

---

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

---

## **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI BORZĘCIN DUŻY I WIERZBIN -OBSZAR Nr 1**

Sporządzanego na mocy uchwały nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin oraz uchwały nr XVIII/174/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. zmieniającej uchwałę nr XLI/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r.

Opracowała:  
mgr inż. Magdalena Kuźmińska

---

2016-2020

---



## 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 .....                                                                                     | 5         |
| 2.3. Użytkowanie terenów .....                                                                                           | 5         |
| 2.4. Perspektywy rozwoju.....                                                                                            | 5         |
| <b>3. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO REJONU<br/>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.....                                                                                | 10        |
| 4.3. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania<br>przestrzennego .....                         | 11        |
| 4.4. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....                                           | 11        |
| 4.5. Prognoza zmian w środowisku w przypadku nie przyjęcia dokumentu .....                                               | 17        |
| <b>5. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU PLANU<br/>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>                  | <b>17</b> |
| 5.1. Przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu zmiany planu na środowisko .....                                        | 17        |
| Powierzchnia ziemi i zasoby naturalne .....                                                                              | 18        |
| Wody powierzchniowe i podziemne.....                                                                                     | 18        |
| Powietrze i klimat akustyczny .....                                                                                      | 18        |
| Klimat .....                                                                                                             | 18        |
| Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna .....                                                                       | 19        |
| Krajobraz.....                                                                                                           | 19        |
| Zabytki i dobra materialne .....                                                                                         | 19        |
| Warunki życia ludności.....                                                                                              | 19        |
| Promieniowanie niejonizujące i poważne awarie .....                                                                      | 19        |
| Tereny sąsiednie .....                                                                                                   | 19        |
| 5.2. Przewidywane oddziaływanie na obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o<br>ochronie przyrody .....          | 19        |
| 5.3. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym,<br>wspólnotowym i krajowym.....                    | 20        |
| 5.4. Oddziaływanie transgraniczne.....                                                                                   | 20        |
| 5.5. Podsumowanie.....                                                                                                   | 20        |
| <b>6. OCENA ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ŚRODOWISKA PRZYJĘTYCH W PLANIE<br/>ORAZ PROPOZYCJE ZMIAN I ANALIZY SKUTKÓW .....</b> | <b>21</b> |
| 6.1. Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu .....                                                                   | 21        |
| 6.2. Możliwe rozwiązania alternatywne .....                                                                              | 21        |
| 6.3. Propozycje metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego<br>dokumentu.....                            | 21        |
| <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, Wierzbin, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin oraz uchwały nr XVIII/174/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. zmieniającej uchwałę nr XLI/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 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 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonanego zgodnie z uchwałą Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin oraz uchwałą nr XVIII/174/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. zmieniającej uchwałę nr XLI/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 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 2020 r. poz. 283 ze zm.).

### **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 i Wierzbin, którego granice określa uchwała Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbin oraz uchwała nr XVIII/174/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. zmieniającej uchwałę nr XLI/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r.

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 2020 r. poz. 283 ze zm.)

W opracowaniu uwzględniono zakres i stopień szczegółowości prognozy ustalony przez odpowiednie organy, tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOS-I.411.304.2014.DC z dnia 25.XI. 2014 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ożarowie Mazowieckim (pismo znak ZNS-711-259/15/1/14 z dnia 15.01.2014r.).

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 2020 r. poz. 293 ze 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 2015 r. oraz Uchwałą Nr XLI/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r.
- Gminny Program Ochrony Środowiska Gminy Stare Babice, zatwierdzony uchwałą Nr XXX/227/05 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2005 r.,
- Opinia sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w powiecie warszawskim zachodnim (pismo znak ZNS-711-259/15/1/14 z dnia 15.01.2014r.),
- Uzgodnienie, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak WOOS-I.411.304.2014.DC z dnia 25.XI. 2014 r.),
- Obowiązujące przepisy prawne - ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (tj. Dz. U. z 2020 r. poz.55), ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.), ustawa Prawo wodne z 20 lipca 2017 r. ( Dz. U. z 2020 r., poz. 310 z późn.

zm.), ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 282 z późn. zm.) oraz rozporządzenie R.M. z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

## **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 - opisu dokonano w sposób zgeneralizowany, w razie potrzeby odnotowując zjawiska istotne z punktu widzenia niniejszego opracowania.

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

Opracowanie obejmuje część terenów w miejscowości Borzęcin i Wierzbin położonych w środkowym „paśmie Gminy Stare Babice” z zabudową mieszkaniowo-usługową wzdłuż ul. Warszawskiej z planowanym centrum usługowym. Ulica Warszawska, na kierunku wschód-zachód, stanowi, główną oś komunikacyjną Gminy.

Tereny w Borzęcinie Dużym i Wierzbinie w Studium są przeznaczone, między innymi, pod „Usługowy ośrodek wspomagający gminy”. Usługowy ośrodek w Borzęcinie będzie uzupełniał ośrodek usługowy w Starych Babicach i Zielonkach.

Gmina Stare Babice od wschodu graniczy bezpośrednio z m.st. Warszawa, tym samym znajduje się w strefie bezpośredniego oddziaływania stolicy. Obszar gminy Stare Babice należy do terenów o jednym z większych w skali kraju potencjałów inwestycyjnych, a dobre połączenie z Warszawą sprawia, iż stanowią one atrakcyjne tereny inwestycyjne zwłaszcza jako zaplecze mieszkaniowe stolicy. Dlatego ośrodek w Borzęcinie winien uzyskać formę centrum usługowego o atrakcyjnym wyglądzie i programie z publicznymi funkcjami usługowymi.

Obszar planu wyznaczony jest istniejącymi drogami: wojewódzką nr 580 (ul. Warszawska), powiatową (ul. Spacerowa) oraz drogami gminnymi (ul. Trakt Królewski, ul. Królewicza Jakuba).

Podstawę powiązań komunikacyjnych na terenie gminy i w obszarze planu stanowi droga wojewódzka nr 580 relacji Warszawa-Sochaczew. Planowane jest zdublowanie ul. Warszawskiej, poprzez nowy ciąg komunikacyjny, obsługujący nowe osiedla zarówno w zakresie komunikacji indywidualnej, jak i zbiorowej (publiczny środek transportu- szynobus-tramwaj - kolejka). W obszarze planu ten ciąg komunikacyjny wyznaczony jest na północ od drogi nr 580.

Część obszaru opracowania położona jest bezpośrednio przy drodze 580, część leży w pewnym od niej oddaleniu, a połączenia z drogą nr 580 zapewnia sieć dróg prostokątnych: istniejąca droga zbiorcza- ul. Spacerowa oraz droga lokalna – ul. Królewicza Jakuba oraz dróg projektowanych KDG i dróg dojazdowych.



## **2.2. Infrastruktura techniczna**

Obszar opracowania obejmuje tereny zainwestowane oraz tereny w bezpośrednim sąsiedztwie dróg istniejących, które objęte są zorganizowanymi systemami zaopatrzenia w gminną infrastrukturę techniczną. Tereny rozwojowe wskazane w projekcie planu będą wymagały rozbudowy tej infrastruktury.

## **2.3. Użytkowanie terenów**

Całkowita powierzchnia wszystkich terenów objętych analizowanym projektem planu wynosi ok. 84,00 ha. Zainwestowanie terenów jest bardzo różnorodne. Wśród terenów zabudowanych dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ale w granicach opracowania znajdują się również obiekty usługowe, w tym usług publicznych oraz budynek zabudowy wielorodzinnej. Zabudowa istniejąca skoncentrowana jest wzdłuż istniejących dróg oraz w południowo- zachodnim kwartale obszaru planu stanowiącym historycznie ukształtowane centrum wsi. Znaczny jest udział terenów niezainwestowanych użytkowanych rolniczo – około 2/3 obszaru..

## **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 zurbanizowanej są to tereny o większej intensywności, a w części centralnej o charakterze bardziej ekstensywnym. Tereny przy ul. Warszawskiej wskazane zostały pod rozwój zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Natomiast obszar pomiędzy planowaną drogą, a ulicą Warszawską, z racji położenia, wskazany został pod rozwój wielofunkcyjnego centrum usługowego, w tym usług publicznych. Tereny usług, w tym usług publicznych wyznaczono również zgodnie ze stanem istniejącym. Kilka działek wyznaczono pod zabudowę wielorodzinną nową i adaptowaną.

Dla obszaru gminy Stare Babice, w tym dla terenów w sporządzanym planie zagospodarowania, 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 obszaru objętego analizą, znaczna część terenów, w planie obowiązującym, wyznaczona jest jako tereny upraw rolniczych.

Zgodnie z ustaleniami Studium tereny rolnicze przeznacza się w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi nieuciążliwe oraz pod centrum usługowe pomiędzy drogami 1KDG, 2KDG i 4KDG.

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

---

## **3.1. Charakterystyka stanu środowiska**

Położenie przyrodnicze



Opracowaniem objęty jest teren o niewielkim zróżnicowaniu przyrodniczym. Analizowany projekt planu nie obejmuje obszarów zaliczanych do najcenniejszych przyrodniczo terenów gminy, tworzących trzon lokalnego lub ponadlokalnego systemu przyrodniczego.

Cały obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN). KPN zajmuje północno- wschodni pas gminy Stare Babice i oraz enklawy w obszarze. Tereny KPN rozciągają się na terenach gmin sąsiadujących Izabelin i Leszno. Obszar Parku równolegle objęty jest ochroną w ramach obszarów Natura 2000 (OSO SOO Puszcza Kampinowska PLC14001). W granicach opracowania nie występują tereny objęte ochroną w ramach KPN. Część terenów na północ od drogi 580, w pasie oddalonym 100 m (równoległym) do drogi 580, objęta jest ochroną w ramach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu WOCHK.

Znaczenie przyrodnicze terenów w obszarze planu jest ograniczone ponieważ stanowią część zainwestowanego i urbanizowanego pasma środkowego gminy położonego w znacznym oddaleniu od obszarów cennych przyrodniczo. Uwzględnienie położenia w strefie ochrony urbanistycznej WOCHK nastąpi poprzez bardziej ekstensywną zabudowę i zwiększone powierzchnie biologicznie czynne.

W obszarze opracowania występują rowy melioracyjne oraz znajdują się stawy oznaczone w Studium. Rowy przepływające w obszarze planu w kierunku południowym nie mają znaczenia dla powiązań przyrodniczych, a jedynie dla gospodarki wodami opadowymi. Natomiast rów melioracyjny przepływający ze wschodu na Zachód oraz jego dopływy stanowi lokalny układ powiązań przyrodniczych i pozostawia się go jako otwarty. Pozostawia się również stawy.

### **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. 96 m n.p.m. dla terenów położonych w rejonie Traktu Królewskiego, do ok. 92 m n.p.m. dla terenów w części południowej. Wahania wysokości rozciągają się na odcinku ok. 1km. W granicach obszaru objętego 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 kopalin.

### **Gleby**

Na terenach opracowania występują gleby o zróżnicowanych wartościach od gleb klasy VI i nieużytków do gleb klasy II (głównie w środkowej i południowej części obszaru planu). W dominującej mierze dla gruntów położonych na glebach klasy II i III wymagane będzie uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. Nie występują grunty leśne.

### **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.

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu nieudokumentowanego, trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 2151 (Subniecka Warszawska – część centralna), będącego częścią większej jednostki: GZWP nr 215 (Subniecka Warszawska). Zgodnie z danymi zawartymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego teren gminy Stare Babice znajduje się w Obszarze Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

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 w pobliżu rowów). 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 terenach objętych opracowaniem. Występują zarówno tereny zabudowane, jak również obszary terenów otwartych. Zabudowie towarzyszą tereny zieleni o zróżnicowanym składzie gatunkowym, ze znacznym udziałem gatunków obcych. Tereny zabudowane w większym stopniu występują obrzeżnie w zachodniej, północnej i wschodniej części 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 niewielkie powierzchnie. Na obszarze objętym opracowaniem, jedynie w południowo- zachodniej części dawnego folwarku 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. Obszar planu, ze względu na swoje położenie oraz zainwestowanie (zarówno w granicach opracowania, jak i terenów sąsiednich), może być wykorzystywany przez zwierzęta jedynie w bardzo ograniczonym zakresie. Spotkać tam można głównie gatunki typowe dla terenów podmiejskich, dobrze tolerujące bezpośrednie sąsiedztwo człowieka. Jednocześnie jednak granice opracowania obejmują tereny istniejących wsi w układzie ulicowym oraz tereny bezpośrednio do nich przyległe, na których już w chwili obecnej dochodzi do zainwestowania. Tym samym również na tych obszarach występowanie dziko żyjących zwierząt jest sporadyczne i 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. Nie występują tereny produkcyjne. Na pozostałych obszarach, wśród terenów zabudowanych, dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Część terenów, w centralnej części obszaru planu, zachowała charakter terenów otwartych, głównie w formie terenów rolnych, w tym nieużytków. Ogólnie w granicach opracowania, poza fragmentem otoczenia dawnego folwarku, 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 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r. poz. 1031).

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. W obszarze planu występują rowy melioracyjne. 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 omawianym obszarze 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 położone są co prawda w otulinie KPN jednak odległość granicy obszaru planu, od granic KPN jest znaczna i wynosi ponad 2,5km, a poza tym 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 granice analizowanego projektu planu obejmują:

- o otulina KPN,
- o strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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 pełnioną 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 ze zm.). 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. Przez teren opracowania przepływa rów melioracyjny, który biegnie w centralnej części obszaru planu i stanowi ciąg przyrodniczego o znaczeniu lokalnym. 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 obszaru objętego opracowaniem znajduje się stanowisko archeologiczne o numerze AZP 56-64/29 - pozostałość miejsc produkcji żelaza oraz stanowiska archeologiczne nr ewidencji AZP 56-64/11 i nr ewidencji AZP 56-63/53.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania występują obiekty objęte ochroną ze względu na wartości kulturowe:

- kościół w Borzęcinie Dużym – na południe przy ul. Warszawskiej
- cmentarz z drzewostanem i kaplica cmentarna w Borzęcinie Dużym – na południe od ul. Warszawskiej - oddalony o ok. 500 m od ul. Spacerowej.

Obszar objęty opracowaniem nie wykazuje istotnych powiązań z obiektami i obszarami zabytkowymi.

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

W granicach obszaru objętego 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.

Teren objęty opracowaniem leży w odległości ok. 2,5 km od obszarów objętych ochroną w ramach sieci Natura 2000 - Puszczy Kampinoskiej (Kampinoski Park Narodowy). Obszar objęty projektem planu nie wykazuje istotnych funkcjonalnych powiązań z obszarem Natura 2000 - nie stanowi obszarów kluczowych dla przedmiotu ochrony.

## **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 wykształcenia układu obsługującego nowe tereny zabudowy oraz wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Zmiany wprowadzane projektem planu 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. oraz uchwałą nr XL/435/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r. wśród obszarów objętych projektem planu dominuje przeznaczenie pod



zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MU, MW, M2, MN3) oraz pod usługi (U1 i U2), a także pod centrum usługowe CU2, oraz pod zielen parkową z usługami (ZP, US/ZP/WS i US/ZP). 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 z 2014r. (droga 1KDG z ciągiem publicznego środka transportu- szynobus- tramwaj - kolejka). 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.

Część graficzną stanowi załącznik nr 1 –rysunek projektu planu.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze 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:

- |     |                                                |
|-----|------------------------------------------------|
| MW  | - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |
| MN2 | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MN3 | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MNU | - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej       |
| U1  | - tereny zabudowy usługowej- celu publicznego  |
| U2  | - teren zabudowy usługowej usług komercyjnych  |



- CU2 - tereny centrum usługowego –
- US/ZP/WS - teren usług sportu, zieleni parkowej i wód powierzchniowych
- US/ZP - teren usług sportu i zieleni parkowej
- ZP - teren zieleni parkowej
- WS - tereny wód powierzchniowych (stawy)
- WR - tereny rowów
- KD-G - tereny dróg publicznych klasy głównej
- KD-Z - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KD-L - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KD-D - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KPJ - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- Ks - teren parkingu
- IT - teren infrastruktury
- K - teren urządzeń odprowadzania ścieków

Na większej części terenów objętych projektem planu, dominującym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowie czysto mieszkaniowej mogą towarzyszyć lokale użytkowe. Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo - usługową dominuje przy drodze 2KDG. Występuje kilka terenów z zabudową wielorodzinną, z usługami – komercyjnymi lub publicznymi. Prawie jedną czwartą obszaru planu zajmują tereny centrum usługowego.

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

|                                              |                                                 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>MW</b> – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 25%                                             |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 2,0                                             |
| Wysokość zabudowy                            | 13 m i 6 m                                      |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | -                                               |

|                                              |                                                                                                     |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>MN2</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 60%<br>70% w granicach WOChK<br>40% tereny usług                                                    |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 0,9 1,2                                                                                             |
| Wysokość zabudowy                            | 12 m – 6m                                                                                           |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | 1000 m <sup>2</sup>                                                                                 |



|                                              |                                                                                    |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>MN3</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 70% w granicach WOChK                                                              |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 1,1                                                                                |
| Wysokość zabudowy                            | 12 m i 6m                                                                          |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | 1500 m <sup>2</sup>                                                                |

|                                              |                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>MNU</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych i zabudowa usługowa |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 40% i 70% w granicach WOChK                                                                                                        |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 2,0                                                                                                                                |
| Wysokość zabudowy                            | 12 m i 6m                                                                                                                          |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | 800 m <sup>2</sup>                                                                                                                 |

|                                              |                               |
|----------------------------------------------|-------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>CU2</b> – centrum usługowe |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 420%, 0% i 50%                |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 3,5                           |
| Wysokość zabudowy                            | 12 m 6m                       |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | 5000 m <sup>2</sup>           |

|                                              |                               |
|----------------------------------------------|-------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>U2</b> – usługi komercyjne |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 40%                           |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 2,1                           |
| Wysokość zabudowy                            | 12m i 6 m                     |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | 1000 m <sup>2</sup>           |

|                                              |                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>U1</b> – usługi celu publicznego       |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 40%                                       |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 2,1                                       |
| Wysokość zabudowy                            | 12m -6 m                                  |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | 1000 m <sup>2</sup> i 1500 m <sup>2</sup> |



|                                              |                                                             |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>K</b> – urządzenia odprowadzania ścieków – przepompownia |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 5%                                                          |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 1,0                                                         |
| Wysokość zabudowy                            | 6 m                                                         |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | Nie określa się                                             |

|                                              |                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>IT</b> – teren infrastruktury |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 5%                               |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 1,0                              |
| Wysokość zabudowy                            | 6 m                              |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | Nie określa się                  |

|                                              |                            |
|----------------------------------------------|----------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>Ks</b> – teren parkingu |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 5%                         |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 0,2                        |
| Wysokość zabudowy                            | 15 m                       |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | nie określa się            |

|                                              |                                                                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>US/ZP/WS</b> - tereny usług sportu, zieleni parkowej i wód powierzchniowych |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 70%                                                                            |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 0,3                                                                            |
| Wysokość zabudowy                            | 12 m                                                                           |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | nie określa się                                                                |

|                                              |                                                    |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>US/ZP</b> teren usług sportu i zieleni parkowej |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 70%                                                |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 0,1                                                |
| Wysokość zabudowy                            | 5,5 m                                              |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | nie określa się                                    |



|                                              |                                    |
|----------------------------------------------|------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>ZP</b> – teren zieleni parkowej |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 90%                                |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 0,1                                |
| Wysokość zabudowy                            | 3,5 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 następowało 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:

- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MR - tereny zabudowy zagrodowej
- R - tereny rolnicze
- U2 - tereny usług
- U1 - tereny usług celu publicznego
- KS – teren parkingu

|                                              |                                                                    |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>MW</b> – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i wbudowane usługi |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 25% zieleni osiedlowa                                              |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 1,5                                                                |
| Wysokość zabudowy                            | 11m – 13m III kondygnacje                                          |
| Min. powierzchnie działek                    | -                                                                  |

|                                              |                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>MN2</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych oraz usługi |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 60%                                                                                                             |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 0,9                                                                                                             |
| Wysokość zabudowy                            | 11,5 m II ½ kondygnacje i 7,5 m II kondygnacje dach płaski                                                      |
| Min. powierzchnie działek                    | 750-1000 m <sup>2</sup>                                                                                         |



|                                              |                                                          |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>MR – zabudowa zagrodowa</b>                           |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 30%                                                      |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 1,0                                                      |
| Wysokość zabudowy                            | 11,5 m II kondygnacje i 8,0m II kondygnacje -dach płaski |
| Min. powierzchnie działek                    | 3000 m <sup>2</sup>                                      |

|                                              |                                                         |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>U2 – usługi</b>                                      |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 20%                                                     |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 1,2                                                     |
| Wysokość zabudowy                            | 12 m III kondygnacje – 7,5 m II kondygnacje dach płaski |
| Min. powierzchnie działek                    | 1000 m <sup>2</sup>                                     |

|                                              |                                     |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>U1 – usługi celu publicznego</b> |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 20%                                 |
| Maks. intensywność zabudowy                  | 1,2                                 |
| Wysokość zabudowy                            | 12,0 m                              |
| Min. powierzchnie działek                    | -                                   |

|                                              |                                               |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Przeznaczenie podstawowe                     | <b>ZP – tereny zieleni urządzonej gminnej</b> |
| Min. udział powierzchni biologicznie czynnej | 85%                                           |
| Maks. intensywność zabudowy                  | -                                             |
| Wysokość zabudowy                            | -                                             |
| Min. powierzchnia nowo wydzielonej działki   | nie określa się                               |

Poniżej przedstawiono krótką charakterystykę zmian wprowadzonych w poszczególnych obszarach:

Borzęcin Duży (zgodnie z ustaleniami Studium).

- Wyznaczenie nowych dróg głównych w tym drogi KDG z ciągiem publicznego środka transportu- szynobus- tramwaj – kolejka,
- Wyznaczenie nowych dróg gminnych i wewnętrznych,
- Przeznaczenie terenów MR pod zabudowę mieszkaniową odpowiednio MN2 lub MN3,
- 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,
- Przeznaczenie terenów R pod zabudowę mieszkaniową odpowiednio MN3,



- Przeznaczenie terenów R pod zabudowę centrum usługowego CU2,
- Przeznaczenie terenów R pod zespół zieleni parkowej z usługami sportu

Wierzbina (zgodnie z ustaleniami Studium).

- Wyznaczenie nowych dróg głównych w tym drogi KDG z ciągiem publicznego środka transportu- szynobus- tramwaj – kolejka,
- Wyznaczenie nowych dróg gminnych i wewnętrznych,
- Przeznaczenie terenów MR pod zabudowę mieszkaniową odpowiednio MN2 lub MNU,
- Przeznaczenie terenów R pod zabudowę centrum usługowego CU2.

#### **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 rolne R i zabudowy zagrodowej MR. Pozostałe tereny są zainwestowane lub z uzupełniającym zainwestowaniem. 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 terenów rolnych. 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 było wyznaczenie nowych dróg w tym drogi KDG z ciągiem publicznego środka transportu- szynobus- tramwaj – kolejka,, wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową w tym usług publicznych, zieleni parkowej z usługami sportu, , w tym pod centrum usługowe.

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 lub usługowe. Wynikało to z konieczności uwzględniania w projekcie planu ustaleń Studium.

Generalnie zmiany będące wynikiem analizowanego projektu planu nie są szczególnie istotne z punktu widzenia stanu i funkcjonowania środowiska. Wyznaczenie nowych dróg gminnych lub wewnętrznych nie wiąże się z oddziaływaniem środowiskowym.

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, w tym wyznaczenie nowej drogi KDG.

W związku z którym dopuszczone zostanie zainwestowanie na terenach dotychczas zachowywanych w formie terenów otwartych, a nowy układ drogi KDG wywołać może konieczność zastosowania zabezpieczeń akustycznych.

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 terenach 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 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 akumulacyjno - retencyjno - odparowywalnych jako zbiorników naziemnych i podziemnych lub otwartych rowów odwadniających.

W projekcie planu uwzględnia się istniejące w granicach opracowania rowy melioracyjne, które na odcinkach nieskanalizowanych wyznacza się jako odrębne tereny funkcjonalne. Zachowuje 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 z wyjątkiem oddziaływania nowej drogi KDG.

### **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 terenach 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 rowy melioracyjne stanowiący postawę lokalnych powiązań przyrodniczych oraz podstawę odwodnienia, a także wyznacza się linię zabudowy w odległości zapewniającej ewentualną 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, wprowadza na terenach dotychczas rolniczych zabudowę i w tym zakresie będą to zmiany. Jednak ze względu na istniejącą wzdłuż dróg zabudowę nie będzie to związane 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 wyznacza się strefę bez zabudowy wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV, co ograniczy 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 (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 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). 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 mogłoby zagrażać przedmiotowi ochrony. Projekt planu nie zawiera rozwiązań, które mogłyby wiązać się z negatywnym oddziaływaniem na obszar chroniony(KPN) tym bardziej , że tereny Parku oddalone są od północnej granicy planu o około 2,5km..

Tereny objęte opracowaniem nie leżą na trasie strategicznych powiązań przyrodniczych KPN, które łączą kompleks główny KPN z Lasem Bemowskim. W projekcie planu zachowuje się bez zmian warunki powiązań przyrodniczych wzdłuż rowów w obszarze dawnego folwarku..

### **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 było wyznaczenie nowego układu komunikacji publicznej drogi głównej oraz dróg obsługujących nowe tereny zabudowy. 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 i usługowej oraz dróg. Ze względu na powierzchnię tych obszarów oraz dopuszczalną intensywność zabudowy, a także fakt ich położenia w otoczeniu 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 rozwiązują zdiagnozowane istniejące i prognozowane problemy środowiska. Zostały one opisane we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania.

Szczegółowy wpływ inwestycji na środowisko zależy 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 2017 r., poz. 1073) 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 i Wierzbina, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XL/408/14 Rady Gminy Stare Babice z dnia 4 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Borzęcin Duży i Wierzbina.

Całkowita powierzchnia wszystkich terenów objętych analizowanym projektem planu wynosi ok. 91 ha. Zainwestowanie terenów jest bardzo różnorodne. Wśród terenów zabudowanych dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ale w granice opracowania wchodzi również tereny usług, w tym tereny centrum usługowego. Tereny niezainwestowane dotychczas wykorzystywane są pod uprawy rolnicze lub nieużytkowane - nieużytki porolne. Większym poziomem zainwestowania charakteryzują się tereny położone wzdłuż dróg publicznych w tym drogi nr 580.

Dla całego obszaru gminy Stare Babice obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr VIII/55/11 Rady Gminy Stare Babice z dnia 30 czerwca 2011 r. (opublikowany w Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2011 roku nr 156 poz. 4944). Dla obszarów objętych analizą, część terenów wyznaczona została w planie obowiązującym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej a część pozostawiona pod uprawy rolnicze i zabudowę zagrodową.

Podstawowym celem przystąpienia do analizowanego projektu planu było wyznaczenie nowych dróg w tym drogi KDG z ciągiem publicznego środka transportu- szynobus- tramwaj – kolejka,, wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową w tym usług publicznych, zieleni parkowej z usługami sportu, w tym pod centrum usługowe.

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.

W związku z realizacją ustaleń analizowanego projektu planu nie przewiduje się zagrożenia znaczącym negatywnym oddziaływaniem na środowisko. W projekcie planu uwzględnia się położenie części terenów w granicach obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody- WOCHK. 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.



OŚWIADCZENIE AUTORA  
PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2 pkt 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

/-/

Magdalena Kuźmińska