



GMINA
STARE BABICE

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KLAUDYN W OBSZARZE POŁOŻONYM MIĘDZY
UL. CIEĆWIERZA A „NOWĄ DROGĄ” – ETAP II

Stare Babice, styczeń 2026 r.

Spis treści

1. Informacje ogólne	3
1.1. Przedmiot opracowania	3
1.2. Cel opracowania prognozy	3
1.3. Podstawy merytoryczne prognozy	3
1.4. Metodyka pracy	4
2. Ogólna charakterystyka obszaru objętego projektem planu	5
2.1. Położenie obszaru objętego projektem planu	5
3. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego rejonu objętego projektem planu	6
3.1. Charakterystyka stanu środowiska	6
3.2. Funkcjonowanie środowiska	8
3.3. Obszary chronione	11
3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska	12
4. Charakterystyka ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	13
4.1. Główne cele planu	13
4.2. Projektowane funkcje obszaru na tle istniejącego zagospodarowania i wcześniejszych planów	13
4.3. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	13
4.4. Powiązania z innymi dokumentami	14
5. Skutki dla środowiska wynikające z projektowanego przeznaczenia planu	16
6. Potencjalne zmiany aktualnego stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu zagospodarowania przestrzennego	16
7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	16
8. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektu planu miejscowego	17
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	17
10. Przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko	18
11. Rozwiązania mające na celu eliminację lub ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko	25
12. Metody analizy skutków realizacji postanowień projektu planu i częstotliwość ich przeprowadzania	26
13. Rozwiązania alternatywne	26
14. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	27

1. Informacje ogólne

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowiska dotycząca projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciećwierza a „Nową Drogą” – etap II (wykonanego na podstawie **Uchwały Nr XVIII/183/2025 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2025 r.**), nazwanego dalej „planem”. Prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy wpływu ustaleń przedmiotowego planu na zasoby środowiska przyrodniczego i krajobraz, a także przedstawienie skutków ustaleń planu na stan i funkcjonowanie środowiska, w tym warunki i życie mieszkańców.

1.2. Cel opracowania prognozy

Celem niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko 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 uwzględnienia 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.

1.3. Podstawy merytoryczne prognozy

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 46 *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 (zwanej dalej ustawą OOOŚ)*, która jednocześnie ustala zakres merytoryczny opracowania. Oświadczenie autora o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2 wspomnianej ustawy, stanowi załącznik do prognozy.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* prognozę oddziaływania na środowisko sporządza organ opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp). Celem sporządzenia prognozy jest ocena skutków (zarówno negatywnych, jak i pozytywnych), jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami.

W opracowaniu przedstawiono analizę stanu i funkcjonowanie środowiska, jego zasobów i innych uwarunkowań przyrodniczych. Prognoza ocenia rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i inne ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem zgodności z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, a także przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska. Prognoza identyfikuje przewidywane zagrożenia dla środowiska, które mogą powstać na terenach znajdujących się w zasięgu oddziaływania, wynikającego z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przedmiotowym opracowaniu uwzględnione zostały następujące dokumenty, opracowania oraz akty prawne:

- Zarządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2018 r. w sprawie zadań ochronnych dla Kampinoskiego Parku Narodowego,
- Uchwała Nr XVIII/183/2025 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Klaudyn w obszarze położonym między ul. Ciećwierza a „Nową Drogą” – etap II,
- 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,

- 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.,
- Program Ochrony Środowiska dla gminy Stare Babice do roku 2025 z perspektywą do roku 2027 przyjęty Uchwałą Nr XLII/461/2022 Rady Gminy Stare Babice z dnia 24 lutego 2022 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne Gminy Stare Babice (Warszawa, 2005),
- Uchwała 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego,
- Strategiczny Program Państwowego Monitoringu Środowiska na lata 2020-2025 (Warszawa, 2020),
- Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870, ze zm.),
- Program Ochrony Środowiska dla powiatu warszawskiego zachodniego do 2030 roku (Ożarów Mazowiecki 2024),
- Program Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego do 2030 r. (Warszawa, 2023),
- Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski 1:50 000 i objaśnienia do mapy geośrodowiskowej Polski, 1:50 000, Arkusz Warszawa Zachód (522 i 523) – <https://epsh.pgi.gov.pl/epsh/> <https://dane.gov.pl/pl/dataset/1740>,
- Mapa hydrogeologiczna Polski – Arkusz Warszawa Zachód, skala 1:50 000,
- Portal GISKPN dostępny na stronie: <https://gis.kampinoski-pn.gov.pl/portal/home/>.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 i ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zakres niniejszej prognozy uzgodniony został z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOS-III.411.288.2025.PL z dnia 24 lipca 2025 r.). Powiatowy Inspektor Sanitarny w Powiecie Warszawskim Zachodnim nie zajęły stanowiska w sprawie w ustawowym terminie.

Na podstawie powyższych danych określono przewidywane oddziaływanie projektu planu, na poszczególne elementy środowiska. Skutki realizacji projektu planu oceniono biorąc pod uwagę oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska i ich wzajemne relacje oraz pod kątem przyjętych w projekcie zmian, mających na celu eliminację lub minimalizację negatywnego oddziaływania na środowisko ustaleń niniejszego projektu planu.

1.4. Metodyka pracy

Przedmiotowa prognoza oddziaływania na środowisko wykonana została zgodnie ze stanem współczesnej wiedzy oraz dostępnych metod oceny, przy jednoczesnym uwzględnieniu stopnia szczegółowości, niezbędnego do przeanalizowania specyfiki przedmiotowego terenu.

Zgodnie z wymaganiami ustawy OOS, określeniu i ocenie podlegają skutki rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń zawartych w projekcie planu, które wpływają na jakość, stan i funkcjonowanie środowiska, a także jakość życia ludzi. Powyższe analizy zostały przeprowadzone dla całego obszaru objętego planem oraz jego otoczenia.

Opracowanie prognozy przebiegało zgodnie z wyznaczonymi etapami prac:

- prace studyjne – analiza opracowań sporządzonych dla obszaru objętego projektem planu oraz regionu;
- badania terenowe i weryfikacja danych uzyskanych w wyniku prac studyjnych;
- synteza wniosków w postaci opracowania tekstowego.

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 niniejszego projektu planu na środowisko.

Zastosowana w prognozie metoda polega na porównaniu obecnego funkcjonowania środowiska obszaru z funkcjonowaniem przewidywanym jako skutek realizacji ustaleń planu. Realizacja ustaleń zawartych w projekcie opisywanego dokumentu spowoduje zróżnicowane zmiany w środowisku. Ich charakter, intensywność oraz zasięg uzależniony będzie od faktycznego sposobu zagospodarowania terenu oraz stopnia realizacji zapisów zawartych w projekcie analizowanego dokumentu.

Ocenę następstw realizacji ustaleń projektowanego dokumentu dokonano z podziałem ze względu na wpływ na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i antropogenicznego (w tym na zdrowie ludzi) znajdującego się w obrębie granic omawianego obszaru, uwzględniając wzajemne zależności między nimi. Wpływ na środowisko skutków realizacji ustaleń projektu planu różnicuje się w zależności od:

- a) bezpośrednio oddziaływania – bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane;
- b) okresu trwania oddziaływania – długoterminowe, średnioterminowe, krótkoterminowe;
- c) częstotliwości oddziaływania – stałe, chwilowe;
- d) charakteru zmian – pozytywne, negatywne, bez znaczenia;
- e) zasięgu oddziaływania – miejscowe, lokalne, ponadlokalne, regionalne, ponadregionalne;
- f) trwałości przekształceń – nieodwracalne, częściowo odwracalne, odwracalne, możliwe do rewitalizacji;
- g) intensywności przekształceń – nieistotne, nieznaczne, zauważalne, duże, zupełne.

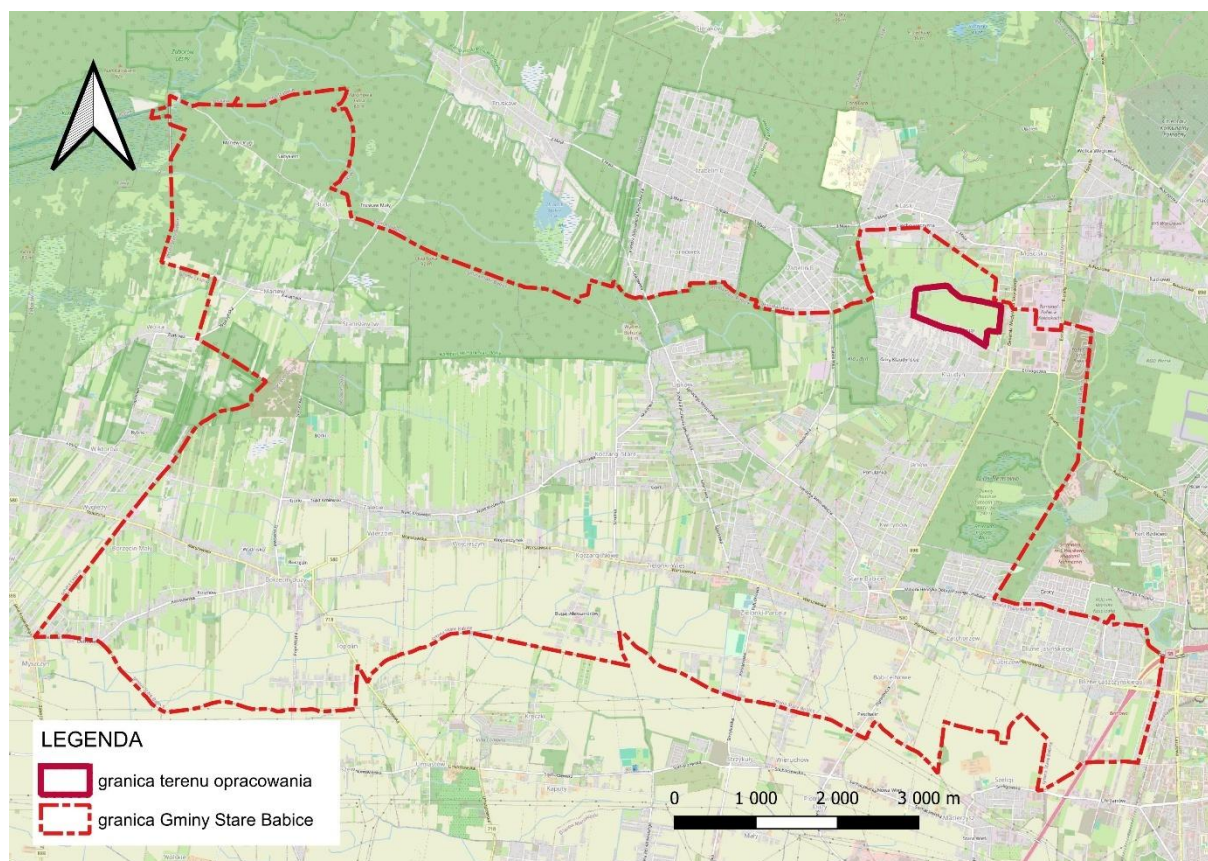
Zaznaczyć należy, że działalność człowieka zawsze będzie oddziaływać na środowisko, jednakże przy pomocy odpowiednich narzędzi istnieje szansa na minimalizację tychże oddziaływań, przy jednoczesnej maksymalizacji korzyści dla społeczeństwa. W tym celu prognoza wskazuje również rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ na środowisko, bądź wskazuje rozwiązania alternatywne, które umożliwiają osiągnięcie zamierzonych efektów przy jak najmniejszym negatywnym oddziaływaniu na środowisko, w tym na zdrowie ludzi. Prognoza pomaga wyważyć interes człowieka i środowiska.

Należy dodać, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa funkcje terenu i warunki realizacji danych funkcji. Nie określa natomiast czasu, w jakim ma się dokonać jego realizacja, ani nie gwarantuje zainwestowania w wielkości i maksymalnej skali, na jaką pozwala. Stąd też prognozowanie zmian zachodzących w środowisku ograniczone jest do wskazania wyłącznie potencjalnych oddziaływań.

2. Ogólna charakterystyka obszaru objętego projektem planu

2.1. Położenie obszaru objętego projektem planu

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, w północno-wschodniej części gminy Stare Babice, na terenie wsi Klaudyn i stanowi powierzchnię 45,25 ha. Lokalizację obszaru opracowania prezentuje Rys. 1.



Rys. 1. Lokalizacja terenu objętego projektem planu na tle Gminy Stare Babice.

Teren opracowania sąsiaduje z terenami rolnymi i leśnymi, a także zabudowanymi (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa). Najbliższe większe jednostki osadnicze to m.st. Warszawa – oddalone o ok. 1,2 km, Ożarów Mazowiecki o ok. 4,5 km, Pruszków o ok. 12 km oraz Konotopa o ok. 8 km.

Użytkowanie terenów

Obszar opracowania obejmuje tereny w większości niezainwestowane, dawniej użytkowane rolniczo, częściowo zabudowane lub w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz usługowej.

Obiekty zabytkowe i krajobraz kulturowy

Na omawianym terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ewidencji konserwatorskiej.

3. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego rejonu objętego projektem planu

3.1. Charakterystyka stanu środowiska

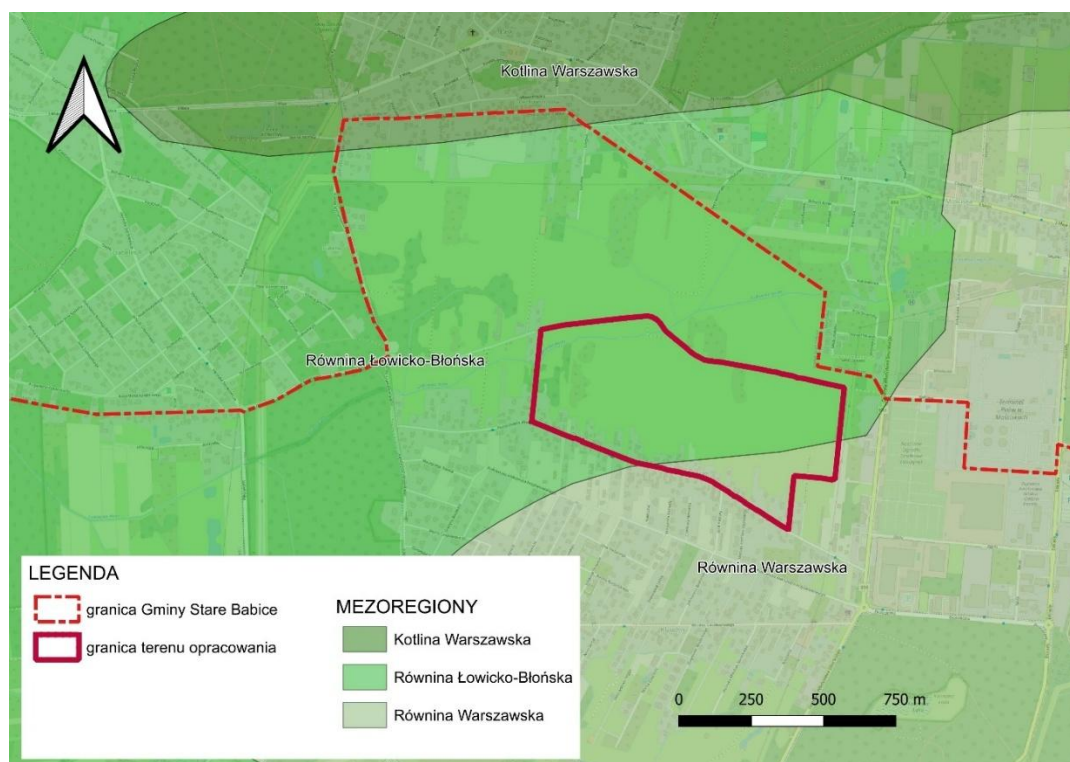
Ukształtowanie powierzchni

Obszar opracowania według regionalizacji J. Kondrackiego położony jest w zasięgu mezoregionu Równina Łowicko-Błońska (318.72) i Równina Warszawska (318.76), wchodzących w skład makroregionu Nizina Środkowomazowiecka (318.7) i znajduje się w bezpośrednim zasięgu zlewni Wisły (J. Kondracki, 1998). Geomorfologicznie obszar planu znajduje się na warszawsko-błońskim zdenudowanym tarasie erozyjno-akumulacyjnym.

Teren gminy Stare Babice 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.).

Budowa geologiczna

Gmina Stare Babice położona jest w centrum mazowieckiej niecki kredowej wypełnionej osadami kredy i trzeciorzędu. Na nich zalega pokrywa osadów czwartorzędowych, głównie plejstoceńskich i w niewielkim stopniu holoceni. Z głębszych struktur geologicznych istotne znaczenie praktyczne mają warstwy trzeciorzędowe. W piaskach oligoceńskich utworzył się zasobny poziom wodonośny izolowany od powierzchni przez ropy plejstoceńskie. Wody mają tu charakter subartezyjski i mogą być potencjalnie źródłem zaopatrzenia w wodę dobrej jakości. Ropy plejstoceńskie są najstarszymi osadami, które wskutek zaburzeń głacitektonicznych miejscami ujawniają się na powierzchni spod pokrywy osadów czwartorzędowych. W rejonie ich występowania zaznacza się zanik czwartorzędowych poziomów wodonośnych.



Rys.2. Położenie Gminy Stare Babice według regionalizacji J. Kondrackiego
(źródło: opracowanie własne).

Geologicznie tereny gminy Stare Babice podzielić można na trzy części:

- w części południowej /Równina Łowicko-Błońska/, gdzie w utworach dominują eluwialno-eoliczne pokrywy pyłowe – na których wytworzyły się dobre gleby, sprzyjające użytkowaniu jako grunty orne,
- w części środkowej /również Równina Łowicko-Błońska/ litologia jest bardziej mozaikowa, występują gliny zwałowe i ich piaszczyste eluwia, piaski wodnolodowcowe, piaski eoliczne miejscami zwydmione, piaski humusowe i namuły den dolinnych oraz zagłębień bezodpływowych a lokalnie ropy plioceniowe, piaski, muły i ropy zastoiskowe – których następstwem są bardziej zróżnicowane warunki glebowe, hydrogeologiczne i geologiczne inżynierskie,
- w części północno-zachodniej /Kotlina Warszawska/ zdominowana przez osady piaszczyste: rzeczne, rzeczno-wodnolodowcowe, wodnolodowcowe i eoliczne często zwydmione, w obniżeniach zaś zaznacza się akumulacja organiczna – w powiązaniu z przeważnie płytkim zaleganiem zwierciadła wód gruntowych, co generalnie stwarza niekorzystne warunki do zabudowy, a dla wykorzystania rolniczego sprzyja jedynie ekstensywnej gospodarce łąkowo-pastwiskowej.

Gleby

W obrębie gminy Stare Babice można wyróżnić dwie zasadnicze strefy występowania gleb. Strefa południowa, rozciągająca się w przybliżeniu na południe od drogi wojewódzkiej 580 oraz strefa centralna i północna rozpościerająca się na północ od w/w drogi.

Strefa południowa związana jest z pylasto-mułkowatymi osadami pokrywowymi, na których wykształciły się bardzo żyzne gleby. Dominują tu gleby zaliczane do IIIa i IIIb klasy gruntów ornych, choć spotykane są gleby klasy II i lokalnie IVa. Są to głównie gleby o składzie mechanicznym pyłu zwykłego. Bardzo duży udział mają czarne ziemie właściwe, czarnoziemnie zdegradowane i gleby szare, w strefach nieco gorszych klas bonitacyjnych (IVa), często spotykane są gleby bielcowe oraz brunatne wylugowane. Gleby te posiadają dobre właściwości fizyczne takie jak przewiewność, podsiąkliwość, dobrą strukturę, są lekkie i łatwe do uprawy – nadają się pod uprawę wszystkich roślin bez ograniczeń.

Centralną i północną część gminy zajmują gleby niższych klas bonitacyjnych (głównie V i IVb, lokalnie VI). Są to gleby charakteryzujące się lekkim lub bardzo lekkim składem mechanicznym oraz wadliwymi stosunkami wodno-powietrznymi. Wykształcone są one głównie z piasków luźnych, a lokalnie z piasków słabogliniastych i odznaczają się małą zasobnością w składniki pokarmowe. Lokalnie na terenie gminy występują gleby IVb klasy gruntów ornych – podlegające prawnej ochronie przed zmianą sposobu zagospodarowania. Są to gleby głównie wytworzone z glin o składzie mechanicznym piasków gliniastych mocnych. W strefach dolin i obniżeń terenu oraz w rejonach płytkiego zalegania wód gruntowych powszechnie występują gleby murszowo-mineralne i murszowate oraz miejscami glejowe i torfowe, które jako gleby organiczne podlegają ochronie przed przeznaczeniem ich na cele nierolnicze.

Na cele nierolnicze w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane gleby zaliczane do V-VI klasy gruntów ornych, kompleksu żynnego słabego i żynio-łubinowego.

Analiza wykazała, że na obszarze opracowania przeważają użytki rolne, pastwiska i łąki (wspomnianych wcześniej klas: V i VI). W wyniku procesów urbanizacyjnych niektóre gleby, szczególnie te zlokalizowane na terenach zabudowanych, zostały antropogenicznie przekształcone i zatraciły naturalne właściwości. Dodatkowo z powodu niskiej klasy bonitacyjnej są w stosunkowo niewielkim stopniu wykorzystywane rolniczo, a część z nich nawet odlegowana, porastająca roślinnością synantropijną.

Krajobraz

W granicach obszaru opracowania oraz w jego sąsiedztwie dominuje krajobraz o charakterze rolnym oraz leśnym z przekształceniami w kierunku podmiejskim. Atrakcyjne sąsiedztwo obszarów chronionych (Kampinoski Park Narodowy, rezerваты przyrody, Obszar Natura 2000) oraz doskonałe połączenie komunikacyjne z Warszawą, sprzyjają napływowi nowych mieszkańców oraz urbanizacji nieużytkowanych terenów rolnych i leśnych.

Klimat

Warunki klimatyczne gminy Stare Babice są typowe dla terenów Polski Centralnej, gdzie ścierają się masy powietrza atlantyckiego i kontynentalnego. Średni roczny opad dla tej części Polski wynosi 550-575 mm/rok, liczba dni z opadem wynosi przeciętnie 155-160, a okres wegetacji trwa ok. 215 dni z liczbą bez przymrozków 170. Dni pogodnych o zachmurzeniu poniżej 20% jest około 35 rocznie, tj. więcej niż w Warszawie, a dni pochmurnych 135-140, tj. mniej niż w Warszawie. Przedmiotowy obszar, ze względu na sąsiedztwo

Kampinoskiego Parku Narodowego odznacza się korzystnymi warunkami topoklimatycznymi, na które wpływ mają: znacznych rozmiarów obszary płytkich wód gruntowych, a także mało urozmaicona rzeźba terenu. Z punktu widzenia klimatu odczuwalnego, korzystne jest przewietrzanie, z silną dominacją wiatrów z kierunków zachodnich, a więc znad terenów rolnych i leśnych.

3.2. Funkcjonowanie środowiska

Funkcje przyrodnicze

Funkcje przyrodnicze przedmiotowego obszaru są zróżnicowane i zależą od takich komponentów jak: uwarunkowania przyrodnicze, położenie względem obszarów chronionych oraz przekształcenia dokonane przez człowieka. Pod względem klasyfikacji geobotanicznej (J.M. Matuszkiewicz – Atlas RP, 1993) obszar opracowania należy do:

- E. Dział Mazowiecko-Poleski, Poddział Mazowiecki
- E.2 Kraina Północnomazowiecko-Kurpiowska
- E.2a Podkraina Wkry
- E.2a.4. Okręg Kotliny Warszawskiej
- E.2a.4.e Puszczy Kampinoskiej

Ze względu na szatę roślinną w gminie Stare Babice można wyróżnić trzy strefy:

- strefę południową – rolniczą, z dominacją pól uprawnych,
- strefę centralną – przejściową, w której występują zarówno agrocenozy, jak i roślinność naturalna lub półnaturalna,
- strefę północną i wschodnią – z dominacją ekosystemów leśnych, z udziałem ekosystemów bagienno-łąkowych.

W północnej części gminy, na przedpolu Kampinoskiego Parku Narodowego, zaznacza się strefa o stosunkowo dużej naturalności szaty roślinnej. Z punktu widzenia ekologii najbogatsze przyrodniczo są wszelkie strefy styków dwóch biocenoz. Strefa ekotonu charakteryzuje się większą produkcją i różnorodnością biologiczną. Jest to strefa, w której przenikają się wzajemnie zasięgi wielu organizmów jednej i drugiej biocenozy – w tym przypadku – lasu i pola. Niewątpliwie wydłużona linia ekotonu sprzyja większej penetracji zwierzyny leśnej na polach. Wydłużenie granicy polno-leśnej jest też wymagane ze względów biocenotycznych. Warto zaznaczyć, że ekotony charakteryzują się dużą stabilnością procesów przyrodniczych, uwarunkowanych dużą różnorodnością zasiedlających je organizmów, pożyteczne organizmy zasiedlające skraj lasu penetrują również przyległe pola (owady, ptaki, ssaki, mikrofauna glebowa itp.). Z punktu widzenia rolnictwa jest to zjawisko niekorzystne. Biorąc natomiast pod uwagę uwarunkowania rozwoju rolnictwa, to w rejonie tym dominują gleby o niskiej przydatności do celów rolniczych.

Fauna w części zajmowanej przez działalność rolniczą związana jest głównie z zadrzewieniami śródpolnymi. Różnorodność biologiczna świata zwierzęcego uzależniona jest od różnorodności gatunków roślin i warunków panujących wewnątrz zadrzewień, tak więc w zależności od bogactwa i zróżnicowania florystycznego rośnie zróżnicowanie fauny. Fauna zadrzewień i zakrzewień śródpolnych składa się z gatunków należących do różnych środowisk. Na terenie tym występują zarówno gatunki otwartych pól, jak również i leśne, lecz najwięcej z nich pochodzi z pogranicza leśno-polnego. Najliczniej reprezentowane są bezkręgowce, które znajdują tu doskonałe warunki schronienia, żerowania, zimowania i rozmnażania. Poza okresami godowymi w rejonach tych można spotkać kilka gatunków płazów: rzekotkę drzewną, grzebiuszkę ziemną, ropuchę szarą, natomiast gady są reprezentowane przez jaszczurkę zwinkę, padalca czy zaskrońca.

Liczne gatunki ptaków w zadrzewieniach śródpolnych budują gniazda i znajdują pożywienie. Występują tu gatunki owadożerne, drapieżne i ziarnojady. Wiosną w rejonach tych spotyka się zarówno ptaki wędrowne, jak i osiadłe. Na zimę natomiast zostają przede wszystkim ziarnojady. W strefach zadrzewień śródpolnych spotyka się: pustułę, kwiczoła, dzięcioła zielonego, sówkę, sikorę modrą, słowika szarego, trznadla, kuropatkę, bażanta, srokę. Zadrzewienia także są całorocznym środowiskiem życia wielu gatunków ssaków. Spotkać tu można: lisa, kunę domową, łasicę, zającą szaraka, sarnę oraz łosia, a także wiele gatunków gryzoni.

Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar gminy 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 ww. Subniecka Warszawska. Budują ją dwa poziomy wodonośne: mioceński i oligoceński. W obrębie czwartorzędowego piętra użytkowego powszechne są przekroczenia wartości normatywnych żelaza i manganu.

a) Wody powierzchniowe

Sieć hydrograficzną gminy tworzą liczne wspomniane wcześniej rowy melioracyjne, sztucznie utworzone zbiorniki wód powierzchniowych oraz pojedyncze ciekі naturalne. Do głównych wód powierzchniowych omawianego obszaru należy zbiornik wodny pochodzenia antropogenicznego.

Większa część cieków wodnych należy do zlewni Kanału Zaborowskiego i dalej kanału Łasicy. Mniejsza część, południowo-zachodnia do zlewni Utraty. W rejonie południowej granicy gminy przebiega dział wodny trzeciego rzędu. Prawidłowe funkcjonowanie układu hydrograficznego gminy Stare Babice ma bardzo duży wpływ na ekosystemy znajdujące się w Kampinoskim Parku Narodowym. Ich zasilanie odbywa się między innymi poprzez dopływ wód powierzchniowych i przypowierzchniowych z poziomu (tarasu) warszawsko-błońskiego. Na obszarze opracowania nie występują zbiorniki powierzchniowe. Ponadto obszar planu znajduje się poza zasięgiem występowania stref ochronnych ujęć wody. Zgodnie z informacjami zawartymi na mapach zagrożenia powodziowego teren opracowania znajduje się także poza obszarami zagrożonymi wystąpieniem powodzi.

W strukturze obszaru gminy istotną rolę odgrywają jej przyrodnicze struktury funkcjonalno-przestrzenne tworzące system ekologiczny gminy. Do głównej struktury tego systemu należy m.in. dolina ciekі Lipkowska Woda, stanowiąca korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym i podstawowym. Jest dosyć płytko wcięta w podłoże - maksymalnie do 2,0 m.

b) Wody podziemne

W rejonie gminy Stare Babice występują dwa główne piętra wodonośne – czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Omawiany teren usytuowany jest w obrębie subregionu centralnego, należącego do regionu mazowieckiego zwykłych wód podziemnych. Północno-zachodni fragment gminy obejmuje taras kampinoski, jej pozostała część leży w rejonie doliny środkowej Wisły. Piętro czwartorzędowe powstało w wyniku procesów związanych z działalnością lodowca oraz rzeki Wisły. Na całym tarasie kampinoskim swobodne zwierciadło wód gruntowych zalega na głębokości do 5,0 m. Średnia miąższość warstwy wodonośnej waha się w przedziale od 15 do 20 m.

Powietrze atmosferyczne

Na terenie gminy Stare Babice nie występują punkty pomiarowe sieci monitoringu powietrza. Najbliższą zlokalizowaną stacją pomiarową jest stacja w Warszawie, ul. Chrościckiego 16/18 oraz w miejscowości Granica (gmina Kampinos) na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego. Występują natomiast trzy czujniki Airly: w Starych Babicach ul. Rynek (budynek Urzędu Gminy), w Koczargach Starych (ul. Akacjowa) 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 NO₂, O₃, SO₂ i CO w miejscu, w którym są zainstalowane. Z kolei w miejscowości Blizne Jasińskiego (na budynku przedszkola) oraz Blizne Łaszczyńskiego (ul. Graniczna oraz przy kapliczce), zamontowano czujniki jakości powietrza połączone z siecią ESA (Edukacyjna Sieć Antysmogowa). Wykonano je w ramach programu informacyjnego na rzecz czystego powietrza realizowanego przez Państwowy Instytut Badawczy NASK we współpracy z Polskim Alarmem Smogowym.

Należy zaznaczyć, że na całoroczny poziom tlenków azotu w powietrzu oraz podwyższony poziom pyłu zawieszonego PM10 i benzenu ma wpływ również transport drogowy. Duże zanieczyszczenie powietrza występuje na skrzyżowaniach głównych ulic i dróg, przy trasach komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu biegnących przez obszary o zwartej zabudowie. Przyczyną nadmiernej emisji zanieczyszczeń ze środków transportu jest przede wszystkim zły stan techniczny pojazdów, ich nieprawidłowa eksploatacja, przestoje w ruchu spowodowane złą organizacją ruchu i zbyt małą przepustowością dróg.

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.

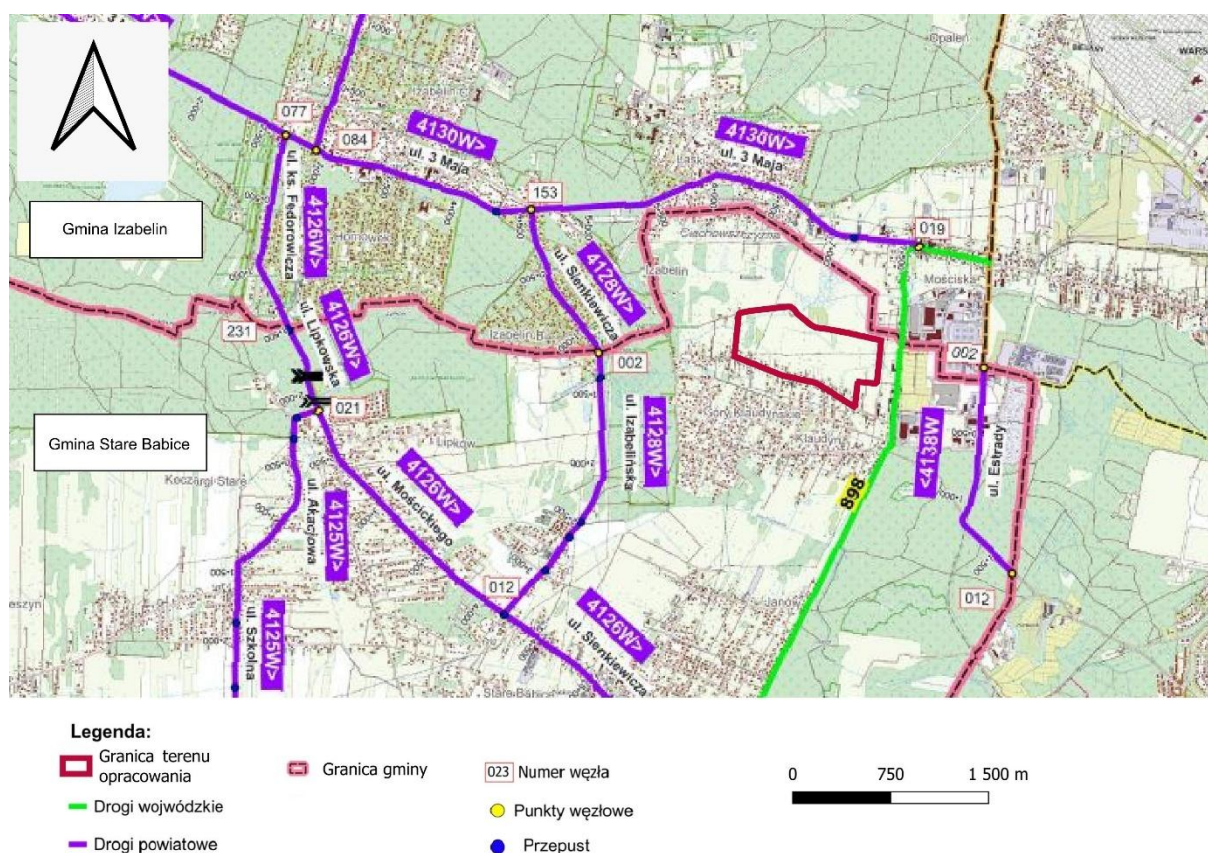
Zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego polegające na podwyższonych stężeniach tlenków węgla, tlenków azotu oraz węglowodorów lotnych mogą być zauważalne w rejonie ulicy Sikorskiego i ulicy Andersa. Wynikają z rosnącej liczby użytkowników i są dodatkowo potęgowane złym stanem technicznym pojazdów, nawierzchni oraz niską jakością paliwa. Ruch komunikacyjny wywiera również największy wpływ na klimat akustyczny i drgania.

Klimat akustyczny

Standardy jakości klimatu akustycznego zależą od funkcji i przeznaczenia terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz obwieszczeniem Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na obszarze opracowania identyfikuje się następujące tereny chronione przed hałasem:

- **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MR** – tereny zabudowy zagrodowej.



Rys. 3. Przebieg dróg powiatowych na terenie Powiatu Warszawskiego Zachodniego
(Źródło: <https://www.zdp.pwz.pl/page/mapy-drog>).

Głównym generatorem hałasu oraz drgań występującym na tym terenie jest ruch pojazdów poruszających się po drodze wojewódzkiej nr 898 (ul. Gen. W. Sikorskiego) – zlokalizowanej we wschodniej części obszaru opracowania, a także lokalnymi ulicami przebiegającymi przez sąsiednie wsie. W granicach terenu opracowania nie występują źródła emisji hałasu przemysłowego i nie identyfikuje się źródeł hałasu kolejowego i lotniczego.

Oddziaływanie elektromagnetyczne

Głównymi źródłami promieniowania elektromagnetycznego są elektroenergetyczne linie wysokiego i średniego napięcia oraz instalacje radiokomunikacyjne, takie jak: stacje bazowe radiokomunikacji ruchomej i stacje nadające programy radiowe i telewizyjne.

W bezpośrednim sąsiedztwie omawianego terenu występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Przez omawiany teren przebiega natomiast napowietrzna linia elektroenergetyczna

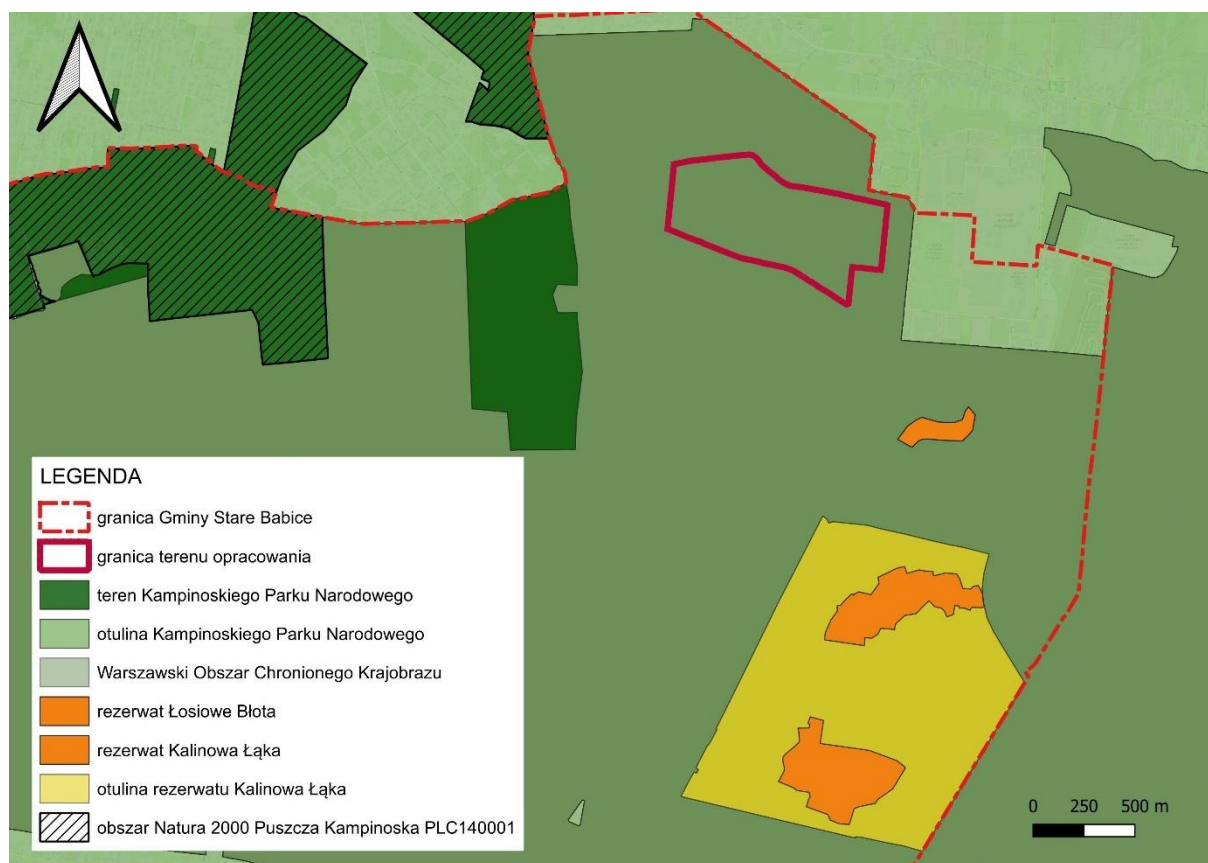
średniego napięcia, która stanowi źródło promieniowania. Rozkłady pól elektrycznych i magnetycznych występujących w otoczeniu linii są zależne od napięcia znamionowego linii, prądu jaki przez linie płynie oraz od konstrukcji linii. Promieniowanie elektromagnetyczne może negatywnie oddziaływać na zdrowie ludzi. W celu ochronnym należy zachować strefy techniczne, w których obowiązują ograniczenia związane z użytkowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zasady ochrony środowiska przed promieniowaniem elektromagnetycznym określone są w *rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r., w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku*. Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych różnicuje się wyłącznie ze względu na obecność ludzi (tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i miejsca dostępne dla ludności). Źródłem promieniowania niejonizującego są także stacje bazowe telefonii komórkowej GSM. Na terenie opracowania nie występują stacje bazowe.

3.3. Obszary chronione

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

- Kampinoski Park Narodowy wraz z otuliną,
- Rezerwat przyrody – „Łosiowe Błota” oraz „Kalinowa Łąka” na terenie Lasu Bemowskiego,
- Obszar Natura 2000 Puszcza Kampinowska PLC140001,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła oraz strefa ochrony urbanistycznej.



Rys. 4. Usytuowanie terenu opracowania względem form ochrony przyrody.

Spośród ww. form ochrony przyrody, obszar opracowania w całości znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**. W całości zlokalizowany jest także na terenie otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, niebędącej formą ochrony przyrody.

W granicach planu występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednakże w większości są to łąki oraz grunty rolne (niskich klas bonitacyjnych: IV i V), na których występują skupiny i pojedyncze egzemplarze drzew.

Od zachodu w odległości ok. 0,5 km od terenu opracowania, przebiega granica głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinowska PLC140001. W podobnej odległości, w kierunku wschodnim, zlokalizowany jest również rezerwat przyrody Łosiowe Błota.

Kampinoski Park Narodowy

W sąsiedztwie terenu opracowania przebiega granica głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN), utworzonego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1959 r. w sprawie utworzenia Kampinoskiego Parku Narodowego. Jest to jeden z największych parków narodowych w Polsce, obejmuje powierzchnię 38 544,33 ha, z czego w obrębie gminy Stare Babice znajduje się 1 061 ha. Największą jego część (74%) zajmują lasy. Kampinoski Park Narodowy położony jest w Krainie Mazowiecko-Podlaskiej, w Kotlinie Warszawskiej. Obejmuje część pradoliny Wisły i stanowi jeden z najcenniejszych kompleksów leśnych w Polsce. Głównym celem powołania Parku była ochrona unikatowych na skalę europejską kompleksów wydym śródlądowych, usypanych z piasków polodowcowych pradoliny Wisły oraz naturalnych zbiorowisk bagiennych i leśnych.

Zadania ochronne KPN realizują przede wszystkim służby parku. W projekcie planu ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego wyznaczone są zadania, które powinny być realizowane przez gminy. Należą do nich:

- ochrona gleb przed antropopresją, zanieczyszczeniem, erozją wodną i wietrzną,
- zachowanie naturalnego ukształtowania wydym śródlądowych oraz systemu hydrograficznego,
- zabezpieczenie wód parku przed zanieczyszczeniami chemicznymi, biologicznymi i mechanicznymi, poprzez uporządkowanie warunków poboru wód i zrzutu ścieków, w granicach Parku, jego otuliny i na terenach sąsiednich,
- zachowanie, utrzymanie lub przywrócenie walorów widokowych i estetycznych krajobrazu,
- zachowanie istniejącej mozaiki łąk, pastwisk, pól uprawnych, lasów, zadrzewień i zakrzaczeń,
- kształtowanie i zachowanie lokalnego krajobrazu kulturowego,
- propagowanie lokalnych form budownictwa i innych wartości kulturowych.

Obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska PLC140001

Natura 2000 w odróżnieniu od tradycyjnych form ochrony przyrody jest formą dynamiczną, nastawioną na rezultaty ochrony danych gatunków lub siedlisk. W przypadku obszarów Natura 2000, podstawą planowania działań ochronnych jest monitoring i obserwacja stanu przyrody. W sytuacji zidentyfikowania zagrożeń, podejmowane są działania zmierzające do usunięcia niebezpieczeństw. Może to być zarówno zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenu poprzez modyfikację prowadzonej gospodarki rolnej lub leśnej, jak również działania aktywne, polegające na koszeniu cennych przyrodniczo łąk w celu ich ochrony przed roślinami drzewiastymi. Kampinoski Park Narodowy wszedł w skład sieci jako obszar zarówno siedliskowy, jak i ptasi o nazwie Puszcza Kampinoska PLC140001. W granicach parku występuje 21 lęgowych gatunków ptaków – chronionych w ramach Dyrektywy Ptasiej oraz 4 gatunki roślin, 19 gatunków zwierząt (9 gatunków bezkręgowców, 2 gatunki ryb, 2 gatunki płazów i 6 gatunki ssaków) i 12 typów siedlisk – chronionych w ramach Dyrektywy Siedliskowej.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe z uwagi 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*). 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 (w tym znaczących źródeł zanieczyszczeń).

Otulina powołana wokół Kampinoskiego 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.

3.4. Istniejące problemy ochrony środowiska

Do podstawowych istniejących problemów ochrony środowiska na analizowanym obszarze należą:

- ochrona poziomu wód gruntowych i ograniczenie zmniejszania się ich zasobów będącego wynikiem urbanizacji,
- rosnąca emisja zanieczyszczeń powietrza ze źródeł liniowych (występujących wzdłuż tras komunikacyjnych),
- rosnąca emisja hałasu ze źródeł liniowych (generowanego przez główne trasy komunikacyjne),

- zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego pyłem zawieszonym PM10 (związane z emisją zanieczyszczeń pochodzących z indywidualnych systemów grzewczych),
- zanieczyszczenie wód: środkami chemicznymi (pochodzącymi z nadmiernego ich zużycia w rolnictwie) oraz ściekami bytowymi;
- zagrożenia dla funkcjonowania prawnie ustanowionych form ochrony przyrody.

4. Charakterystyka ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

4.1. Główne cele planu

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana aktualnego przeznaczenia gruntów na zbieżne z zamiarami inwestycyjnymi właścicieli. Nowy plan miejscowy ma na celu m. in. Zmianę przeznaczeń gruntów z:

- rolnych oraz łąkowych na tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług oraz usług edukacji lub usług kultury i rozrywki,
- korektę i uzupełnienie układów komunikacyjnych,
- korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- rozwiązywanie innych problemów stanowiących przeszkody w zagospodarowaniu działek.

4.2. Projektowane funkcje obszaru na tle istniejącego zagospodarowania i wcześniejszych planów

Projekt planu, w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu oraz obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, zakłada wprowadzenie terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług oraz usług edukacji lub usług kultury i rozrywki.

Przedmiotowa zmiana jest zgodna z przeznaczeniem wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice i oczekiwaniami oraz potrzebami mieszkańców.

Wyznaczone pod zabudowę tereny, w większości obejmują grunty rolne niskiej klasy bonitacyjnej (IV i V), charakteryzujące się niekorzystnymi warunkami do wykorzystania rolniczego.

4.3. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W większości terenów objętych opracowaniem zaplanowano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz jednorodzinną wolnostojącą, zlokalizowaną na dużych działkach, chroniących przed nadmierną urbanizacją.

W projekcie planu przewiduje się następujące formy przeznaczenia terenu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) **U** – teren usług;
- 5) **UE-UK-US** – teren usług edukacji, usług kultury i rozrywki lub usług sportu;
- 6) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **ZN** – teren zieleni naturalnej
- 11) **IK** – teren kanalizacji.

Dla terenów zabudowy ustala się następujące parametry i wskaźniki:

Przeznaczenie podstawowe	MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Min. nadziemna intensywność zabudowy	0,05
Maks. nadziemna intensywność zabudowy	0,5
Min. udział pow. biologicznie czynnej	70%,
Maks. udział powierzchni zabudowy	0,25
Maks. wysokość zabudowy	11,0 m

Przeznaczenie podstawowe	MNW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
Min. nadziemna intensywność zabudowy	0,05
Maks. nadziemna intensywność zabudowy	0,4
Min. udział pow. biologicznie czynnej	70%
Maks. udział powierzchni zabudowy	0,25
Maks. wysokość zabudowy	11,0 m

Przeznaczenie podstawowe	MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
Min. nadziemna intensywność zabudowy	0,05
Maks. nadziemna intensywność zabudowy	0,5
Min. udział pow. biologicznie czynnej	70%
Maks. udział powierzchni zabudowy	0,25
Maks. wysokość zabudowy	11,0 m

Przeznaczenie podstawowe	U teren usług
Min. nadziemna intensywność zabudowy	0,05
Maks. nadziemna intensywność zabudowy	1,0
Min. udział pow. biologicznie czynnej	40%
Maks. udział powierzchni zabudowy	0,5
Maks. wysokość zabudowy	12,0 m

Przeznaczenie podstawowe	UE-UK-US teren usług edukacji lub usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji
Min. nadziemna intensywność zabudowy	0,05
Maks. nadziemna intensywność zabudowy	1,0
Min. udział pow. biologicznie czynnej	40%
Maks. udział powierzchni zabudowy	0,5
Maks. wysokość zabudowy	12,0 m

Przeznaczenie podstawowe	IK teren kanalizacji
Min. nadziemna intensywność zabudowy	0,01
Maks. nadziemna intensywność zabudowy	0,3
Min. udział pow. biologicznie czynnej	10%
Maks. udział powierzchni zabudowy	0,2
Maks. wysokość zabudowy	6,0 m

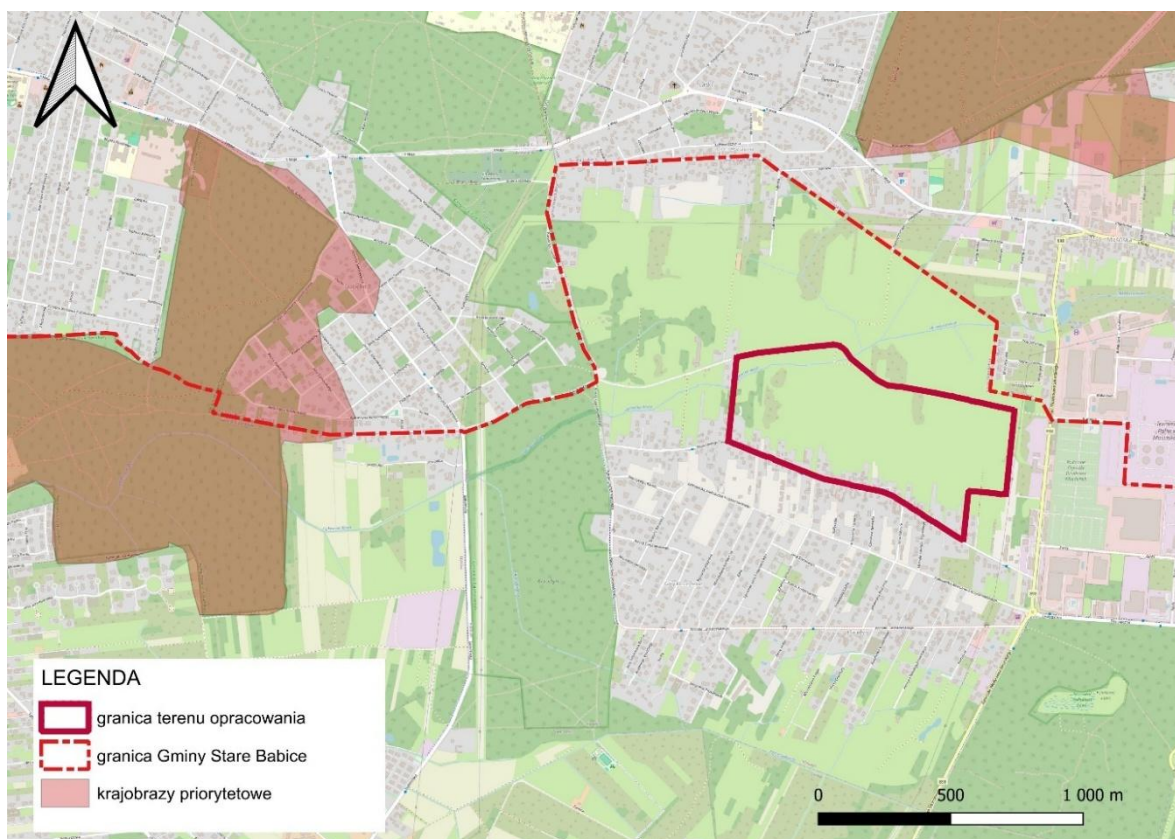
4.4. Powiązania z innymi dokumentami

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.** Obszary objęte

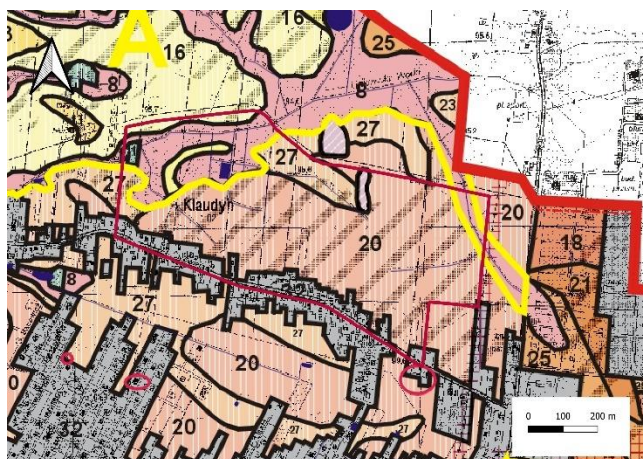
projektem planu posiadają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – **MN2 i MN3**, mieszkaniowo-usługową – **MN3/U2**, a także na tereny rowów melioracyjnych oraz ważniejszych dróg lokalnych i dojazdowych /gminnych/. Poszczególne rodzaje terenów różnią się przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym oraz wskaźnikami intensywności zabudowy.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowana jest poza granicami krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym gminy Stare Babice, północno-zachodni fragment części obszaru objętego projektem (oznaczenie numer 8 na Rys. 6.) obejmuje „*aktywne biologiczne ekosystemy dolinne, łąkowe, polne i bagienne wchodzące w skład systemu przyrodniczego gminy. Na terenach tych należy wykluczyć lokalizację zabudowy, a w szczególności lokalizację obiektów uciążliwych dla środowiska, lokalizację poprzecznych barier ograniczających swobodną migrację fauny i flory. Należy preferować ekologiczne formy użytkowania rolniczego, z wykluczeniem chemizacji rolnictwa.*” W celu ochrony powyższego ekosystemu zastosowano przeznaczenie części obszaru na teren zieleni naturalnej, a także wprowadzenie zabudowy o charakterze ekstensywnym (powierzchnia biologicznie czynna min. 70%, jeden budynek na działce, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1500 m²).



Rys. 5. Usytuowanie terenu opracowania względem krajobrazu priorytetowego.



Rys. 6. Usytuowanie terenu objętego projektem na tle opracowania ekofizjograficznego.

OBJAŚNIENIA:

2. TERENY O WYSOKICH WALORACH PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH WSKAZANE DO OBJĘCIA CZĘŚCIOWĄ OCHRONĄ POPRZECZ WPROWADZENIA ISTOTNYCH OGRANICZEN W SPOSÓBIE ZAGOSPODAROWANIA

8 Aktywne biologicznie ekosystemy dolinne, łąkowe, polne i bagienne wchodzące w skład systemu przyrodniczego gminy. Na terenach tych należy wykluczyć lokalizację zabudowy, a w szczególności lokalizację obiektów uciążliwych dla środowiska, lokalizację poprzecznych barier ograniczających swobodną migrację fauny i flory. Należy preferować ekologiczne formy użytkowania rolniczego, z wykluczeniem chemizacji rolnictwa.

3. TERENY O PRZECIĘTNYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH, KTÓRE W SPOSÓB ZNAČĄCY ODDZIAŁYWUJĄ NA SYSTEM EKOLOGICZNY GMINY - MOŻLIWOŚĆ GOSPODARCZEGO WYKORZYSTANIA PRZY WPROWADZENIU OGRANICZEN W SPOSÓBIE ZAGOSPODAROWANIA.

14 Tereny o mniej korzystnych warunkach dla lokalizacji zabudowy, na których w strefie przypowierzchniowej na głębokości do 2,0 m p.p.t., mogą stałe występować wody gruntowe. W przypadku przeznaczania tych obszarów pod zabudowę należy lokalizować budynki o płytkim posadowieniu, niepodpiwniczone, stosować zabezpieczenia przeciw wilgotnościowe fundamentów. Należy tu wykluczyć sytuowanie obiektów uciążliwych dla środowiska (w szczególności dla wód gruntowych i powierzchniowych), odprawianie nieczystościwnych ścieków do gruntu jak również uniknąć stosowania podziemnych zbiorników na nieczystości. Nowa zabudowa powinna charakteryzować się małą intensywnością.

15 - tereny położone w otulinie KPN,

16 - tereny położone w otulinie KPN i w obszarze WOCHK,

17 - tereny położone w otulinie KPN i w strefie ochrony urbanistycznej WOCHK,

4. TERENY O PRZECIĘTNYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH - MOŻLIWOŚĆ GOSPODARCZEGO WYKORZYSTANIA BEZ WIĘKSZYCH OGRANICZEN

17 Tereny o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy, w podłożu budowlanym nośne grunty sypkie lub spore, zwierciadło wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia typowych obiektów budowlanych.

18 - tereny położone poza systemem obszarów prawnie chronionych,

19 - tereny położone w otulinie KPN,

20 - tereny położone w obszarze otuliny KPN i w obszarze WOCHK,

21 - tereny położone w obszarze otuliny KPN i w strefie ochrony urbanistycznej WOCHK,

22 - tereny o mało korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy. Swobodne zwierciadło wód gruntowych z reguły występuje w poziomie posadowienia typowych obiektów budowlanych (na głębokości do 2,0 m p.p.t.), lokalnie grunty o gorszych parametrach geotechnicznych dla posadowienia obiektów budowlanych (nawodnione piły, piaski luźne). Na terenach tych należy lokalizować obiekty o płytkim posadowieniu, nowe lokalizacje powinny być poprzedzone szczegółowymi badaniami geologicznymi, podłoża budowlanego.

23 - tereny położone poza systemem obszarów prawnie chronionych,

24 - tereny położone w otulinie KPN,

25 - tereny położone w obszarze otuliny KPN i w obszarze WOCHK,

26 - tereny położone w obszarze otuliny KPN i w strefie ochrony urbanistycznej WOCHK,

27 - tereny położone w obszarze otuliny KPN i w strefie ochrony urbanistycznej WOCHK,

5. WSKAZANIA DO PODZIAŁU GMINY NA GŁÓWNE OBSZARY FUNKCYJNALNE.

A Obszary o preferowanej funkcji przyrodniczej z dopuszczeniem ekstensywnych form użytkowania (rolnictwo, rekreacja, osadnictwo) na terenach nie podlegających prawnej ochronie przed zmianą sposobu użytkowania i nie pełniących ważnych funkcji ekologicznych.

B Obszary o preferowanej funkcji osadniczej.

C Obszary o preferowanej funkcji rolniczej.

6. OBJAŚNIENIA POZOSTAŁE.

32 Tereny zwartej zabudowy.

Obszary występowania gleb chronionych (głównie klasa IVb i gleby organiczne) na terenach predisponowanych do pełnienia innych funkcji niż rolnicza.

Tereny położone w strefach uciążliwego oddziaływania liniowych obiektów infrastruktury technicznej (drogi, linie energetyczne, ropociąg), obowiązują tu ograniczenia w sposobie zagospodarowania.

33 Tereny o znacznym stopniu przekształceń antropogenicznych.

Wody powierzchniowe.

Granica gminy.

5. Skutki dla środowiska wynikające z projektowanego przeznaczenia planu

Zmiany zaproponowane w projekcie planu miejscowego, ze względu na swój charakter oraz 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. Szczegółowe informacje na temat oddziaływania niniejszego projektu na środowisko omówione zostały w rozdziale 10.

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

Projekt planu przewiduje przeznaczenie obszaru pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług oraz usług edukacji lub usług kultury i rozrywki.

Częściowo są to tereny już zagospodarowane. Brak realizacji planu miejscowego w przypadku terenów niezainwestowanych, zakłada kontynuację dotychczasowego użytkowania terenu i utrzymanie aktualnego stanu jakości i funkcjonowania środowiska.

7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Na obszarze objętym projektem planu, zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko 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

Problemy ochrony środowiska, istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu to:

- emisja zanieczyszczeń atmosferycznych ze źródeł punktowych (użytkowanie instalacji grzewczych o niskiej sprawności, opartych o paliwa stałe) i liniowych (drogi o dużym natężeniu ruchu), w tym emisje napływające z terenów przyległych;
- degradacja klimatu akustycznego w otoczeniu dróg o dużym natężeniu ruchu;
- częściowe zniszczenie struktury wierzchniej warstwy pokrywy glebowej, a także aktualnie występującej pokrywy roślinnej;
- zagrożenia dla funkcjonowania prawnie ustanowionych form ochrony przyrody;
- ochrona zasobów wód podziemnych przez właściwe kształtowanie gospodarki wodnościekowej (skanalizowanie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie).

Zgodnie ze Studium Gmina Stare Babice nie posiada zorganizowanego systemu odprowadzania wód opadowych. Podstawowymi odbiornikami wód deszczowych są obecnie rowy i kanały melioracyjne oraz zbiorniki wodne.

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

Działania przewidziane w miejscowym planie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz skutków oddziaływania kierunków jego zagospodarowania mają charakter lokalny i uwzględniają cele ochrony środowiska zawarte w dokumentach strategicznych opracowywanych na szczeblu krajowym i regionalnym oraz w dyrektywach Unii Europejskiej.

Dokumenty na szczeblu międzynarodowym

Do najważniejszych dokumentów zaliczyć należy:

- Dyrektywę 98/83/UE z dnia 3 listopada 1998 r. w sprawie jakości wód przeznaczonych do spożycia przez ludzi,
- Dyrektywę Ramowej UE dotyczącej wody, przyjętej w 1997 r.,
- Dyrektywę 98/15/EC z 27 lutego 1998 r. dot. wprowadzania zanieczyszczeń do wód,
- Dyrektywę Ramowej w sprawie ogólnych zasad gospodarowania odpadami 75/442/EWG z 15 lipca 1975 r., Dyrektywy 9/31 WE w sprawie odpadów niebezpiecznych,
- Dyrektywę 43/92 EEC z 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory oraz Dyrektywy 79/409/EWG z 2 kwietnia 1979 r. o ochronie ptaków, będąca podstawą tworzenia Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000.

Dokumenty na szczeblu krajowym

Do dokumentów o randze krajowej należą:

- Polityka ekologiczną państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej” – PEP2030. PEP2030 staje się najważniejszym dokumentem strategicznym w tym obszarze. Rolą PEP2030 jest zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego Polski oraz wysokiej jakości życia dla wszystkich mieszkańców. W systemie dokumentów strategicznych doprecyzowuje „Strategię na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)”.

- Krajowa strategia ochrony i umiarkowanego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Programem działań, mówi o zachowaniu całej rodzimej przyrody, bez względu na jej formę użytkowania oraz stopień jej przekształcenia lub zniszczenia.
- Krajowy Plan Gospodarki Odpadami określa zakres działania niezbędny do zaplanowania zintegrowanej gospodarki odpadami w kraju, w sposób zapewniający ochronę środowiska z uwzględnieniem obecnych i przyszłych możliwości technicznych, organizacyjnych.
- Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych jest programem inwestycji rozbudowy systemów oczyszczalni ścieków w sektorze komunalnym. Program pozwoli na wyeliminowanie nieoczyszczonych ścieków (pochodzących ze źródeł miejskich i aglomeracji) z wód powierzchniowych. Dokument dotyczy także poprawy jakości wód powierzchniowych, będących potencjalnym źródłem poboru ujęć komunalnych. Zamierzeniem Programu jest również pobudzenie inicjatyw lokalnych (nowe miejsca pracy) oraz pełne dostosowanie do wymogów Unii Europejskiej w zakresie wyposażenia w system oczyszczalni ścieków i kanalizacji.

W przypadku omawianego obszaru zasady zagospodarowania przestrzennego określa również *Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK)*. Zgodnie z którym, przy realizacji inwestycji należy stosować zasady wskazane w powyższym rozporządzeniu. Zagospodarowanie i korzystanie z tego obszaru powinno odbywać się na zasadach zrównoważonego rozwoju, polegającego na zintegrowaniu działań gospodarczych oraz społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz niezmienności podstawowych procesów przyrodniczych. Na obszarze chronionym w ramach WOChK, należy chronić i wzbogacić różnorodność biologiczną oraz krajobrazową. Obowiązuje na nim 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 obsługą tych dziedzin gospodarki.

Przeprowadzona w poprzednich rozdziałach analiza wykazała brak negatywnych oddziaływań o charakterze znaczącym na środowisko przyrodnicze projektu planu, na obszar i tereny do niego przyległe. Mając na uwadze charakter oraz położenie terenów objętych przedmiotowym projektem, a także ustalenia zawarte w niniejszym opracowaniu, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.

10. Przewidywane znaczące oddziaływanie, w tym oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko

Ze względu na skalę oraz odległość obszaru od występujących na terenie gminy Stare Babice form ochrony przyrody (t.j. Kampinoskiego Parku Narodowego, rezerwatów przyrody: „Łosiowe Błota”, „Kalinowa Łąka” oraz Obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska PLC140001), ustalenia planu nie będą oddziaływać na w/w obszary.

Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska

W niniejszym rozdziale dokonano analizy wpływu realizacji projektu planu na zasoby naturalne rozumiane jako poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego i kulturowego. Według definicji zamieszczonej w Encyklopedii PWN (encyklopedia.pwn.pl), zasoby naturalne to „twory organiczne (rośliny, zwierzęta, ekosystemy) i nieorganiczne (atmosfera, wody, minerały), wykorzystywane przez człowieka w procesie produkcji i konsumpcji”.

Oddziaływanie na świat przyrody i bioróżnorodność

Część planowanych zmian w użytkowaniu, polegać będzie głównie na przekształceniu terenów rolniczych i niezagospodarowanych w teren zurbanizowany. Pociągnie to za sobą nieodwracalne zmiany w strukturze gatunkowej roślin. W wyniku realizacji zainwestowania na terenach dotąd

niezagospodarowanych zubożeniu może ulec agrocenoza oraz roślinność ruderalna. W jej miejscu pojawią się obszary zabudowane (głównie o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej), a wraz z nimi tereny zieleni przydomowej. Należy spodziewać się nasadzeń zieleni ozdobnej opartej o drzewa i krzewy ozdobne. Przestrzeń zurbanizowana nie będzie tworzyć dogodnych warunków dla pojawiania się dziko żyjących gatunków roślin i zwierząt. Wobec pojawienia się w przestrzeni obiektów kubaturowych oraz otaczania poszczególnych terenów ogrodzeniami, możliwość swobodnego przemieszczania się zwierząt (z wyjątkiem ptaków) będzie ograniczona. W porównaniu z dotychczasowym użytkowaniem terenów, oznaczać będzie sytuację niekorzystną. W przypadku pozostałych zmian w użytkowaniu gruntów na obszarze planu nie przewiduje się większych zmian w środowisku przyrodniczym, w porównaniu do już istniejącego zagospodarowania. Przestrzeń wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych jest w dużej mierze zurbanizowana. Planowane funkcje wkraczają na tereny przekształcone antropogeniczne. W miejscu istniejących pojedynczych krzewów i drzew lub ich zgrupowań, pojawią się obiekty kubaturowe, elementy sieci infrastruktury technicznej i tereny dróg. Na planowanych terenach zabudowanych powinny pojawić się nowe formacje zieleni przydomowej. Wyposażenie tych obszarów w powierzchnie zieleni umożliwiają zapisy uchwały mówiące o obowiązku pozostawienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych. Przestrzeń zurbanizowana nie będzie tworzyć dogodnych warunków dla pojawiania się dziko żyjących gatunków roślin i zwierząt. Zielen ta prawdopodobnie charakteryzować się będzie niewielkimi wartościami przyrodniczymi i będzie pełnił jedynie funkcje ozdobne.

Oddziaływanie na glebę i powierzchnię ziemi

Realizacja postanowień planu spowoduje nieznaczne przekształcenie morfologii terenu na potrzeby wykopania fundamentów budynków. W obrębie terenów przeznaczonych pod nową zabudowę planuje się obiekty o maksymalnej wysokości dochodzącej do 12 metrów. Niewielkie budynki nie będą wymagały wykonania głębokich wykopów, dzięki czemu przekształcenia rzeźby terenu nie będą duże. Charakter ukształtowania rzeźby terenu zostanie zachowany. Pokrywa glebowa w miejscach sytuowania zabudowy zostanie zdjęta. Zwiększenie areалу terenów zabudowanych i utwardzonych w pewnym stopniu obniży zdolności retencyjne podłoża. Ze względu na zachowanie zdolności chłonnych terenów, wprowadzono obowiązek zachowania części terenów w postaci powierzchni biologicznie czynnej. W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych, jak również obszary i tereny górnicze.

Oddziaływanie na powietrze atmosferyczne

Na terenie planu przewiduje się wprowadzenie nowej zabudowy, jak i uzupełnienie zabudowy w już zurbanizowanym terenie. Uciążliwości o okresowym charakterze będą występowały w trakcie realizacji budów. Wielkość i charakter emisji zanieczyszczeń pochodzących z ogrzewania budynków zależeć będzie od preferencji inwestorów w zakresie wyboru czynnika grzewczego. Przy zastosowaniu nośników energii o niskich parametrach emisji oddziaływanie nowych emitorów zanieczyszczeń nie powinno wpłynąć ujemnie na jakość powietrza atmosferycznego na omawianym obszarze i terenach przyległych. Wielkość emisji będzie uzależniona od wyboru czynnika grzewczego do ogrzewania budynków oraz sprawności instalacji. W dalszym ciągu źródłami emisji będzie transport samochodowy oraz zanieczyszczenia uwalniane w wyniku procesów spalania paliw w urządzeniach grzewczych w istniejących obiektach.

Oddziaływanie na klimat lokalny

W obrębie terenów przeznaczonych na zainwestowanie przewiduje się przekształcenie warunków klimatu miejscowego w kierunku topoklimatu umiarkowanego, cechującego tereny zabudowane. Taki topoklimat charakteryzuje się bardziej zróżnicowanym przebiegiem temperatury i wilgotności względnej powietrza, zmniejszonymi prędkościami wiatru oraz zwiększonym zanieczyszczeniem powietrza w stosunku do terenów otwartych. Zabudowa terenu zmniejszy możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W najbliższym sąsiedztwie budynków, terenów utwardzonych oraz terenów komunikacji spodziewać się będzie można wzrostu średnich temperatur oraz spadku wilgotności powietrza. Zakres zmian topoklimatu będzie uzależniony od charakteru zagospodarowania terenu, w szczególności wielkości powierzchni zabudowy, a także kubatury obiektów. Istotne znaczenie będzie miała wielkość powierzchni utwardzonych. Nie przewiduje się również zwiększenia ryzyka wystąpienia zjawisk ekstremalnych, takich jak powódź i susza. Niemniej jednak sygnalizuje się,

że powstanie nowej zabudowy i dogęszczenie już istniejącej, może w pewien sposób oddziaływać na klimat w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych. W zakresie rozwiązań zapewniających przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom klimatycznym plan zakłada pozyskiwanie ciepła i energii w oparciu o niskoemisyjne nośniki energii oraz wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.

Oddziaływanie na klimat akustyczny

Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy odbywający się istniejącymi, jak i projektowanymi drogami. Przyszłe zagospodarowanie może generować większy niż dotychczas ruch, co może się przełożyć na pogłębienie emisji hałasu. Przewiduje się, że nastąpi wzrost ruchu samochodowego w obrębie dróg doprowadzających ruch w kierunku terenów zainwestowanych oraz terenów inwestycyjnych, co może przekładać się na uciążliwości odczuwalne na terenach chronionych przed hałasem. W planie wprowadzono ochronę klimatu akustycznego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, co jest rozwiązaniem korzystnym.

Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne

Zabudowanie oraz utwardzenie części powierzchni terenów ograniczy infiltrację wód opadowych i roztopowych zmniejszając zasilanie wód gruntowych na terenach zainwestowanych. Powstałe na terenie opracowania ścieki będą odprowadzane do sieci kanalizacji, a w przypadku jej braku do szczelnych i atestowanych podziemnych zbiorników na nieczystości, co zapewni właściwą ochronę wód. Uznaje się, że realizacja postanowień planu w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne. Może natomiast mieć potencjalnie negatywny wpływ na naturalny ciek - Lipkowska Woda, dlatego w powyższych kwestiach plan zakazuje podpiwniczania budynków.

Oddziaływanie na zasoby Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)”

Uznaje się, że przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania przestrzenne i zawarte zapisy nie spowodują pojawienia się negatywnego wpływu na jakość i zasoby Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Rozwiązania regulujące gospodarkę wodno-ściekową należy uznać za skuteczne, możliwe do spełnienia i sprzyjające zachowaniu wód podziemnych w odpowiedniej jakości. Nie przewiduje się sytuowania funkcji mogących w sposób istotny wpłynąć na jakość wód ferm hodowlanych, składowisk odpadów lub dużych zakładów przemysłowych. Sposób odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych (w szczególności dróg) gwarantują ustalenia planu, jak również przepisy szczególne.

Cele środowiskowe dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych

W planie miejscowym przyjmuje się rozwiązania regulujące gospodarkę wodno-ściekową. Rozwiązania te należy uznać za skuteczne, możliwe do spełnienia i sprzyjające osiągnięciu wyznaczonych celów środowiskowych. Najkorzystniejszym przyjętym rozwiązaniem jest wyposażenie terenów gminy w system kanalizacji i odprowadzanie zanieczyszczonych wód do oczyszczalni ścieków, stosowanie szczelnych i atestowanych podziemnych zbiorników na nieczystości oraz zakaz przydomowych oczyszczalni ścieków. Indywidualne ujęcia wody dopuszczono jedynie do celów gospodarczych, natomiast zakazano zaopatrzenia w wodę z ww. ujęć do celów socjalno-bytowych. Sposób odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych regulują przepisy odrębne. Na terenie planu nie przewiduje się możliwości realizacji funkcji mogących w sposób szczególnie negatywny wpłynąć na jakość wód. Plan nie daje również możliwości sytuowania wielkich ferm hodowlanych, zakładów przemysłowych i innych przedsięwzięć o dużej szkodliwości dla wód. Utrzymanie odpowiedniej jakości wód ma istotne znaczenie dla zachowania zasobów wód podziemnych, które stanowią źródło zaopatrzenia ludności w wodę pitną. Jednolite części wód, przeznaczone do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia, wyszczególnione są w art. 4 ust. 113 *ustawy Prawo wodne*. Spośród innych obszarów chronionych wymienionych w tym artykule wskazać należy formy ochrony przyrody, dla których prawidłowego funkcjonowania ważne znaczenie będzie mieć utrzymanie wód w jak najlepszym stanie. Podsumowując

uznaje się, że realizacja ustaleń zmiany planu umożliwi spełnienie celów środowiskowych dla jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych wynikających z Ramowej Dyrektywy Wodnej i ustawy Prawo Wodne.

Oddziaływanie na krajobraz, zabytki i dobra materialne

Realizacja ustaleń planu oznaczać będzie zmiany w krajobrazie. Część istniejącej przestrzeni niezabudowanej ulegnie przekształceniu w krajobraz zurbanizowany. Tereny te nawiązywać będą do zabudowy istniejącej na obszarze planu i w jego najbliższym otoczeniu. W zakresie kształtowania krajobrazu oraz dla zachowania ładu przestrzennego istotne znaczenie mają ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy, sposobu rozmieszczenia obiektów w przestrzeni, a także wysokości budynków i obiektów budowlanych. Planowana zabudowa nie powinna pogorszyć istniejących walorów krajobrazowych, tym samym odczuć estetycznych mieszkańców gminy. W projekcie planu miejscowego założono harmonijny rozwój urbanistyczny przy zachowaniu proporcji między powierzchnią zabudowaną a otwartą przestrzenią. Planowane tereny zabudowane stanowiąc będą uzupełnienie i kontynuację istniejącego układu osadniczego występującego na terenie gminy. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

Oddziaływanie na ludzi

Dopuszczone w planie kategorie przeznaczenia i funkcji terenów, wykluczają możliwość realizacji inwestycji i obiektów mogących w sposób negatywny wpłynąć na środowisko życia i zdrowie miejscowej ludności. Na obszarze objętym planem wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Dla ochrony środowiska i jakości życia mieszkańców istotne są zapisy planu dotyczące wyposażenia planowanej zabudowy w infrastrukturę techniczną, ograniczenia związane z emisją hałasu, zanieczyszczeń do atmosfery oraz wyposażenia działek budowlanych w zielen. Rozpatrując oddziaływanie na ludzi, należy poruszyć aspekt społecznych skutków realizacji postanowień planu. Poszerzenie oferty inwestycyjnej wychodzi stale wzrastającego zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe.

Opis oddziaływań o charakterze skumulowanym

Potencjalne oddziaływania skumulowane obejmują emisję hałasu oraz emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do atmosfery. Hałas powodowany będzie transportem samochodowym na drogach obsługujących ruch w kierunku obszaru zainwestowania oraz wewnątrz omawianego terytorium. Emisje zanieczyszczeń do atmosfery uwalnianych z urządzeń grzewczych oraz transportu samochodowego nie spowodują znaczącego zwiększenia stężenia szkodliwych substancji w powietrzu. Niemniej jednak obserwuje się wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie gminy, co w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko nadmierną emisję szkodliwych substancji do atmosfery. Będą to oddziaływania o charakterze stałym.

Oddziaływanie planu miejscowego poza obszarem opracowania

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie oddziaływał na środowisko również poza ustalonymi granicami. Wprowadzenie nowych elementów zainwestowania wiąże się ze zwiększonym poborem wody z sieci wodociągowej i wzrostem zużycia energii elektrycznej. Powstałe odpady będą stanowić obciążenie dla środowiska w miejscu ich dalszego zagospodarowania. Sposób odprowadzania ścieków oraz zbierania odpadów realizowany będzie zgodnie z polityką przyjętą przez władze Gminy. Zaistniałe emisje przyczynią się do ogólnego stanu środowiska w Gminie (migracja zanieczyszczeń przez powietrze atmosferyczne). Uciążliwości związane ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego będą odczuwalne na całej długości tras dojazdowych do obiektów umiejscowionych na obszarze planu. Zmiany w zagospodarowaniu terenów rolniczych polegające na wprowadzeniu zabudowy będzie można zaobserwować z terenów mieszczących się w najbliższym sąsiedztwie gminy.

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Transgraniczne oddziaływanie na środowisko, o którym mowa 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*, oceniane jest w aspekcie granic międzynarodowych. Projekt planu nie zawiera rozstrzygnięć, ani nie stwarza możliwości, w wyniku których mogłoby wystąpić transgraniczne oddziaływanie na środowisko. Tym samym zagospodarowanie obszaru nie będzie oddziaływać na środowisko terenów położonych poza granicami kraju.

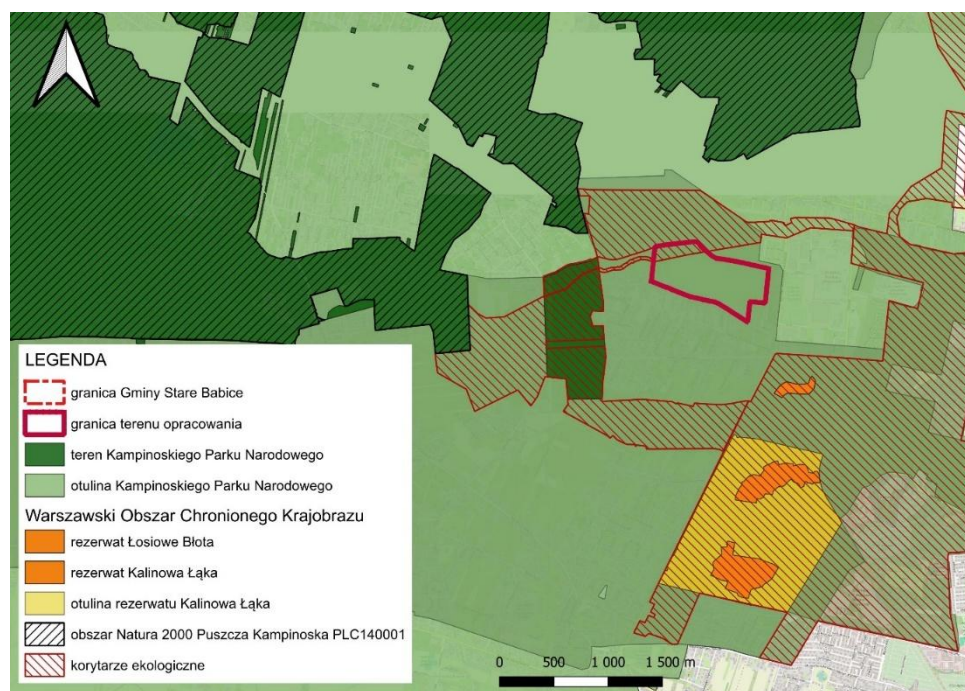
Oddziaływanie na formy ochrony przyrody

Gmina Stare Babice od północy sąsiaduje z Kampinoskim Parkiem Narodowym. Na jej terenie znajduje się również Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków i Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Puszcza Kampinowska PLC140001. Tereny objęte projektem planu znajdują się poza ww. formami ochrony przyrody.

Analiza powiązań przyrodniczych i dostępnych materiałów wykazała, że ustalenia planu nie będą oddziaływać na formy ochrony przyrody. Ze względu na sąsiedztwo obszaru opracowania z terenem Kampinoskiego Parku Narodowego oraz częściową lokalizację w korytarzu ekologicznym zapewniającym migrację zwierząt, zaleca się zrównoważone gospodarowanie terenami.

Kampinoski Park Narodowy – otulina

Dla Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązują zadania ochronne ustanowione *Zarządzeniem Ministra Środowiska z dnia 13 stycznia 2015 r.* (Dz. U. z 2015 r. poz. 2), które realizuje dyrekcja KPN.



Rys. 7. Obszar objęty projektem planu na tle powiązań przyrodniczych
(źródło danych: <https://gis.kampinoski-pn.gov.pl/portal/home/>)

Natomiast projekt planu ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego wyznacza zasady działań, które powinny być respektowane przez gminy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego również w aspekcie jego otuliny. Należą do nich:

- ze względu na zagrożenie obniżania poziomu wód powierzchniowych i podziemnych oraz ich zanieczyszczenia:
 - ograniczenie zabudowy i poboru wód wokół Parku;
- ze względu na presję urbanizacyjną na terenie otuliny:

- utworzenie strefy buforowej, wolnej od nowej zabudowy w odległości nie mniejszej niż 100 m od granicy głównego kompleksu Parku – obszaru NATURA 2000 (poza strefami zurbanizowanymi) i 25 m od innych obszarów leśnych. Ograniczenie zabudowy nie dotyczy terenów istniejącej zabudowy oraz tych, które zostały wskazane pod zabudowę w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących przed dniem wejścia w życie niniejszego Planu;
- preferowanie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne wolnostojącego o parametrach: maksymalnie 2 kondygnacje, wysokość do 9,5 m, a przy dachu płaskim 8 m;
- strefowanie zagęszczenia zabudowy, poczynając od obszarów wolnych od zabudowy i ogrodzeń w bezpośrednim sąsiedztwie Parku, przez zabudowę na dużych działkach rezydencyjnych o areale ok. 2000-2500 m² (i większych) z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie 80%, wskaźnik intensywności zabudowy nie wyższy niż 0,25 (a dla terenów bez możliwości podpiwniczenia 0,2);
- zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wolnostojącą, na działkach o areale min. 900 m² z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie min. 70%, wskaźnik intensywności zabudowy nie wyższy niż 0,45 (a dla terenów na których nie ma możliwości podpiwniczenia 0,4);
- pod zabudowę na działkach mniejszych w obszarach koncentracji zabudowy, aż po strefy usługowe i produkcyjne, najbardziej oddalone od granic Parku, z wykluczeniem inwestycji stanowiących zagrożenie dla przyrody Parku;
- wskazanie na potrzebę ochrony cieków i zbiorników wodnych przez lokowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 20 m od nich, a ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 6 m od ich krawędzi, z wyłączeniem przydomowych oczek wodnych;

Realizacja zabudowy na wybranych terenach nie spowoduje zasadniczej zmiany rzeźby terenu. Planowana zabudowa nie spowoduje także przekształceń rzeźby terenu w skali makro, które naruszyłyby obecne walory krajobrazowe. Zaistniałe zmiany będą miały charakter miejscowy i będą stanowić uzupełnienie w tym miejscu układu osadniczego wyznaczonego w studium Gminy. Planowane obiekty o niewielkiej wysokości (max 11 – 12 m wysokości) nie będą wymagały głębokiego posadowienia fundamentów, a co za tym idzie, daleko idącej ingerencji w podłoże. Jednocześnie należy zauważyć, że plan zakazuje podpiwniczania budynków. Parametry obiektów oraz sposób urządzenia poszczególnych działek uszczegóławiane będą na etapie sporządzania projektów budowlanych oraz wydawania stosownych dokumentów umożliwiających realizację inwestycji. Pozytywnie należy ocenić zapisy dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, sposobu postępowania z odpadami oraz dopuszczeniem energii odnawialnej. Poprawa stanu jakości wód, gleby i powietrza pozytywnie wpłynie na sąsiednie obszary chronione. Podsumowując uznaje się, że ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu, dotyczące nowego zagospodarowania są zgodne z celami ochrony otuliny Kampinoskiego Park Narodowego.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Tereny planu przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą znajdują się w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Realizacja celu ochrony ww. terenów oparta jest na wprowadzeniu zakazów, nakazów i ograniczeń, w tym:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- niezakłócania funkcjonowania położonych na terenie gminy lokalnych korytarzy ekologicznych ciągnących się wzdłuż zwartych terenów leśnych i ekosystemu wód śródlądowych.

System powiązań przyrodniczych

Nie przewiduje się, aby ustalenia planu wpłynęły istotnie negatywnie na powiązania przyrodnicze w skali lokalnej i ponadlokalnej. Planowane zagospodarowanie zlokalizowane jest w obrębie istniejących jednostek osadniczych oraz przy barierach liniowych, jakimi są istniejące drogi. Projektowany dokument wprowadza tereny zieleni z zakazem wznoszenia budynków, a także określa

minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Rozwiązania te znacząco ograniczą intensywność zabudowy. Wprowadzenie nowego zagospodarowania nie powinno także zakłócić drożności korytarzy ekologicznych - chociaż może mieć potencjalnie negatywny wpływ na jego część (na powierzchni ok. 4 ha przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą o min. pow. biologicznie czynnej 70% – 1MNW i 2MNW). Należy jednak zwrócić uwagę, iż w przyszłości dalsze wprowadzanie obszarów zabudowy na terenach sąsiadujących z powiązaniami przyrodniczymi może spowodować zakłócenie drożności lokalnych korytarzy ekologicznych.

Kompleksowa ocena skutków wpływu ustaleń planu na środowisko

Opisane w tekście oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska, zgodnie z przyjętymi założeniami, przedstawiono poniżej w formie tabelarycznej.

Funkcje o pozytywnym wpływie na środowisko

Tereny zieleni i wód powierzchniowych mają pozytywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze, a także środowisko życia mieszkańców. Tereny te mają istotne znaczenie dla zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy. Zieleń wysoka tworzy powierzchnię pochłaniającą zanieczyszczenia atmosferyczne, wytwarzającą tlen i retencjonującą część opadów atmosferycznych. Ponadto wpływa korzystnie na klimat lokalny terenów rolnych i zabudowanych. Stanowi schronienie dla zwierząt oraz miejsce wzrostu dziko występujących roślin. Wody powierzchniowe natomiast stanowią miejsce bytowania i rozmnażania się zwierząt oraz roślin.

	Oddziaływanie projektu planu pod względem funkcji o pozytywnym wpływie na środowisko:						
Oddziaływanie na:	bezpośredniości	okresu trwania	częstotliwości	charakteru zmian	zasięgu	trwałości przekształceń	intensywności przekształceń
świat przyrody i bioróżnorodność	bezpośrednie	długoterminowe	stałe	częściowo pozytywne	miejscowe, lokalne	częściowo odwracalne	zauważalne
gleby i powierzchnię terenu	bezpośrednie	długoterminowe	stałe	pozytywne	miejscowe, lokalne	odwracalne	duże
powietrze atmosferyczne	bezpośrednie	długoterminowe	stałe	pozytywne	miejscowe, lokalne	odwracalne	duże
klimat lokalny	bezpośrednie	długoterminowe	stałe	pozytywne	miejscowe	odwracalne	duże
klimat akustyczny	bez znaczenia	bez znaczenia	stałe	pozytywne	miejscowe	bez znaczenia	zauważalne
wody	bezpośrednie	długoterminowe	stałe	częściowo pozytywne	miejscowe, lokalne	częściowo odwracalne	zauważalne
krajobraz	bezpośrednie	długoterminowe	stałe	pozytywne	miejscowe	odwracalne	zauważalne

Funkcje powodujące przekształcenia w środowisku i krajobrazie, skutkujące emisją hałasu, zanieczyszczeń do atmosfery i wód

Istniejące i planowane tereny zabudowane, a także tereny komunikacji, będą miały zróżnicowany wpływ na środowisko. Rozwój wymienionych funkcji przyczyni się do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej i utraty walorów produkcyjnych gleb. Przewiduje się pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, co stwarza duże możliwości w zakresie kształtowania terenów zieleni przydomowej. Spodziewać się będzie można nasadzeń ozdobnych gatunków drzew i krzewów. Wprowadzenie zabudowy przyczyni się do nieznacznego przekształcenia morfologii terenu. Możliwa jest likwidacja części terenów zieleni. Funkcjonowanie nowych terenów wiąże się z większym poborem wody oraz odprowadzaniem ścieków i odpadów, a także emisją hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych. Ustalenia planu w zakresie ochrony środowiska i wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną pozwalają zminimalizować negatywny wpływ przewidywanych funkcji na środowisko, w tym jakość wód, powietrze atmosferyczne i klimat akustyczny.

Budowa zaplanowanej w niniejszym projekcie infrastruktury technicznej, w tym m.in. przepompowni ścieków, może nieść za sobą potencjalne zagrożenie dla środowiska, związane np. z wystąpieniem awarii (skażenie gleby i wód gruntowych przez nieoczyszczone ścieki). Jednak mając na uwadze współczesne technologie zmniejszające negatywny wpływ na otoczenie i rozwiązania zapobiegające ww. zagrożeniu, może być ono niewielkie, a sama infrastruktura będzie odgrywać kluczową rolę w dbaniu o ochronę środowiska. W związku z powyższym, z punktu widzenia ochrony środowiska, zalet z budowy przepompowni jest więcej niż wad związanych z wystąpieniem potencjalnego ryzyka awarii.

	Oddziaływanie projektu planu pod względem funkcji powodujących przekształcenia w środowisku i krajobrazie, skutkujące emisją hałasu, zanieczyszczeń do atmosfery i wód:						
Oddziaływanie na:	bezpośredniości	okresu trwania	częstotliwości	charakteru zmian	zasięgu	trwałości przekształceń	intensywności przekształceń
świat przyrody i bioróżnorodność	bezpośrednie i pośrednie	długoterminowe	stałe	potencjalnie negatywne	miejscowe, lokalne i ponadlokalne	nieodwracalne	zauważalna
gleby i powierzchnię terenu	bezpośrednie	długoterminowe	stałe	bez znaczenia	miejscowe	nieodwracalne	nieznaczne
powietrze atmosferyczne	bezpośrednie i wtórne	długoterminowe i krótkoterminowe	stałe i chwilowe	bez znaczenia	miejscowe	możliwe do rewaloryzacji	nieznaczne
klimat lokalny	bezpośrednie	długoterminowe	stałe	bez znaczenia	miejscowe i lokalne	częściowo odwracalne	nieznaczne
klimat akustyczny	bezpośrednie	długoterminowe i krótkoterminowe	stałe	potencjalnie negatywne	miejscowe i lokalne	odwracalne	nieznaczne
wody	bezpośrednie i pośrednie	długoterminowe	stałe	potencjalnie negatywne	miejscowe, lokalne i ponadlokalne	częściowo odwracalne	zauważalna
krajobraz	bezpośrednie i pośrednie	długoterminowe	stałe	pozytywne	miejscowe	nieodwracalne	nieznaczne
ludzi	bezpośrednie i pośrednie	długoterminowe	stałe	pozytywne	miejscowe i lokalne	częściowo odwracalne	zauważalne

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

W celu ograniczenia lub eliminacji niekorzystnego wpływu na środowisko będącego efektem realizacji omawianego dokumentu należy uwzględnić:

- konieczność dotrzymania wszelkich obowiązujących norm dotyczących ochrony poszczególnych komponentów środowiska, w szczególności w zakresie klimatu akustycznego;
- w przypadku stwierdzenia zagrożenia powodowanego nadmierną emisją hałasu w otoczeniu istniejących i planowanych dróg, konieczne będzie podjęcie środków minimalizujących zagrożenie. W tym celu podejmuje się rozwiązania organizacyjne, takie jak ograniczenie prędkości i remonty nawierzchni. Korzystne będzie wprowadzenie zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych;
- zapewnienie zachowania i funkcjonowania najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego;
- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, a w przypadku jej braku do szczelnych i atestowanych podziemnych zbiorników na nieczystości;
- pobór wody z sieci wodociągowej;
- ograniczenie zasięgu uciążliwości do granic działki inwestora;
- stosowanie do ogrzewania proekologicznych, niskoemisyjnych mediów grzewczych.

Uznaje się, że przyjęte w projekcie omawianego dokumentu rozwiązania nie będą powodować negatywnych oddziaływań o charakterze znaczącym na środowisko oraz jakość życia i zdrowie

mieszkańców gminy. Nie przedstawia się zatem dodatkowych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko. Do rozwiązań służących ochronie środowiska, które zawiera niniejszy projekt planu należą:

- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji,
- stosowanie szczelnych i atestowanych podziemnych zbiorników na nieczystości;
- zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych;
- zakazuje się zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych z indywidualnych ujęć wody,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń atmosferycznych z budynków;
- wykreowanie na działkach budowlanych terenów zieleni poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczenie terenów: zieleni naturalnej, a także terenu wód powierzchniowych śródlądowych;
- zakaz zakrywania rowów otwartych z dopuszczeniem przykrycia wyłącznie na potrzeby realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy: inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- ochrona klimatu akustycznego terenów zabudowy mieszkaniowej.

12. Metody analizy skutków realizacji postanowień projektu planu i częstotliwość ich przeprowadzania

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

Analizowany projekt planu zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.) realizuje ustalenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice*.

Ustalenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju gospodarczego. Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy oraz wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia mpzp zawierają zapisy korzystne dla środowiska. W zakresie rozwiązań alternatywnych można rozważyć podniesienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej. Rozwiązaniem alternatywnym jest również brak realizacji analizowanego dokumentu, jest to jednak całkowicie sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy oraz oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców.

14. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Obszar objęty projektem planu położony jest w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, na terenie gminy Stare Babice i obejmuje część wsi Klaudyn o łącznej powierzchni 45,25 ha. Obszar ten zlokalizowany jest w większości na terenach łąk oraz gruntów rolnych klas: IV i V. Ustalenia projektu planu dotyczą regulacji przeznaczenia zgodnego 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 oraz krajobraz. Na analizowanym obszarze nie stwierdzono występowania znaczących źródeł hałasu, zanieczyszczenia wód i powietrza.

Zwiększaniu powierzchni terenów zainwestowanych towarzyszyć będzie rozwój infrastruktury drogowej i technicznej. Istotne jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju osadnictwa oraz ochrona cennych elementów środowiska, rolniczego krajobrazu oraz terenów leśnych.

Realizacja przedmiotowego planu stwarza warunki dla rozwoju przestrzennego gminy. Wskazuje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej lub usług, tereny usług oraz usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, tereny zieleni naturalnej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz układ komunikacyjny dróg publicznych oraz wewnętrznych. Planowane funkcje wkraczają na tereny przekształcone antropogeniczne. W miejscu istniejących skupisk drzew i krzewów, pojawią się obiekty kubaturowe, elementy sieci infrastruktury technicznej i tereny dróg. Na planowanych terenach zabudowanych powinny pojawić się nowe formacje zieleni przydomowej. Wyposażenie tych obszarów w zielen umożliwiającą zapisy uchwały mówiące o obowiązku pozostawienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska. Z punktu widzenia uwarunkowań ekofizjograficznych wprowadzanie nowej zabudowy i zagospodarowania na przedmiotowym terenie, nie będzie skutkowało negatywnym oddziaływaniem na środowisko. Podłoże geologiczne i morfologia terenu, nie tworzy większych przeszkód dla posadowienia budynków, a środowisko cechuje się poprawnym stanem.

W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę dokonają się przekształcenia środowiska, zniszczenie pokrywy roślinnej i glebowej oraz niewielkie przeobrażenia w rzeźbie terenu spowodowane wykopami pod fundamenty budynków. Może nastąpić wycinka części drzew i krzewów. Zwiększy się hałas komunikacyjny za sprawą wzrostu natężenia ruchu, a także emisja zanieczyszczeń do atmosfery powodowana pracą instalacji do ogrzewania budynków. Skutki środowiskowe realizacji niniejszego planu będą miały charakter zbliżony do oddziaływania opisanego w prognozie.

Reasumując ustalone w projekcie planu zasady zagospodarowania pozwolą na zminimalizowanie negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i środowisko życia ludzi. Ocenia się również, że planowana zmiana zagospodarowania terenów jest zgodna z podstawowymi założeniami polityki przestrzennej i społeczno-gospodarczej gminy.

Stare Babice, 29.01.2026 r.

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



(podpis)

Stare Babice, 29.01.2026 r.

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



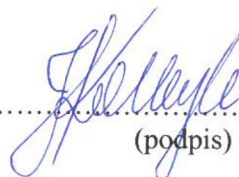
(podpis)

Stare Babice, 29.01.2026 r.

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) oświadczam, że spełniam warunki określone w art. 74a ust. 2.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



(podpis)