obrębie
1	2	3	4	5
1	Babice Nowe	2	3 200	ok.17 650 m <sup>2</sup>
		3	3 250	
		4	11 200	
4	Borzęcín Duży	9	3 120	ok.48 700 m <sup>2</sup>
		10	2 670	
		11	2 000	
		12	4 936	
		13	4 785	
		14	2 975	
		15	2 376	
		16	1 500	
		17	2 688	
		18	6 444	
		19	3 010	
		20	3 150	
21	9 040			
5	Borzęcín Mały	22	2 180	ok.8 100 m <sup>2</sup>
		23	2 820	
		24	3 090	
6	Klaudyn	25	2 030	ok.28 650 m <sup>2</sup>
		26	2 370	
		27	3 080	
		28	4 300	
		29	1 200	
		30	4120	
		31	3 850	
		32	1 050	
		33	1 670	
		34	2 040	
		35	2 940	
		7	Koczargi Nowe	
37	6 300			
38	2 500			
39	5 600			
40	2 930			
42	3 450			
43	2 580			
44	3 040			
8	Koczargi Stare	45	3 384	ok.18 850 m <sup>2</sup>
		46	3 388	
		47	1 620	
		48	4 340	
		49	3 200	
9	Latchorzew	51	2 920	ok.10 910 m <sup>2</sup>
		53	1 470	
		54	3 950	
		55	1 800	
		56	1 990	
10	Lipków	60	1 700	ok.20 860 m <sup>2</sup>
		61	16 260	
		62	3 400	
		63	1 200	

11	Mariew	64	1 600	ok.21 000 m <sup>2</sup>
		65	5 620	
		66	4 360	
		67	3 000	
		68	2 870	
		69	3 600	
12	Stanisławów	70	4 690	ok.57 460 m <sup>2</sup>
		71	5 440	
		72	2 600	
		73	3 000	
		74	2 820	
		75	6 670	
		76	7 190	
		77	1 730	
		78	3 920	
79	20 400			
13	Stare Babice	80	15 870	ok.21 370 m <sup>2</sup>
		81	3 270	
		82	2 230	
14	Topolin	83	3 190	ok.18 800 m <sup>2</sup>
		84	6 600	
		85	2 240	
		86	3 200	
		87	3 570	
15	Wierzbin	88	9 700	ok.33 760 m <sup>2</sup>
		89	2 730	
		90	14 930	
		91	3 000	
		93	3 400	
16	Wojcieszyn	94	3 300	ok.18 140 m <sup>2</sup>
		95	1 320	
		96	2 700	
		97	2 900	
		98	1 100	
		99	2 240	
		100	2 030	
		101	2 550	
17	Zalesie	103	3 350	ok.21 000 m <sup>2</sup>
		104	3 310	
		105	1 660	
		106	1 200	
		107	10 150	
		108	1 330	
18	Zielonki Parcele	109	1 210	ok.23 120 m <sup>2</sup>
		111	2 880	
		112	4 000	
		113	3 400	
		114	11 630	
19	Zielonki Wieś	115	1 360	ok.11 920 m <sup>2</sup>
		116	2 000	
		117	6 280	
		118	2 280	
❖ powierzchnia obszarów przeznaczony pod zabudowę zagrodową będzie wynosiła				ok. 417 870 m <sup>2</sup>

W bilansie powierzchni, zamieszczonym w Tabeli Nr 1, nie zostały uwzględnione powierzchnię obszarów przeznaczonych pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (obszary:1, 5,6, 7,73, 92,110), o łącznej pow. ok.11 330 m<sup>2</sup>;
- zabudowę usługową (obszary:8,42,54),o łącznej pow. ok. 8 365 m<sup>2</sup>;
- zieleń urządzonej, sportu i rekreacji (obszar 102) o powierzchni ok. 15 400 m<sup>2</sup>.

**Zatem, granicami projektu planu jest objęta powierzchnia ok. 452 965 m<sup>2</sup>.zlokalizowana na różnych obszarach gminy Stare Babice.**



## 5.2 Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.

- 1) Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne - projekt planu dopuszcza realizację zabudowy na obszarach dotychczas wyznaczonych jako tereny rolne. Na niektórych obszarach, w granicach siedlisk, będzie dochodziło do przekształceń powierzchni ziemi i zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu jednak na powierzchnię tych obszarów, dopuszczoną planem intensywność zabudowy oraz przeznaczenie (prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej, oraz ogrodniczej i sadowniczej) nie będą to zmiany znaczące. W granicach obszarów objętych planem nie występują zasoby naturalne, stanowiące komponenty środowiska, które mogły by być zagrożone w wyniku realizacji planu.
- 2) Wody powierzchniowe i podziemne - projekt planu ustala konieczność docelowego objęcia obszarów zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, ustala konieczność zagospodarowania w granicach własnych nieruchomości wód opadowych i roztopowych. Ustala ochronę rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych, oraz wprowadza nakaz zachowania ciągłości przepływu wody w sieci tych rowów i urządzeń. Ustala, dla terenów produkcyjnych i utwardzonych powierzchni magazynowych nakaz stosowania zbiorników retencyjno- podczyszczeniowych. Realizacja planu nie będzie się wiązała ze zwiększonym oddziaływaniem na jakość wód podziemnych i powierzchniowych.
- 3) Powietrze i klimat akustyczny - nie przewiduje się negatywnego oddziaływania planu na stan sanitarny i klimat akustyczny obszarów objętych planem jak i terenów sąsiednich.
- 4) Klimat-nie przewiduje się negatywnego oddziaływania planu na ten komponent środowiska.
- 5) Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna - dopuszczenie zabudowy na terenach wyznaczonych w dokumentach planistycznych jako tereny rolne nie wiąże się z likwidacją cennych skupisk roślinności lub ograniczeniami odniesionymi do miejsc żerowania zwierząt. Analizowany projekt planu nie wprowadza ustaleń, które mogłyby wiązać się z negatywnym oddziaływaniem na rośliny, zwierzęta lub różnorodność biologiczną.
- 6) Krajobraz - obszary objęte planem są zlokalizowane w granicach różnych wsi (obrębów) gminy, ich niewielkie powierzchnie (Tabela nr 1) w zestawieniu z powierzchnią wsi, a tym bardziej powierzchnią całej gminy, poprzez realizację dopuszczanej planem zabudowy, nie spowoduje znaczących zmian w krajobrazie.
- 7) Zabytki i dobra kultury- realizacja projektu planu nie będzie się wiązała z negatywnym oddziaływaniem na zabytki archeologiczne zlokalizowane w granicach obrębów Borzęcin Mały i Stare Babice ;
- 8) Warunki życia ludności- wpływ realizacji ustaleń planu na komponenty środowiska, od którego to stanu zależą warunki życia ludności, został omówiony powyżej. Projekt planu nie wprowadza zmian istotnych z punktu widzenia warunków życia ludności.
- 9) Ryzyko wystąpienia poważnych awarii - nie przewiduje się, aby ustalenia planu niosły zagrożenie poważnych awarii na obszarach objętych granicami planu lub terenów sąsiednich .
- 10) Tereny sąsiednie- realizacja ustaleń projektu planu nie będzie powodowała oddziaływania na tereny sąsiednie.

## 5.3 Prognozowane oddziaływanie ustaleń planu na obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Prawie wszystkie obszary objęte projektem planu są zlokalizowane w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, odpowiednio w strefie zwykłej a tylko nieliczne w strefie ochrony urbanistycznej. Część obszarów jest ponadto zlokalizowana w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego. W ustaleniach projektu planu zamieszczony jest zapis pozwalający na rozpoznanie uwarunkowań, dotyczących ochrony

przyrody, wynikających z lokalizacji w obszarach chronionych.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu został ustanowiony (Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r w sprawie Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, (Dz. U. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870) w celu ochrony terenów „o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych”. Stwierdzić należy- na podstawie analizy ustaleń projektu planu - że brak jest podstaw do prognozowania aby opracowanie zagrażało celowości funkcjonowania WOChK.

W granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje się lokalizacji inwestycji stanowiących zagrożenie dla przedmiotu ochrony- projekt planu nie zawiera ustaleń, które mogły by powodować negatywne oddziaływanie na obszar chroniony. Obszary objęte projektem planu nie są zlokalizowane na terenach strategicznych powiązań przyrodniczych Kampinoskiego Parku Narodowego z Lasem Bemowskim.

Ponadto stwierdza się że:

- plan nie narusza zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych;
- w granicach projektu planu nie występują struktury przyrodnicze kwalifikujące się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych;
- położenie i ustalenia dotyczące obszarów objętych opracowaniem nie spowodują transgranicznego oddziaływania na środowisko.

#### **5.4. Podsumowanie**

W granicach obszarów objętych opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice, uchwalony Uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r.

W odniesieniu do obowiązującego miejscowego planu najistotniejszą zmianą, z punktu widzenia potencjalnego oddziaływania na środowisko, jest zmiana części terenów rolnych, bez prawa zabudowy, na tereny z prawem do zabudowy, przeznaczone pod zabudowę zagrodową.

Jednak ze względu na ich przeznaczenie podstawowe, określone w projekcie planu jako działalność wytwórcza w rolnictwie, oraz ich lokalizacja - najczęściej graniczącą z terenami zabudowanymi wsi, umożliwiającą łatwy dostęp do istniejącej sieci istniejącej infrastruktury, (sieci kanalizacji, wodociągowej, dróg publicznych) pozwalają stwierdzić, że **z punktu widzenia potencjalnego oddziaływania nowej zabudowy na środowisko nie należy prognozować znaczących zmian.**

Przy analizie potencjalnego oddziaływania nowej zabudowy na środowisko istotne jest określenie wielkości powierzchni terenów przeznaczonych projektem planu pod zabudowę zagrodową: powierzchnia terenów rolnych w gminie stanowi 63% całkowitej jej powierzchni (powierzchnia gminy 63,60km<sup>2</sup>) co oznacza że 4 007ha w gminie to grunty rolne, zatem powierzchnia ok.41,8 ha, przeznaczona projektem planu pod zabudowę zagrodową, stanowi zaledwie ok.1% - wielkość ta uzasadnia wyrażoną powyżej opinię że realizacja planu nie spowoduje znaczących zmian w środowisku.

## **6. OCENA PROBLEMÓW ŚRODOWISKA PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE PLANIU**

W projekcie planu zawarte są ustalenia, które regulują istniejące i prognozowane problemy środowiska – zostały one opisane w poprzednim Rozdziale 5 niniejszego opracowania, gdzie omówione zostały przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu planu na środowisko (5.1.), wpływ ustaleń planu na komponenty środowiska (5.2.) oraz prognozowane oddziaływanie planu na obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody (5.3.)

Ustalenia w projekcie planu, sformułowane zgodnie z prawnie określonymi możliwościami ustalania zasad zagospodarowania terenów, w dostatecznym stopniu rozwiązują problemy środowiska.

### **6.1. Rozwiązania alternatywne**

W projekcie planu zamieszczono zapisy z zakresu ochrony środowiska aktualne i dostępne na dzień sporządzania planu. Możliwość wprowadzenia alternatywnego sposobu zagospodarowania obszarów w granicach planu została znacząco zdeterminowana

lokalnymi uwarunkowaniami, wynikającymi z lokalizacji i zagospodarowania najbliższego otoczenia – w tym n.p. krajobrazu, obsługi komunikacyjnej, sąsiedztwa obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Możliwość wprowadzenia alternatywnych rozwiązań utrudnia również konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z przebiegu przez niektóre obszary napowietrznych linii energetycznych (110kV, 220kV, 400kV) i ropociągu naftowego. Biorąc pod uwagę specyfikę planu nie proponuje się do projektu planu rozwiązań alternatywnych

## **7. WNIOSKI.**

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu skutkować będzie przede wszystkim pojawieniem się na fragmentach terenów otwartych, (w obecnie obowiązującym planie oznaczonych jako tereny rolne, bez prawa zabudowy) zabudowy zagrodowej. Jak wykazano we wcześniejszych rozdziałach prognozy plan nie narusza zasad ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych, a w granicach projektu planu nie występują struktury przyrodnicze kwalifikujące się do objęcia ochroną w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych.

Realizacja w granicy projektu planu nowych inwestycji budowlanych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy oraz rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, będzie w niewielkim stopniu oddziaływać na środowisko. Aby zminimalizować to oddziaływanie do projektu planu wprowadzono szereg ustaleń, których realizacja w znaczący sposób wpłynie na zmniejszenie wpływu potencjalnych zmian w środowisku, wynikających z realizacji nowej zabudowy. Do najważniejszych z nich należą zapisy ustalające:

- wykluczenie źródeł ciepła z urządzeń na paliwa stałe,
- nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- nakaz odprowadzenia ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych w odpowiednich urządzeniach minimalizujących możliwość przedostania się zanieczyszczeń do gruntu,
- nakaz wyposażenia działki w miejsca i pojemniki do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów i dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem dopuszczonych ustaleniami planu, oraz inwestycji celu publicznego,
- zakaz lokalizacji instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Zakres wprowadzonych do projektu planu zapisów dotyczących ochrony poszczególnych komponentów środowiska uznaje się za wystarczający i właściwy.

Ważnym założeniem projektu planu jest wprowadzenie ustaleń których realizacja pozwoli na wykształcenie obszarów o uporządkowanym krajobrazie - zapisów określających wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy.

Realizacja ustaleń projektu planu pozwoli na zwiększenie udziału zabudowy nawiązującej intensywnością i charakterem do uwarunkowań lokalnych i lokalnego krajobrazu.

## 8. STRESZCZENIE

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice, sporządzanego w oparciu o trzy Uchwały Rady Gminy Stare Babice w sprawie do jego przystąpienia: Uchwałę Nr XLII/424/14 z dnia 23 października 2014 r., Uchwałę Nr IV/22/15 z dnia 5 lutego 2015 r., oraz Uchwałę Nr XVII/157/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r.

W granicach planu znalazło się 118 obszarów zlokalizowanych w 19 obrębach (sołectwach) gminy Stare Babice.

Powierzchnia obszarów objętych projektem sporządzanego planu wynosi ok.46 ha.(417 870m<sup>2</sup>) Celem sporządzenia omawianego dokumentu jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

Aktualny sposób zagospodarowania obszarów objętych projektem planu jest w niewielkim stopniu zróżnicowany – są to przede wszystkim wolne od zabudowy powierzchnie, zlokalizowane poza istniejącą zabudową wsi, skoncentrowaną przy ciągach gminnych dróg publicznych. Na terenach otwartych występują zarówno tereny wykorzystywane rolniczo, jak również tereny nieużytków po rolniczych.

Na terenach zabudowanych istniejącej zabudowie towarzyszy zieleń o zróżnicowanym składzie gatunkowym, ze znacznym udziałem gatunków charakterystycznych dla podmiejskich ogrodów przydomowych. Na terenach otwartych miejscami występują zadrzewienia i zakrzaczenia zajmujące stosunkowo niewielkie powierzchnie. Generalnie, w granicach obszarów objętych planem, nie występuje szata roślinna tworząca skupiska szczególnie wartościowe z przyrodniczego punktu widzenia.

Znaczna liczba obszarów jest zmeliorowana i wyposażona w zewidencjonowane rowy melioracyjne. W granicach obszarów położonych w zachodniej i północnej części gminy przeważają gleby klasy V i VI z niewielkim udziałem gleb klasy IV.

Obszary objęte granicami projektu planu w większości położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, oraz w jednej ze stref (zwykłej i ochrony urbanistycznej) Warszawskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu .

W granicach obszarów objętych planem znajdują się stanowiska archeologiczne: jedno oznaczone numerem ewidencyjnym AZP 56-64/44, zlokalizowane jest w granicach wsi **Borzęcin Mały**, a dwa, oznaczone numerami ewidencyjnymi AZP 56-65/4 i AZP 56-65/5, w granicach wsi **Stare Babice**. W granicach obszarów objętych planem brak jest elementów struktury przyrodniczej lub krajobrazów, które kwalifikowałyby się do objęcia ochroną, w szczególności w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych.

Przez obszary objęte projektem planu przebiegają sieci infrastruktury technicznej - napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (110kV, 220kV, 400kV) emitujące szkodliwe dla ludzi promieniowanie, oraz trasa ropociągu naftowego. Zapisy projektu planu uwzględniają w zaproponowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania obszarów ograniczenia wynikające z przebiegających przez obszar sieci infrastruktury technicznej.

Analizowane obszary posiadają możliwość podłączenia zabudowy do gminnej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci gazowej.

Obsługę komunikacyjną nowych terenów budowlanych zapewnia sieć gminnych dróg publicznych, dostępnych poprzez drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo-jezdne istniejące lub

możliwe do wyznaczenia w granicach terenów własnych.

Jak wskazano w prognozie, realizacja ustaleń projektu planu związana będzie z wystąpieniem oddziaływania na komponenty środowiska w niewielkim zakresie - oddziaływania te dotyczyć będą powierzchni ziemi, warunków gruntowych oraz kształtowania zabudowy związanej użytkowaniem rolniczym ziemi w granicach terenów obecnie nie zainwestowanych. Przestrzeganie zapisów w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ograniczy ryzyko pogarszania standardów zamieszkiwania na terenie gminy



















:

















