



**GMINA  
STARE BABICE**

---

## **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

---

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W RÓŻNYCH CZĘŚCIACH GMINY STARE BABICE**

Stare Babice  
marzec 2022 r.

## Spis treści

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Informacje ogólne .....                                                                                                                                                                                                                                            | 3  |
| 1.1. Przedmiot opracowania.....                                                                                                                                                                                                                                       | 3  |
| 1.2. Cel opracowania prognozy.....                                                                                                                                                                                                                                    | 4  |
| 1.3. Podstawy merytoryczne prognozy .....                                                                                                                                                                                                                             | 4  |
| 1.4. Metodyka pracy.....                                                                                                                                                                                                                                              | 6  |
| 2. Ogólna charakterystyka obszaru objętego projektem planu .....                                                                                                                                                                                                      | 6  |
| 2.1. Położenie obszaru objętego projektem planu .....                                                                                                                                                                                                                 | 6  |
| 2.2. Użytkowanie terenów .....                                                                                                                                                                                                                                        | 8  |
| 2.3. Infrastruktura techniczna.....                                                                                                                                                                                                                                   | 9  |
| 3. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego rejonu objętego projektem planu.....                                                                                                                                                                               | 9  |
| 3.1. Charakterystyka stanu środowiska.....                                                                                                                                                                                                                            | 9  |
| 3.2. Funkcjonowanie środowiska .....                                                                                                                                                                                                                                  | 13 |
| 3.3. Obszary chronione.....                                                                                                                                                                                                                                           | 14 |
| 3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska .....                                                                                                                                                                                                                     | 15 |
| 4. Informacje o projekcie planu.....                                                                                                                                                                                                                                  | 16 |
| 4.1. Główne cele planu .....                                                                                                                                                                                                                                          | 16 |
| 4.2. Informacje o zawartości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....                                                                                                                                                                          | 16 |
| 4.3. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....                                                                                                                                                                                       | 17 |
| 4.4. Powiązanie z innymi dokumentami .....                                                                                                                                                                                                                            | 19 |
| 5. Skutki dla środowiska wynikające z projektowanego przeznaczenia terenu .....                                                                                                                                                                                       | 19 |
| 6. Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu zagospodarowania przestrzennego .....                                                                                                                                            | 20 |
| 7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem ....                                                                                                                                                                                  | 21 |
| 8. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektu planu miejscowego .....                                                                                                                                                                  | 21 |
| 9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu ..... | 21 |
| 10. Opis przewidywanych znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko .....                                                                                                            | 23 |
| 11. Rozwiązania mające na celu eliminację lub ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko .....                                                                                                                                                                | 24 |
| 12. Metody analizy skutków realizacji postanowień projektu planu i częstotliwości ich przeprowadzania.....                                                                                                                                                            | 25 |
| 13. Rozwiązania alternatywne .....                                                                                                                                                                                                                                    | 25 |
| 14. Wnioski.....                                                                                                                                                                                                                                                      | 26 |
| 15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym .....                                                                                                                                                                                                                   | 26 |

# 1. Informacje ogólne

## 1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice, wykonanego na podstawie Uchwały Nr XV/152/2019 z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice, Uchwały Nr XVIII/176/2020 Rady Gminy Stare Babice z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XV/152/19 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 grudnia 2019 r., Uchwały Nr XXXVIII/409/2021 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 października 2021 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XV/152/19 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 grudnia 2019 r. oraz Uchwały Nr XLII/457/2022 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XV/152/19 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice, nazywanego dalej „planem”.

Projekt planu został sporządzony uwzględniając liczne wnioski właścicieli gruntów. Większość terenów planowanych do przekształcenia przeznaczona jest w planach miejscowych pod różnego rodzaju tereny zabudowy, jednakże ustalenia planistyczne przyjęte na tych obszarach nie są zbieżne z zamiarami inwestycyjnymi poszczególnych właścicieli. Nowy plan miejscowy ma na celu regulację w postaci m. in.: zmiany przeznaczenia gruntów z terenów mieszkaniowych na tereny usługowe, zmiany przeznaczenia gruntów z terenów usługowych na tereny mieszkaniowe, zmiany przeznaczenia gruntów z terenów zagrodowych na tereny mieszkaniowe jednorodzinne w przypadkach, gdy na działkach wnioskodawców nie jest prowadzona działalność związana z produkcją rolniczą, korekty układów komunikacyjnych, korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy, korekty wynikającej z rozbieżności między granicami ewidencyjnymi a liniami rozgraniczającymi przyjętymi w obowiązujących planach, poprawy warunków zabudowy na granicy terenów mieszkaniowych i rolnych, rozwiązania innych problemów stanowiących przeszkody w zagospodarowaniu nieruchomości.

Poszczególne obszary objęte granicami planu położone są w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub terenów przeznaczonych pod zabudowę. Część terenów aktualnie jest już zagospodarowana. **Planowane zmiany przeznaczenia nie wymuszają wykonania większych inwestycji publicznych, zarówno w zakresie wodociągów i kanalizacji, jak i budowy sieci komunikacyjnej.** Obszary objęte zmianą planu zostaną przyłączone do istniejących w pobliżu sieci uzbrojenia terenu oraz będą obsługiwane poprzez gminną sieć dróg publicznych, do której dostęp zapewnią dojazdy i drogi wewnętrzne istniejące lub wyznaczone w opracowywanym planie.

Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy wpływu ustaleń na zasoby środowiska przyrodniczego i krajobraz, a także przedstawienie skutków ustaleń planu na stan i funkcjonowanie środowiska, w tym warunki życia mieszkańców.

## **1.2. Cel opracowania prognozy**

Celem prognozy jest eliminacja zagrożeń i ograniczenie oddziaływań na środowisko przyrodnicze, oraz sformułowanie wniosków odnoszących się do warunków realizacji ustaleń planu w zakresie ograniczenia ich ewentualnego niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

Prognoza została wykonana zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Powiecie Warszawskim Zachodnim.

Celem niniejszej prognozy jest:

- ocena istniejącego stanu środowiska i określenie tendencji zmian tego stanu przy braku realizacji ustaleń projektu planu,
- ocena stanu środowiska na obszarach, na których w przypadku realizacji ustaleń projektu planu występowałoby znaczące oddziaływanie na środowisko,
- określenie istniejących problemów ochrony środowiska,
- ocena zakresu celów ochrony środowiska na szczeblu krajowym i międzynarodowym w ustaleniach projektu planu,
- ocena oddziaływania na środowisko skutków realizacji projektu planu,
- ocena przyjętych w projekcie planu rozwiązań eliminujących lub ograniczających niekorzystne oddziaływanie na środowisko skutków realizacji projektu planu,
- sformułowanie wniosków odnoszących się do ustaleń projektu planu w zakresie eliminacji lub minimalizacji możliwego negatywnego oddziaływania na środowisko.

Należy pamiętać, że plan określa funkcje terenu i warunki realizacji danych funkcji, natomiast nie określa czasu, w jakim ma się dokonać ich realizacja, jak również nie jest gwarancją na to, że na całym terenie docelowo powstanie zainwestowanie w wielkości i skali maksymalnej, na jakie plan pozwala. Stąd prognozowanie zmian zachodzących w środowisku ograniczone jest do wskazania potencjalnych oddziaływań.

## **1.3. Podstawy merytoryczne prognozy**

W prognozie wykorzystane i uwzględnione zostały następujące dokumenty, opracowania i akty prawne:

- tekst i rysunek projektu planu,
- Uchwała nr XV/152/2019 z dnia 19 grudnia 2019 roku, Uchwała nr XVIII/176/2020 z dnia 27 lutego 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice, Uchwała Nr XXXVIII/409/2021 Rady Gminy Stare Babice z dnia 28 października 2021 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XV/152/19 Rady Gminy Stare Babice z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice - Uchwała Nr XXXVIII/326/06 Rady Gminy Stare Babice z dnia 1 czerwca 2006 r., zmieniona 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.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice - Uchwała Nr VIII/55/11 z dnia 30 czerwca 2011 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kwirynów, Stare Babice, Janów i Klaudyn - Uchwała Nr V/33/11 z dnia 7 kwietnia 2011 r.,
- 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, Blizne Jasińskiego i Blizne Łaszczyńskiego – Uchwała Nr XXVIII/284/17 z dnia 30 marca 2017 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na różnych obszarach gminy Stare Babice - Etap I – Uchwała Nr XLVI/496/18 z dnia 11 października 2018 r.,
- Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części gminy Stare Babice - Uchwała Nr X/59/03 z dnia 25 września 2003 r.,
- Program Ochrony Środowiska dla gminy Stare Babice do roku 2021 z perspektywą na lata 2022 – 2025 przyjęty Uchwałą nr XLI/444/18 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2018 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne Gminy Stare Babice (Warszawa 2005),
- Zarządzenie Ministra Klimatu z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie zadań ochronnych dla Kampinoskiego Parku Narodowego na rok 2020,
- Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- Program Ochrony Środowiska dla powiatu warszawskiego zachodniego do roku 2020 z perspektywą na lata 2021-2024 (Ożarów Mazowiecki 2016),
- Program Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego do 2022 r. (Warszawa 2016),

- Uzgodnienie zakresu prognozy przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOŚ-III.411.275.2020.JD z dnia 25 listopada 2020 r.),
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

#### **1.4. Metodyka pracy**

Zgodnie z wymaganiami Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, określeniu i ocenie podlegają skutki rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz innych ustaleń zawartych w projekcie planu, które wpływają na jakość, stan i funkcjonowanie środowiska oraz jakość życia ludzi. Uwzględniono także przyjęte rozwiązania planistyczne mające na celu eliminację lub minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko. Powyższe analizy zostały przeprowadzone dla całego obszaru objętego planem oraz jego bliskiego otoczenia.

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.

## **2. Ogólna charakterystyka obszaru objętego projektem planu**

### **2.1. Położenie obszaru objętego projektem planu**

Gmina Stare Babice położona jest w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim. Projekt planu będzie obejmował 29 niewielkich obszarów położonych w gminie Stare Babice:

1) we wsi Babice Nowe:

a) dla obszaru nr 1 - zewnętrzne granice połączonych działek geodezyjnych o nr. ew. 6/3, 703/11 – załącznik nr 1 do uchwały,

- b) dla obszaru nr 3 - zewnętrzne granice połączonych działek geodezyjnych o nr. ew. 256/1, 256/2, 256/3 – załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) dla obszaru nr 4 we wsi Blizne Jasińskiego -zewnętrzne granice połączonych części działek geodezyjnych o nr ew. 52/6 (dawny nr działki 52/4) i 261/72 (dawny nr działki 261/37) – załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) dla obszaru nr 5 we wsi Blizne Łaszczyńskiego - zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 32/5 – załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) we wsi Borzęcin Duży:
  - a) dla obszaru nr 6 – zewnętrzne granice części działki geodezyjnej nr ew. 155 – załącznik nr 3 do uchwały,
  - b) dla obszaru nr 7 – zewnętrzne granice połączonych części działek geodezyjnych nr ew. 513/2, 514/4, 515/2 – załącznik nr 3 do uchwały,
  - c) dla obszaru nr 8 – zewnętrzne granice części działki geodezyjnej nr ew. 46/6 – załącznik nr 3 do uchwały,
  - d) dla obszaru nr 9 – zewnętrzne granice połączonych działek geodezyjnych nr ew. 215/2 oraz części działki geodezyjnej nr ew. 215/3 - załącznik nr 3 do uchwały,
  - e) dla obszaru nr 10 – zewnętrzne granice połączonych działek geodezyjnych nr ew. 167/2 oraz części działki geodezyjnej nr ew. 167/8 – załącznik nr 3 do uchwały,
  - f) dla obszaru nr 11 – zewnętrzne granice części działki geodezyjnej nr ew. 605/11 (dawny nr działki 605/8) – załącznik nr 3 do uchwały,
- 5) dla obszaru nr 12 we wsi Janów - zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 103/32 – załącznik nr 4 do uchwały,
- 6) we wsi Koczargi Nowe:
  - a) dla obszaru nr 13 - zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 106/11 – załącznik nr 5 do uchwały,
  - b) dla obszaru nr 14 - zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 141/1 – załącznik nr 5 do uchwały,
  - c) dla obszaru nr 15 - zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 137/1 – załącznik nr 5 do uchwały,
- 7) dla obszaru nr 16 we wsi Kwirynów - zewnętrzne granice połączonych działek geodezyjnych o nr. ew. 286 i 287 – załącznik nr 4 do uchwały,
- 8) dla obszaru nr 17 we wsi Latchorzew - zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 25/5 – załącznik nr 4 do uchwały,
- 9) dla obszaru nr 18 we wsi Lipków – zewnętrzne granice połączonych działek geodezyjnych nr ew. 9/5, 9/3, 9/4, 9/6, 9/7, 10, 86/1, 11, 12/1, 13/3, 14/4, 15/3, 15/6, 16/6, 17/7, 18/8, 19/6, 21/5, 22/8, 22/10, 709/3, 709/4, 709/5, 26/5, 26/1, 27, 28/8, 28/9, 29/17, 29/16,

29/15, 29/14, 28/4, 28/3, 26/3, 706/1, 22/1, 21/1, 699, 18/2, 17/1, 16/1, 15/5, 15/1, 14/1, 13/1, 12/5, – załącznik nr 6 do uchwały,

10) we wsi Stare Babice:

- a) dla obszaru nr 19 - zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 57 – załącznik nr 7 do uchwały,
- b) dla obszaru nr 20 - zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 675/1 – załącznik nr 7 do uchwały,
- c) dla obszaru nr 21 - zewnętrzne granice działki geodezyjnej o nr. ew. 88/36 – załącznik nr 7 do uchwały,

11) dla obszaru nr 22 we wsi Topolin – zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 32/5 – załącznik nr 8 do uchwały,

12) dla obszaru nr 23 we wsi Wierzbín - zewnętrzne granice połączonych działek geodezyjnych o nr. ew. 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, 46/7, 46/8, 47 i 48 – załącznik nr 8 do uchwały,

13) we wsi Wojcieszyn

- a) dla obszaru nr 24 - zewnętrzne granice połączonych działek geodezyjnych o nr. ew. 236/5, 236/6, 236/7, 236/8, 237/1 i 237/2 – załącznik nr 9 do uchwały,
- b) dla obszaru nr 25 - zewnętrzne granice połączonych działek geodezyjnych o nr. ew. 222/6, 222/7, 224/5 i 224/6 – załącznik nr 9 do uchwały,
- c) dla obszaru nr 26 - zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 208/5 – załącznik nr 9 do uchwały,
- d) dla obszaru nr 27 – zewnętrzne granice części działki geodezyjnej nr ew. 371/2 – załącznik nr 9 do uchwały,

14) we wsi Zielonki-Parcela

- a) dla obszaru nr 28 - zewnętrzne granice działki geodezyjnej nr ew. 279 – załącznik nr 10 do uchwały,
- b) dla obszaru nr 29 – zewnętrzne granice części działki geodezyjnej nr ew. 16/4 – załącznik nr 10 do uchwały,

15) dla obszaru nr 30 we wsi Mariów - zewnętrzne granice połączonych działek geodezyjnych o nr. ew. 230/3 i 230/4 – załącznik nr 8 do uchwały.

## **2.2. Użytkowanie terenów**

Większość terenów planowanych do przekształcenia przeznaczona jest w planach miejscowych pod różnego rodzaju zabudowę (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniowo-usługową lub usługową), jednakże ustalenia planistyczne dotychczas przyjęte na tych obszarach nie są zbieżne z zamiarami inwestycyjnymi właścicieli.

Obszary objęte projektem planu stanowią grunty już zagospodarowane i zabudowane, lub znajdujące się w terenie bezpośrednio sąsiadującym z działkami już zagospodarowanymi.

### **2.3. Infrastruktura techniczna**

Obszar opracowania obejmuje tereny zainwestowane, w dużej części już zabudowane lub znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy, oraz tereny w sąsiedztwie istniejących dróg, które objęte są zorganizowanymi systemami zaopatrzenia w gminną infrastrukturę techniczną. Tereny rozwojowe wskazane w projekcie planu będą wymagały jedynie rozbudowy istniejących już obiektów infrastruktury.

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

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

#### Położenie przyrodnicze

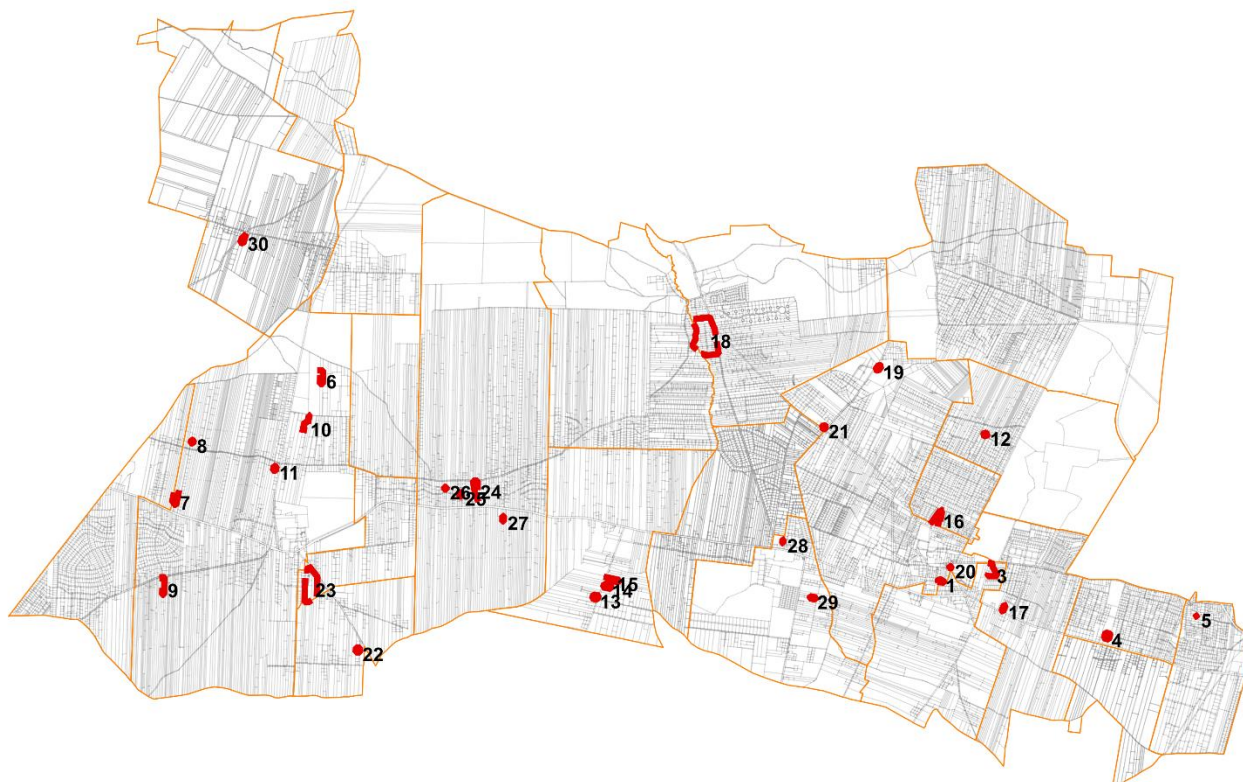
Obszary objęte opracowaniem charakteryzują się niewielkim zróżnicowaniem przyrodniczym. Analizowany projekt planu nie obejmuje rejonów zaliczanych do najcenniejszych przyrodniczo terenów gminy, tworzących trzon lokalnego lub ponadlokalnego systemu przyrodniczego.

Wszystkie obszary objęte opracowaniem, poza obszarami nr 3, 4, 5 i 17, położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN). KPN zajmuje północno-zachodni pas gminy Stare Babice. 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 Kampinska PLC14001). W granicach opracowania nie występują tereny objęte ochroną w ramach KPN.

Obszary nr 6, 8, 10, 11, 12, 18, 19, 21, 24, 25, 26, 30 oraz część obszaru nr 7 i 16 objęte są ochroną w ramach strefy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), dodatkowo obszary nr 11, 12, 18, 21, 24, 25, 26 oraz część obszaru nr 7 i 16 znajdują się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Znaczenie przyrodnicze obszarów ujętych w projekcie planu jest ograniczone, ponieważ stanowią część zainwestowanego i urbanizowanego terenu, w większości położonego w znacznym oddaleniu od obszarów cennych przyrodniczo. Uwzględnienie położenia w strefie ochrony urbanistycznej WOChK nastąpi poprzez bardziej ekstensywną zabudowę i zwiększone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej.

Rys. 1. Lokalizacja obszarów objętych zmianą planu miejscowego na terenie gminy Stare Babice



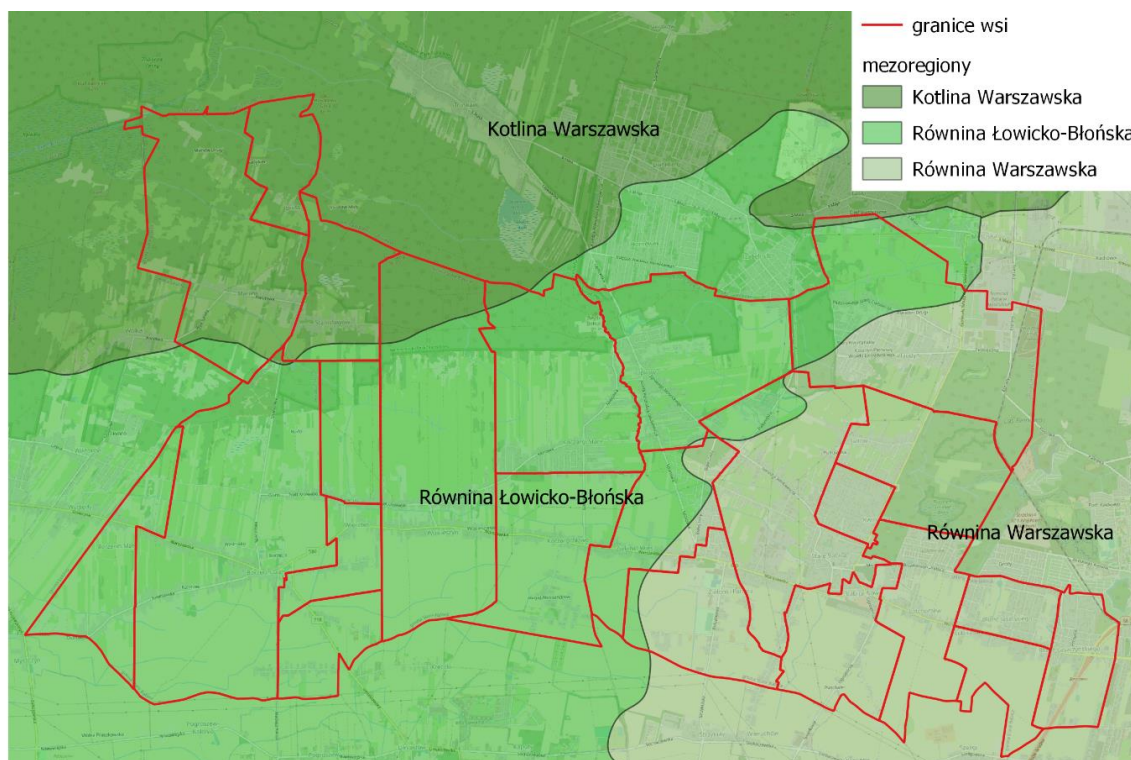
źródło: opracowanie własne

#### Ukształtowanie powierzchni

Według regionalizacji J. Kondrackiego obszary położone w miejscowościach: Babice Nowe, Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego, Janów, Kwirynów, Latchorzew, Stare Babice oraz Zielonki-Parcela położone są w zasięgu Równiny Warszawskiej; w miejscowościach: Borzęcin Duży, Koczargi Nowe, Lipków, Topolin, Wierzbín, Wojcieszyn – w zasięgu Równiny Łowicko - Błońskiej; w miejscowości Mariew – w zasięgu Kotliny Warszawskiej.

Teren gminy ma charakter nizinny, pochylony z południowego – wschodu, gdzie w najwyższym miejscu osiąga ok. 110 m n.p.m., ku północnemu-zachodowi, gdzie wynosi ok. 75 m n.p.m..

Rys. 2. Położenie gminy Stare Babice według regionalizacji J. Kondrackiego



źródło: opracowanie własne

#### Budowa geologiczna i warunki gruntowe

W części południowej gminy, położonej na obszarach eluwialno-eolicznych Równiny Łowicko-Błońskiej wytworzyły się dobre gleby, sprzyjające użytkowaniu jako grunty orne. Litologia środkowej części gminy jest bardziej złożona, w następstwie czego panują tu bardziej zróżnicowane warunki glebowe, hydrogeologiczne i geologiczne. Część północno-zachodnia natomiast, leżąca w obrębie Kotliny Warszawskiej zdominowana jest przez osady piaszczyste rzeczne, lodowcowe i eoliczne, które w części objętej tarasem kampinoskim tworzą dobrze wykształcone wydmy paraboliczne. Pomędzy wydrami występują tereny podmokłe, w części torfowe, powstałe w miejscach płytkiego zalegania bezodpływowych wód gruntowych. Takie połączenie stwarza niekorzystne warunki do zabudowy i wykorzystania rolniczego.

Gleby w gminie Stare Babice należą w przeważającej części do IV, V i VI klasy bonitacyjnej, zatem są to gleby średniej i słabej jakości. Gleby dobrej jakości (I - III klasy), większości zlokalizowane są w południowej części gminy i stanowią około 32,8% ogólnej powierzchni gruntów rolnych w gminie Stare Babice.

#### Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar gminy Stare Babice położony jest w bezpośrednim zasięgu zlewni Środkowej Wisły, w wododziałowej części zlewni rzeki Łasicy, prawobrzeżnego dopływu Bzury. Sieć hydrograficzna gminy Stare Babice jest uboga. Podstawowym ciekim jest Kanał Zaborowski,

odbierający wodę z terenu ok.  $\frac{3}{4}$  gminy. Poza wodami powierzchniowymi teren gminy odwadniany jest za pomocą rowów melioracyjnych, stanowiących urządzenia wodne.

Gmina Stare Babice położona jest w zasięgu trzeciorzędowego głównego zbiornika wód podziemnych nr 215A Subniecka Warszawska (część centralna), w strefie wysokiej ochrony wód. Na całym obszarze gminy występują dwa piętra wodonośne, stanowiące źródła zaopatrzenia w wodę – czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Trzeciorzędowe piętro wodonośne jest jednostką o znaczeniu regionalnym, określoną jako Subniecka Warszawska. Budują ją dwa poziomy wodonośne: mioceni i oligoceni. W obrębie czwartorzędowego piętra użytkowego powszechne są przekroczenia wartości normatywnych żelaza i manganu. Analizy wód pobranych z płytkich studni kopanych w okolicy Starych Babic wykazały wody pozaklasowe. Stwierdzono znaczne przekroczenie wartości normatywnych dla azotanów, siarczanów oraz podwyższone wartości suchej pozostałości.

### Klimat

Warunki klimatyczne gminy Stare Babice są typowe dla terenów Polski Centralnej. Ścierają się masy powietrza atlantyckiego i kontynentalnego. Średnia roczna temperatura wynosi 7,8°C, średni roczny opad wynosi około 530 mm, liczba dni z opadem wynosi przeciętnie 160. Okres wegetacji roślin trwa około 215 dni, natomiast liczba dni bez przymrozków wynosi 170. Przeważają wiatry zachodnie o średniej prędkości 2-3m/sek. Znaczny udział w modyfikacji naturalnych warunków klimatycznych obszaru ma rodzaj zagospodarowania i wprowadzenie zabudowy. Dominującą funkcję w kształtowaniu klimatu mają także duże powierzchnie leśne – Kampinoski Park Narodowy. Na omawianym terenie warunki topoklimatyczne są kształtowane również przez występowanie na znacznych obszarach płytkich wód gruntowych, sąsiedztwo z aglomeracją warszawską oraz małe urozmaicenie rzeźby terenu.

Na terenie gminy Stare Babice brak jest lokalnej sieci monitoringu powietrza, z danych pochodzących z najbliższej zlokalizowanych stacji wynika, że znaczny wzrost zanieczyszczeń powietrza można zaobserwować zimą, co zapewne związane jest z okresem grzewczym i stosowaniem „nieekologicznych” źródeł energetycznych. Na terenie gminy nie występują duże zakłady wytwarzające zanieczyszczenia związane z procesami technologicznymi. Zanieczyszczenia komunikacyjne pochodzą głównie z drogi wojewódzkiej nr 580 (ul. Warszawska), która jest także źródłem hałasu i drgań wynikających z ruchu pojazdów.

### Walory krajobrazowe

Na terenie gminy Stare Babice znajdują się dwa duże kompleksy leśne: południowy skraj Puszczy Kampinoskiej będący częścią Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Park Leśny Bemowo, stanowiący własność Skarbu Państwa. Łącznie grunty leśne i zadrzewione w gminie

stanowią niespełna 19% jej powierzchni. Lasy znajdujące się na terenie Gminy w większości posiadają status lasów ochronnych tj. lasów pełniących przede wszystkim lub dodatkowo funkcje pozaprodukcyjne, służące ochronie gruntów, wód, infrastruktury oraz terenów zamieszkałych przez człowieka i zagrożonych skutkami zjawisk żywiołowych.

Znaczna część gminy znajduje się w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK). WOChK służy ochronie kompleksów rolno-leśnych oraz zachowaniu walorów krajobrazowych i turystyczno-wypoczynkowych. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu stanowi otulinę dla terenów objętych wyższą formą ochrony: parków krajobrazowych, parku narodowego, rezerwatów (zatwierdzonych i projektowanych) oraz powiązań między nimi, obejmuje także obszary pomników przyrody, zabytkowych parków podworskich oraz zorganizowanych terenów wypoczynkowych, zabudowy lotniskowej i podmiejskich ogródków działkowych. Pełni rolę systemu korytarzy ekologicznych, pozwalających na swobodne rozprzestrzenianie się gatunków. W gminie Stare Babice obejmuje obszar położony na północ od ul. Hubala Dobrzańskiego i ul. Warszawskiej, sięgający do granicy z terenami KPN i sąsiednią gminą Izabelin.

### **3.2. Funkcjonowanie środowiska**

**Powietrze** – na terenie gminy Stare Babice nie występują punkty pomiarowe sieci monitoringu powietrza. Najbliżej zlokalizowaną stacją pomiarową jest stacja w Warszawie, ul. Chrościckiego 16/18 oraz w miejscowości Granica (gmina Leszno) na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego. Na terenie gminy Stare Babice występują dwa Czujniki Airly: w Starych Babicach ul. Rynek (budynek Urzędu Gminy) oraz w Borzęcinie Dużym ul. Warszawska (budynek Zespołu Szkolno-Przedszkolnego). Są to czujniki jakości powietrza, które odczytują w czasie rzeczywistym parametry: PM1, PM2.5, PM10, temperaturę, ciśnienie i wilgotność, a niektóre również NO<sub>2</sub>, O<sub>3</sub>, SO<sub>2</sub> i CO w miejscu, w którym są zainstalowane.

Tereny położone wokół większych dróg narażone są na zanieczyszczenia powietrza pochodzenia komunikacyjnego. Zanieczyszczenia wynikają z rosnącej liczby użytkowników dróg i są dodatkowo potęgowane złym stanem technicznym pojazdów, nawierzchni dróg oraz 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.

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

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

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

**Czynniki biotyczne** – obszary objęte opracowaniem nie należą do terenów najcenniejszych przyrodniczo w skali gminy czy regionu. Ze względu na zagospodarowanie większości terenów objętych projektem planu, a także terenów sąsiednich, obszary te nie stanowią kluczowych elementów struktury przyrodniczej gminy. 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. Tereny położone są w otulinie KPN jednak odległość granic obszarów planu, od granic KPN jest znaczna, zaś opracowaniem objęte są obszary w znacznej mierze już zainwestowane, które nie posiadają podstawowego znaczenia dla bytowania zwierząt występujących na terenie Parku Narodowego.

### **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 Natura2000) 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:

- otulina KPN,
- 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 stanowi ciąg przyrodniczy o znaczeniu lokalnym. Nie ma jednak 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 chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**

W granicach obszaru objętego opracowaniem znajdują się cztery zabytki archeologiczne:

- 1) obszar nr 3 - zabytek archeologiczny nr AZP 56-65/3;
- 2) obszar nr 11 - zabytek archeologiczny nr AZP 56-63/54;
- 3) obszar nr 17 - zabytek archeologiczny nr AZP 56-65/1;
- 4) obszar nr 23 - zabytek archeologiczny nr AZP 56-64/17.

Zabytki te stanowią pozostałości osad, cmentarzyska, ślady osadnictwa i pozostałości miejsc produkcji żelaza z okresu halsztackiego, okresu lateńskiego, okresu wpływów rzymskich, średniowiecza i nowożytności, datowane od VII w. p. n. e. do XVI w. n. e..

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

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

Tereny objęte opracowaniem znajdują się na terenie całej gminy, w różnej odległości od obszarów objętych ochroną w ramach sieci Natura 2000 - Puszczy Kampinoskiej (Kampinoski

Park Narodowy). Obszary objęte projektem planu nie wykazują istotnych funkcjonalnych powiązań z obszarem Natura 2000 - nie stanowią obszarów kluczowych dla przedmiotu ochrony.

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

### **4.1. Główne cele planu**

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana aktualnego przeznaczenia gruntów na zbieżne z zamiarami inwestycyjnymi właścicieli. Większość terenów planowanych do przekształcenia przeznaczona jest w obowiązujących planach miejscowych pod różnego rodzaju zabudowę.

Nowy plan miejscowy ma na celu m. in.:

- zmianę przeznaczeń gruntów z mieszkaniowych jednorodzinnych na usługowe,
- zmianę przeznaczenia gruntów z usługowych na mieszkaniowe jednorodzinne,
- zmianę przeznaczenia gruntów z zagrodowych na mieszkaniowe jednorodzinne w przypadkach, gdy na działkach wnioskodawców nie jest prowadzona produkcja rolna,
- korektę układów komunikacyjnych,
- korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- korektę wynikającą z rozbieżności między granicami ewidencyjnymi a liniami rozgraniczającymi przyjętymi w obowiązujących planach,
- poprawę warunków zabudowy na pograniczach terenów mieszkaniowych i rolnych,
- rozwiązanie innych problemów stanowiących przeszkody w zagospodarowaniu działek.

### **4.2. 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 dziesięciu rozdziałów:

1. Postanowienia ogólne
2. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego
3. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
8. Zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej

9. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

10. Przepisy końcowe

Część graficzną stanowią załączniki nr 1 - 10 – będące rysunkiem projektu planu.

Zakres planu jest zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11). 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.

#### **4.3. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

##### **Przeznaczenie terenów**

W projekcie planu przewiduje się następujące formy przeznaczenia terenu:

- MN1, MN2, MN3, MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN1/U2, MN2/U2, MN4/U2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- U2 – tereny usług,
- MR – tereny zabudowy siedliskowej,
- ZP – teren zieleni,
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- IK – tereny urządzeń odprowadzania ścieków,
- KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
- KP – tereny ciągów pieszych.

*Tabela 1. Porównanie zmian zaproponowanych w projekcie planu w stosunku do dotychczasowego przeznaczenia terenów*

| Nr obszaru | Obręb                 | Powierzchnia obszaru [m <sup>2</sup> ] | Dotychczasowe przeznaczenie                         | Projektowane przeznaczenie                           |
|------------|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1          | Babice Nowe           | 1732                                   | MN1                                                 | U2                                                   |
| 3          | Babice Nowe           | 8135                                   | U2<br>teren częściowo zabudowany                    | MN2                                                  |
| 4          | Blizne Jasińskiego    | 3814                                   | MN1<br>teren zabudowany                             | MN1/U2                                               |
| 5          | Blizne Łaszczyńskiego | 204                                    | MN1                                                 | MN1 - zmiana linii zabudowy                          |
| 6          | Borzęcin Duży         | 4679                                   | MR<br>teren zabudowany                              | MN4/U2                                               |
| 7          | Borzęcin Duży         | 6316                                   | MR                                                  | MN2                                                  |
| 8          | Borzęcin Duży         | 1156                                   | MR                                                  | MN3                                                  |
| 9          | Borzęcin Duży         | 4203                                   | MN2, MR                                             | MN2                                                  |
| 10         | Borzęcin Duży         | 3916                                   | MR, KD                                              | MN3, KDW                                             |
| 11         | Borzęcin Duży         | 1720                                   | MN2, R                                              | MN3                                                  |
| 12         | Janów                 | 1469                                   | U2                                                  | MN1/U2                                               |
| 13         | Koczargi Nowe         | 2863                                   | U2                                                  | MN2                                                  |
| 14         | Koczargi Nowe         | 3365                                   | MN2<br>teren zabudowany                             | U2                                                   |
| 15         | Koczargi Nowe         | 4035                                   | MN2, R<br>teren zabudowany                          | MN2/U2, WS                                           |
| 16         | Kwirynów              | 6642                                   | ZP, KDD, KDL                                        | ZP, KDD, KDL                                         |
| 17         | Latchorzew            | 1383                                   | U2, MN1<br>teren zabudowany                         | U2                                                   |
| 18         | Lipków                | 90403                                  | MN2, KDD, KDP, ZP<br>teren częściowo zabudowany     | MN2, KDD, KPJ, KP, ZP<br>- regulacja siatki drogowej |
| 19         | Stare Babice          | 2329                                   | R                                                   | MN4                                                  |
| 20         | Stare Babice          | 548                                    | MN1<br>teren zabudowany                             | MN1/U2                                               |
| 21         | Stare Babice          | 1488                                   | MN1                                                 | U2                                                   |
| 22         | Topolin               | 2485                                   | R                                                   | MR                                                   |
| 23         | Wierzbin              | 43943                                  | MN2/U2, MN2, KDZ, KDL<br>teren częściowo zabudowany | MN2/U2, MN2, WS, KDL<br>regulacja drogi              |
| 24         | Wojcieszyn            | 6640                                   | MN2, KDL, KDW, IK, WS<br>teren częściowo zabudowany | MN2, KDL, KDW, IK, WS<br>regulacja drogi             |
| 25         | Wojcieszyn            | 1174                                   | MN2, KDW, KDP<br>teren zabudowany                   | MN2, KP<br>regulacja drogi                           |
| 26         | Wojcieszyn            | 788                                    | MN2, WS                                             | MN2, WS<br>regulacja linii zabudowy                  |
| 27         | Wojcieszyn            | 1104                                   | MR                                                  | MN2                                                  |
| 28         | Zielonki-Parcela      | 501                                    | MW<br>teren zabudowany                              | MN2                                                  |
| 29         | Zielonki-Parcela      | 1667                                   | MR                                                  | MN2                                                  |
| 30         | Mariew                | 2738                                   | MN2                                                 | MN2                                                  |

#### **4.4. 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 (MN1, MN2, MN3, MN4, MU, MW), występuje także przeznaczenie pod usługi (U1, U2), centrum usługowe CU1, oraz pod tereny komunikacji. Poszczególne rodzaje terenów różnią się przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym oraz wskaźnikami zainwestowania terenu.

#### **5. Skutki dla środowiska wynikające z projektowanego przeznaczenia terenu**

Zgodnie z informacjami zawartymi w Uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w różnych częściach gminy Stare Babice, projektowany plan miejscowy ma charakter regulacyjny w odniesieniu do obecnie obowiązujących uchwał. Obszary objęte opracowaniem są częściowo zainwestowane lub znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Zmiany zaproponowane w projekcie planu miejscowego, ze względu na swój charakter oraz niewielki obszar opracowania, będą miały nieznaczny wpływ na środowisko.

W przypadku terenów niezagospodarowanych, grunty uzyskają przeznaczenie zgodne z oczekiwaniami właścicieli, co pozwoli im na realizację inwestycji na danych nieruchomościach. Na terenach obecnie niezainwestowanych spowoduje to zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej i infiltracji wód opadowych do wód podziemnych, częściowe zniszczenie struktury wierzchniej warstwy pokrywy glebowej, a także aktualnie występującej pokrywy roślinnej.

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

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

Analizowany projekt planu zakłada zmianę warunków na terenach już zainwestowanych oraz znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy. Jedynie na kilku niewielkich obszarach będzie dochodziło do przekształceń powierzchni ziemi i likwidacji części powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na dopuszczalną maksymalną powierzchnię zabudowy nie będą to bardzo znaczące zmiany.

##### **Wody powierzchniowe i podziemne**

Projekt planu ustala konieczność docelowego objęcia obszarów zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzania ścieków do gminnej

sieci kanalizacji sanitarnej. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych. W projekcie planu uwzględnia się istniejące w granicach opracowania rowy melioracyjne, które na odcinkach nieskanalizowanych wyznacza się jako odrębne tereny funkcjonalne. Zmiana planu nie będzie wiązała się ze zwiększeniem oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne.

#### Powietrze i klimat akustyczny

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

#### Klimat

Nie przewiduje się wpływu analizowanej zmiany planu na klimat.

#### Rośliny, zwierzęta, różnorodność biologiczna

Nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na florę i faunę. Zmiana warunków na analizowanych obszarach nie będzie wiązała się z likwidacją cennych skupisk roślinności, nie będzie prowadziła również do ograniczania miejsc żerowania 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 planów obowiązujących, nie wprowadza istotnych zmian mogących mieć wpływ na przekształcenie krajobrazu. Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie wiązała się z istotnym oddziaływaniem na tereny sąsiednie.

#### 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 z punktu widzenia warunków życia ludności.

## **6. Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt planu obejmuje obszary posiadające w większości przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, częściowo są to tereny już zabudowane. Brak realizacji planu miejscowego w przypadku terenów niezainwestowanych zakłada kontynuację dotychczasowego użytkowania terenu, co może oznaczać brak możliwości realizacji inwestycji

zamierzonych przez właścicieli i utrzymanie aktualnego stanu jakościowego i funkcjonowania środowiska.

## **7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**

Na obszarach objętych projektem planu, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych.

## **8. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektu planu miejscowego**

Ze względu na rozmieszczenie obszarów objętych projektem planu na terenie całej gminy, wskazano problemy dotyczące obszaru gminy Stare Babice.

Na terenie gminy Stare Babice zaobserwować można następujące problemy ochrony środowiska:

- ochrona wartości przyrodniczych – konflikt między wartościami przyrodniczymi terenu a postępującą urbanizacją, zachodzący na styku terenów cennych przyrodniczo,
- ochrona poziomu wód gruntowych i zmniejszenie się ich zasobów wynikające z urbanizacji,
- rosnąca emisja zanieczyszczeń powietrza ze źródeł liniowych – wzdłuż głównych tras komunikacyjnych,
- rosnąca emisja hałasu ze źródeł liniowych – generowanego przez główne trasy komunikacyjne,
- zanieczyszczenia pyłem zawieszonym (PM10) powietrza atmosferycznego, związane z emisją zanieczyszczeń z indywidualnych systemów grzewczych.

Tereny objęte opracowaniem w większości znajdują się w znacznej odległości od obszarów objętych ochroną w ramach sieci Natura 2000 - Puszczy Kampinoskiej (Kampinoski Park Narodowy). Obszary objęte projektem planu nie znajdują się w strefach istotnych funkcjonalnych powiązań z obszarem Natura 2000 - nie stanowią obszarów kluczowych dla przedmiotu ochrony. Dodatkowo projekt planu nie wyznacza nowych szlaków komunikacyjnych, ani nowych, znacznych obszarów zabudowy, które mogłyby generować jakiegokolwiek negatywne oddziaływanie dla środowisko.

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

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.

Biorąc pod uwagę charakter i położenie terenów objętych projektem planu, a także ustalenia zawarte w dokumencie, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.

Zasady zagospodarowania przestrzennego na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określa Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przy lokalizacji inwestycji należy stosować zasady wskazane w powyższym rozporządzeniu. Zagospodarowanie i korzystanie z tego obszaru powinno się odbywać na zasadach zrównoważonego rozwoju, polegającego na zintegrowaniu działań gospodarczych oraz społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz niezmienności podstawowych procesów przyrodniczych. Na obszarze chronionym należy chronić i wzbogacić różnorodność biologiczną i krajobrazową. Obowiązuje szczególna ochrona wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego w harmonii z funkcjonowaniem osadnictwa, usług i rzemiosła nieuciążliwego, gospodarki rolnej, leśnej, wodnej oraz rekreacji wraz z niekolidującą z ochroną środowiska i obsługą tych dziedzin gospodarki.

Zgodnie z Rozporządzeniem nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r. w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z punktu widzenia planowania przestrzennego najbardziej istotne ustalenia to:

1. Zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne,
2. Zakaz lokalizacji budynków i budowli z wyłączeniem obiektów małej architektury, w odległości mniejszej niż 25 m od kompleksów leśnych położonych w granicach WOChK (nie dotyczy odległości ustalonych w planie ochrony KPN),
3. Zakaz niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, wydym, lokalnych dolin,
4. Zakaz eksploatacji kopalin,
5. Zakaz lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska,

6. Zakaz lokalizacji nowych cmentarzy, przy czym dopuszcza się rozbudowę istniejących cmentarzy z zachowaniem co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej.
7. Możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojących budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
8. Możliwość realizacji usług towarzyszących, nieuciążliwych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
9. Możliwość realizacji zabudowy związanej z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz z gospodarstwami rolniczymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
10. Możliwość grodzenia działek indywidualnych pod warunkiem, że grodzenie umożliwi migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków.

W obrębie obszarów położonych w WOChK, wyznaczono tzw. strefę ochrony urbanistycznej, gdzie obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone dla WOChK z wyjątkiem dopuszczenia:

1. zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
2. lokalizacji budowli i budynków w odległości mniejszej niż 25 m od kompleksów leśnych.

## **10. Opis przewidywanych znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko**

Ze względu na niewielkie obszary oraz charakter zmian w wyniku zmiany planu miejscowego nie powinny wystąpić oddziaływania pośrednie. Wprowadzone zmiany spowodowane ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej i zmianą formy użytkowania, nie powinny spowodować zmian w lokalnej florze i faunie.

Nie przewiduje się występowania oddziaływań wtórnych i skumulowanych na obszarach objętych projektem planu.

Na analizowanym obszarze jako oddziaływania bezpośrednie mogą wystąpić:

- w zakresie oddziaływania na klimat akustyczny – niewielki wzrost natężenia hałasu w czasie ewentualnej budowy (na terenach niezagospodarowanych);
- w zakresie oddziaływania na powierzchnię ziemi i szatę roślinną – przekształcenie powierzchni w czasie trwania robót ziemnych.

Oddziaływania krótko i średnioterminowe będą występować na terenach niezagospodarowanych i będą związane z procesem inwestycyjnym w czasie trwania budowy. Będą to m. in.: wzrost natężenia hałasu w czasie budowy, ewentualne przesiąkanie substancji ropopochodnych z maszyn do gleby i wód gruntowych, przekształcenia powierzchni ziemi w czasie trwania robót ziemnych, emisja zanieczyszczeń powietrza. Źródła oddziaływań ulegną likwidacji w ramach ewentualnych prac rekultywacyjnych oraz procesów samooczyszczania i regeneracji środowiska.

Do przewidywanych oddziaływań długoterminowych należy zaliczyć niewielkie trwałe lokalne przekształcenie powierzchni ziemi, ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej i zmianę procesów hydrologicznych.

Oddziaływania stałe będą obejmowały przekształcenia wierzchniej warstwy litosfery oraz zmianę procesów hydrologicznych oraz ograniczenie powierzchni dla wegetacji roślin.

Okresowo możliwe jest pogorszenie jakości powietrza, w wyniku emisji, wynikającej ze stosowania dopuszczonych w projekcie indywidualnych źródeł ciepła, a także chwilowy wzrost natężenia hałasu ze względu na ruch samochodowy.

Gmina Stare Babice od północy sąsiaduje z granicą Kampinoskiego Parku Narodowego. W pośrednim sąsiedztwie obszarów opracowania znajdują się także dwa rezerваты przyrody - „Łosiowe Błota” oraz „Kalinowa Łąka”. Ze względu na odległość i skalę planu, ustalenia planu nie będą oddziaływać na w/w obszary chronione.

Na terenie gminy znajduje się również Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków i Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 - „Puszcza Kampinowska” (PLC 140001), jednak obszary objęte projektem planu nie znajdują się na jego terenie. Najbliżej położony obszar znajduje się w odległości ok. 1,5 km. Ww. obszar ochrony przyrody jest oddzielony od obszarów opracowania planu terenami zabudowy oraz terenami lasów, a żaden z obszarów planu nie stanowi obszaru wspomagającego dla tego obszaru. Z tego względu ustalenia planu nie będą oddziaływać na obszar Natura 2000 - Puszcza Kampinowska.

## **11. Rozwiązania mające na celu eliminację lub ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko**

Na obszarach objętych projektem planu, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz. U. Nr 213, poz. 1397), zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących realizacji celów publicznych.

## **12. Metody analizy skutków realizacji postanowień projektu planu i częstotliwości ich przeprowadzania**

Proponuje się, aby analizę skutków realizacji postanowień planu wykonać w ramach oceny aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego, do której wykonania zobowiązany jest organ wykonawczy gminy na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

W zakresie analiz skutków realizacji postanowień planu na poszczególne elementy środowiska, tj. monitoring jakości powietrza, wód, gleb i ziemi oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych, prowadzony jest w ramach państwowego monitoringu środowiska, przez Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska, starostę powiatowego lub podmiot obowiązany do jego prowadzenia. Metody dokonywania oceny jakości powietrza, gleb i ziemi, jakości i ilości wód oraz poziomu hałasu i pól elektromagnetycznych zostały określone w drodze rozporządzeń na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska i ustawy Prawo wodne. Wpływ ustaleń planu będzie analizowany zatem na różnych poziomach realizacji tego dokumentu. Częstotliwość przeprowadzanych analiz będzie zależna od rodzajów przedsięwzięć, które zostaną zrealizowane.

## **13. Rozwiązania alternatywne**

Nie zaistniała potrzeba analizowania wariantowych rozwiązań. W planie prawidłowo wykorzystano 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.

## **14. Wnioski**

Projekt planu miejscowego ma na celu jedynie zmiany regulacyjne aktualnie obowiązujących planów, m. in.: zmianę przeznaczeń gruntów z mieszkaniowych na usługowe, zmianę przeznaczenia gruntów z usługowych na mieszkaniowe, zmianę przeznaczenia gruntów z zagrodowych na mieszkaniowe jednorodzinne w przypadkach, gdy na działkach wnioskodawców nie jest prowadzona produkcja rolna, korektę układów komunikacyjnych, korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy, korektę wynikającą z rozbieżności między granicami ewidencyjnymi a liniami rozgraniczającymi przyjętymi w obowiązujących planach, poprawę warunków zabudowy na pograniczach terenów mieszkaniowych i rolnych, rozwiązanie innych problemów stanowiących przeszkody w zagospodarowaniu działek.

Ze względu na charakter opracowywanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie przewiduje się znaczących zmian wpływających na stan środowiska. Plan przewiduje zmiany na niewielkich obszarach, w części już zagospodarowanych, co oznacza, że nie spowoduje intensywnej zmiany zagospodarowania określonego obszaru poprzez wprowadzenie nowej zabudowy powodującej zmniejszenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej. Wprowadzenie pojedynczych obszarów nowej zabudowy nie wpłynie znacząco na stan środowiska.

## **15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

Obszar objęty projektem planu położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim i obejmuje 29 obszarów położonych w gminie Stare Babice w następujących miejscowościach: Babice Nowe, Blizne Jasińskiego, Blizne Łaszczyńskiego, Borzęcin Duży, Janów, Koczargi Nowe, Kwirynów, Latchorzew, Lipków, Stare Babice, Wierzbin, Wojcieszyn, Zielonki-Parcela, Mariew, o łącznej powierzchni 24,38 ha. Obszary objęte projektem planu zlokalizowane są w większości na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Ustalenia planu dotyczą regulacji przeznaczenia zgodnie z aktualnym użytkowaniem lub dostosowaniem do oczekiwań właścicieli gruntów.

W niniejszej prognozie dokonano analizy wieloczynnikowej wpływu ustaleń planu na środowisko, z uwzględnieniem takich elementów środowiska jak: ludzie, fauna i flora, rzeźba terenu, środowisko wodno-gruntowe, atmosfera i klimat akustyczny, krajobraz. Na analizowanym obszarze nie stwierdzono występowania znaczących źródeł hałasu, czy zanieczyszczenia wód i powietrza. Część obszarów objętych projektem planu znajduje się w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Przy realizacji planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w tym w szczególności mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu.

Stare Babice, .....

### **OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

Na podstawie art. 51 ust. 2 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Stare Babice, .....

### **OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

Na podstawie art. 51 ust. 2 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.