

M I E J S C O W Y P L A N ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
rejonu ulicy Kobiałka
w Warszawie

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
– FAZA V WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU czerwiec 2024 r.

SPORZĄDZAJĄCY PROJEKT PLANU:

Prezydent m.st. Warszawy

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO:

mgr inż. arch. kraj. Patrycja Janus

PRACOWNIA:



mgr inż. arch. **Diana Polkowska**
ul. Malczewskiego 7, 37-700 Przemyśl
e-mail: diana.polkowska@dppdesign.pl
www.dppdesign.pl tel. 698 620 622

SPIIS TREŚCI :

1. PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY	3
2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY I METODYKA	3
3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	4
4. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU PLANU	6
4.1. POWIĄZANIA ANALIZOWANEGO PLANU Z INNYMI DOKUMENTAMI	6
4.2. GŁÓWNE CELE PLANU	15
4.3. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PLANU POD KĄTEM DOTYCZĄCYM PROBLEMATYKI OCHRONY ŚRODOWISKA	15
4.4. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, KRAJOWYM ORAZ LOKALNYM I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIANIA W PROJEKCIE PLANU	17
4.5. OCENA STANU ŚRODOWISKA LUDZI NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM USTALEŃ PROJEKTU PLANU	18
4.6. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA	19
5. AKTUALNY STAN ŚRODOWISKA LUDZI. CHARAKTERYSTYKA I UWARUNKOWANIA	19
5.1. POŁOŻENIE TERENU- CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA	19
5.3. WARUNKI KLIMATYCZNE	22
5.4. WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE	23
5.5. SZATA ROŚLINA I ŚWIAT ZWIERZĘCY	24
5.6. USTANOWIONE FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ POWIĄZANIA PRZYRODNICZE Z OBSZARAMI SĄSIEDNIMI W TYM Z OBSZARAMI NATURA 2000	25
5.7. WARTOŚCI KULTUROWE	25
5.8. ZANIECZYSZCZENIA I UCIAŻLIWOŚCI	34
5.8.1. Stan powietrza	27
5.8.2. Emitowanie hałasu	27
5.8.3. Zanieczyszczenia wód	28
5.8.4. Gospodarka odpadami	29
5.8.5. Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące	29
5.8.6. Potencjalne zagrożenie powodzią	36
6. PROGNOZOWANE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	30
6.1. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU	30
6.2. GŁÓWNE ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU TERENU I STANU ŚRODOWISKA LUDZI, KTÓRE MOGĄ NASTĄPIĆ W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ ANALIZOWANEGO PLANU	40
6.3. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIE USTALEŃ PROJEKTU MPZP Z UWZGLĘDNIENIEM ZALEŻNOŚCI MIĘDZY ELEMENTAMI ŚRODOWISKA I ODDZIAŁYWANIAM I NA TE ELEMENTY	40
6.3.1. Oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi	41
6.3.2. Oddziaływanie na formy ochrony przyrody oraz oddziaływanie na zachowanie spójności i ciągłości przestrzennej sieci obszarów chronionych w tym wpływ na obszar Natura 2000	45
6.3.3. Oddziaływanie na szatę roślinną i świat zwierzęcy w tym różnorodność biologiczną oraz krajobraz	45
6.3.4. Oddziaływanie na rzeźbę terenu, gleby, kopaliny	47
6.3.5. Oddziaływanie na warunki klimatyczne, wymianę powietrza	47
6.3.6. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne	47
6.3.7. Oddziaływanie na dobra kultury	48
6.4. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO	48
7. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU	48
8. PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	49
9. PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PLANIE	50
10. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	51

Załączniki:

- Opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Warszawie z dnia 20 lutego 2015 r. dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości prognozy
- Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 10 lutego 2015 r. dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości prognozy
- Potencjalne zmiany w środowisku w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka w Warszawie sporządzanego na podstawie uchwały Nr XCIV/2813/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka oraz uchwały Nr LXI/1673/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r. zmieniającej uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka.

Prognozą objęto teren w granicach wyżej wymienionego projektu planu oraz tereny przyległe w zakresie, w jakim prognozuje się potencjalny wpływ ustaleń projektu planu na środowisko. Sporządzenie prognozy jest elementem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, jakiej podlegają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.). Ramowy zakres prognozy określa art. 51 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy. Zgodnie z art. 53 w/w ustawy sporządzający plan uzgodnił dwukrotnie zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie ze wskazanymi w w/w ustawie organami, tj.: Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Warszawie (Załącznik nr 1 i 2).

Ponadto podstawę prawną sporządzania prognozy stanowią Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 23 grudnia 2021 r. poz.2404) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 poz. 977z późn. zm.).

2. CEL OPRACOWANIA PROGNOZY I METODYKA

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

Podstawowym celem prognozy jest stwierdzenie czy w środowisku wystąpią zmiany spowodowane nowym zagospodarowaniem analizowanego terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w projekcie planu. Nie bez znaczenia jest również ocena, czy będą to zmiany znaczące. W ramach prac przyjęto metodę indukcyjno-opisową, która polega na dokonaniu charakterystyki istniejących zasobów środowiska oraz analizie posiadanych informacji o dotychczasowych mechanizmach funkcjonowania środowiska, które łącznie z wnioskami wyciągniętymi z wykorzystanych materiałów źródłowych pozwalają przewidzieć, jakie potencjalne skutki mogą wystąpić w środowisku w wyniku realizacji ustaleń planu.

Charakterystyka stanu istniejącego środowiska została szczegółowo przedstawiona w opracowaniach stanowiących materiały źródłowe do niniejszej prognozy oraz w kolejnych rozdziałach. Zatwierdzenie planu miejscowego nie daje gwarancji, że omawiany teren zostanie w całości zainwestowany zgodnie z jego ustaleniami. Należy jednak założyć, że docelowo powstanie na wyżej wymienionym obszarze zainwestowanie w skali maksymalnej, na jakie plan pozwala. Plan miejscowy określa przede wszystkim przeznaczenie i sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, nie wskazuje natomiast rodzaju oraz lokalizacji konkretnych inwestycji. Z uwagi na powyższy fakt w niniejszym opracowaniu przewiduje się jedynie kierunki zjawisk jakie mogą zachodzić w środowisku w przypadku całkowitej realizacji planu. Stąd prognoza ta jest w dużym stopniu ogólna.

W prognozie szczególną uwagę zwrócono na przeanalizowanie ustaleń projektu planu w kontekście uwarunkowań środowiska przyrodniczego. Założono przy tym, że realizacja planu nastąpi w maksymalnym możliwym stopniu. Uwzględniono również zakres i stopień szczegółowości określony w załączonych do niniejszej prognozy ustawowych uzgodnieniach właściwych organów.

Wszelkie prognozy skutków realizacji planu są obarczone znaczną niepewnością, gdyż nie wiadomo w jakim stopniu plan zostanie zrealizowany. W związku z powyższym prognozy te możliwe są

do przedstawienia prawie wyłącznie opisowo. Mimo to część informacji została przedstawiona również w sposób graficzny, gdzie podjęto próbę zobrazowania skali przekształceń związanych z realizacją ustaleń projektu planu (załącznik nr 3).

3. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Podstawowe materiały jakie wykorzystano przy sporządzaniu niniejszej prognozy wymieniono poniżej:

- tekst i rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka w Warszawie;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjęte uchwałą Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006r. (zatwierdzone uchwałą nr LXXXII/2746/06 Rady miasta stołecznego Warszawy, z późn. zmianami);
- Opracowanie ekofizjograficzne dla Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy, Warszawa 2006r.;
- Analiza stanu istniejącego m.p.z.p. rejonu ulicy Kobiałka, Warszawa październik 2014r.;
- Opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb przygotowania projektu m.p.z.p. rejonu ulicy Kobiałka, Michał Fic, Falenty 2014;
- Atlas ekofizjograficzny m.st. Warszawy. KIPPiM. Warszawa, 2018;
- Strategia adaptacji do zmian klimatu dla m.st. Warszawy do roku 2030 z perspektywą do roku 2050. Miejski Plan Adaptacji. ADAPTCITY. Warszawa, 2019;
- Programu Ochrony Środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2021-2024 Program ochrony środowiska przed hałasem dla m.st. Warszawy (załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIV/2099/2018 Rady m.st. Warszawy z 27 września 2018 r.);
- Program ochrony powietrza dla strefy w województwie mazowieckim (Uchwała nr 115/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 8 września 2020 r. w sprawie programu ochrony powietrza dla stref w województwie mazowieckim, w których zostały przekroczone poziomy dopuszczalne i docelowe substancji w powietrzu);
- Program ochrony powietrza dla strefy aglomeracja warszawska, w której zostały przekroczone poziomy dopuszczalne pyłu zawieszonego PM10 i dwutlenku azotu w powietrzu (przyjęty Uchwałą nr 186/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 listopada 2013 r., zmieniony Uchwałą nr 96/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2017 r.);
- Plan działań na rzecz zrównoważonego zużycia energii dla Warszawy w perspektywie do 2020 roku (załącznik do uchwały Nr XXII/443/2011 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 września 2011 r.);
- Polityka ekologiczna państwa 2030 (Uchwała nr 67 Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2019 r. w sprawie przyjęcia „Polityki ekologicznej państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej”);
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku (Załącznik do Uchwały Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.);
- Strategia miasta stołecznego Warszawy do 2030 roku pt. „Strategia #Warszawa2030” (przyjęta uchwałą Nr LXVI/1800/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 maja 2018 r.);
- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla m.st. Warszawy (załącznik do uchwały XXI/522/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 grudnia 2015 r.);
- Plan gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 (załącznik do uchwały 3/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego dnia 22 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024);
- Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy (uchwała Rady m.st. Warszawy LXI/1631/2018 z dnia 8 lutego 2018 r.)
- Miejska wyspa ciepła w Warszawie. PAN Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego. Wydawnictwo Akademickie SEDNO. Warszawa, 2014;

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.);
- Program opieki nad zabytkami miasta stołecznego Warszawy na lata 2010-2014 (załącznik do uchwały Nr LXXXVI/2576/2010 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 15 lipca 2010 r.);
- Plan przeciwdziałania skutkom suszy, Warszawa maj 2020;
- Strategia adaptacji do zmian klimatu dla m.st. Warszawy do roku 2030 z perspektywą do roku 2050. Miejski Plan Adaptacji. ADAPTCITY. Warszawa, 2019;
- Koncepcja programowo-przestrzenna przebudowy ujściowego odcinka rzeki Długiej na terenie Miasta Stołecznego Warszawy, Dzielnica Białoleka w km 0+000 – 5+450, sporządza przez mgr. inż. Zbigniewa Bartosika i mgr inż. Sylwestra Rukścia z zespołem we wrześniu 2013 roku,
- „Analiza potencjalnej chłonności wybranych terenów w dzielnicy Białoleka”, wykonana przez Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A. (BPRW) w sierpniu 2013 r.,
- Strategiczna mapa hałasu Warszawy 2022. <http://mapaakustyczna.um.warszawa.pl/>
- Informacje pochodzące ze strony internetowej urzędu <http://m.bazagis.pgi.gov.pl>, geoportal.gov.pl mapa.um.warszawa.pl, <http://natura2000.org.pl/>, <http://www.pgi.gov.pl/>, <http://www.wios.warszawa.pl/>, <http://maps.geoportal.gov.pl> i in.

oraz akty prawne:

- ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t. j. Dz. U. 2023r. poz. 40, 572, 1463)
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, 2687 z 2023 r. poz. 877, 1506);
- ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.);
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336);
- ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z 13 września 1996 r. (Dz. U. 2023 r., poz. 1469)
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699, 1250, 1726, 2127, 2722, z 2023 r. poz. 295, 877);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951);
- Ustawa z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. nr 25 poz. 133 ze zm.);

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1713 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408);
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448);
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.).

4. CHARAKTERYSTYKA PROJEKTU PLANU

4.1. Powiązania analizowanego planu z innymi dokumentami

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy

Podstawowym dokumentem powiązany z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjęte uchwałą Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006r. nr LXXXII/2746/06 ze zmianami.

Obszar objęty planem jest położony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w strefie przedmieść. Główne kierunki zmian i przekształceń w strefie przedmieść dla obszarów zabudowy wymagają realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym następujących ustaleń:

- podporządkowanie sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i środowiska,
- uzupełnienie i modernizacja zabudowy z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych i kulturowych obszaru, z uwzględnianiem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów;
- kształtowanie nowych centrów usługowych (dzielnicowych i lokalnych) i zespołów zabudowy o niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej połączonych układem ciągów wielofunkcyjnych;
- kształtowanie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach leśnych objętych przedwojenną parcelacją budowlaną;
- porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań ulic i w otoczeniu tras wylotowych z miasta przez wprowadzanie nowych obiektów oraz likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym;
- rozwijanie obwodowego układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych;
- tworzenie rozwiązań przyjaznych dla osób starszych i niepełnosprawnych;
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni, towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom;
- ochrona funkcji i obszarów tworzących System Przyrodniczy Warszawy,

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego wydzielono na obszarze planu następujące obszary struktury funkcjonalnej (przeznaczenie terenów):

- **(M2).12 tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny planowanego rozwoju** – przeznaczenie to obejmuje przeważający obszar projektu planu - wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których określono wysokość zabudowy na 12m oraz średni wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6. Minimalny procent udziału powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów przeznaczonych do urbanizacji wynosi 60%. Dla terenów M2 ustala się ponadto:

- priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,

dopuszcza się:

- lokalizowanie funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie.

- **ZL tereny zieleni leśnej** – przeznaczenie to obejmuje północno- wschodnią część obszaru planu – tereny istniejących lasów zlokalizowanych na wydmie, dla których ustala się:

- zakaz zabudowy,

- zasadę zagospodarowania zgodnie z planami urządzenia lub planami ochrony,

- określenie w planach miejscowych szerokości lizjery leśnej wzdłuż granic lasów, odpowiadającej lokalnym warunkom przyrodniczym, gdzie obowiązywać ma zakaz zabudowy, wprowadzania grodzień i innych form zagospodarowania ograniczających dostęp do lasów,

- możliwość rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.

- **ZP1 tereny zieleni urządzonej** – wzdłuż zachodniej granicy planu, w otoczeniu rzeki Długiej, dla których ustala się :

- ochronę i utrzymanie funkcji,

- zakaz zmniejszania powierzchni terenu,

- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej (PBC) minimum 70%

dopuszcza się:

- modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (np. kawiarnie, cukiernie), gospodarczą (np. oranżerie, cieplarnie), dekoracyjną (np. altany, pergole, groty) oraz komunikacyjną (np. schody, ścieżki, mostki), urządzenia wodne (np. fontanny, studnie, stawy), urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (np. boiska), a także obiekty pamiątkowe i ogroduzenia,

- zachowanie, remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego dla obszaru opracowania wyznaczono również:

- drogi zbiorcze: ul. Kobiałka, ul. Mochtyńska, ul. Mańkowska;

- obszary potencjalnego zagrożenia powodzią przy stanie wód stuletnich – w północno- zachodniej i zachodniej części planu; (zgodnie z aktualnymi mapami powodziowymi granice obszaru zagrożenia powodzią przebiegają przy granicy planu).

- główne powiązania przyrodnicze pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego obejmujące tereny wzdłuż rzeki Długiej;

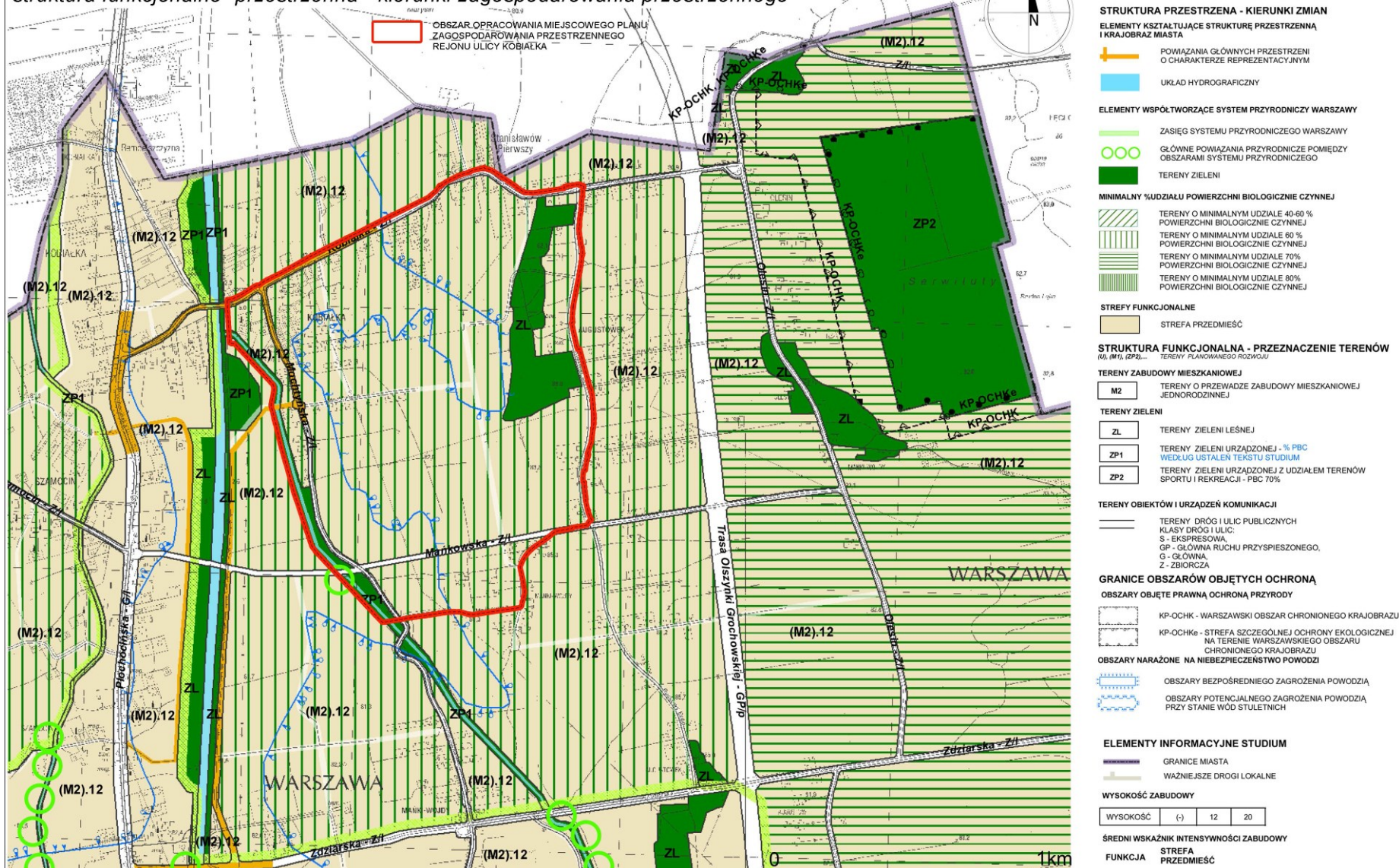
- powiązania głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym obejmujące: zachodnią część ul. Kobiałka, północną część ul. Mochtyńskiej i dalej w kierunku Kanału Żerańskiego i wzdłuż Kanału (poza obszarem planu).

Główne kierunki zmian i przekształceń układu przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym oraz ich powiązań, ciągów wielofunkcyjnych i tras wjazdowych do miasta wymagają – wraz z ustaleniami: dla obszaru właściwej strefy funkcjonalnej, kierunków zmian i przekształceń w zakresie przeznaczenia terenów, ochrony dziedzictwa kulturowego – realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym poniższych ustaleń:

– wyeksponowanie w strukturze przestrzennej miasta wzajemnych powiązań ulic i placów, a w szczególności zachowanego historycznego układu dróg i ulic;

- kształtowanie nowej zabudowy wzdłuż ulic oraz wokół placów i skrzyżowań ulic, w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną, podkreślającą charakter miejsca, w tym poprzez wysokiej jakości rozwiązania architektoniczne, techniczne i materiałowe;
- indywidualne, atrakcyjne i spójne urządzenie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań oraz ciągów wielofunkcyjnych, wraz z przestrzeniami publicznymi w szczególności poprzez wprowadzanie małej architektury, zieleni, oświetlenia, a także komponowanie posadzek placów i chodników, modernizację jezdni, wyznaczenie miejsc sytuowania przystanków, kiosków, reklam i informacji wizualnych itp.;
- wprowadzenie ujednoliconych i dostosowanych do charakteru lokalnego form architektonicznych i plastycznych dla urządzeń obsługi transportem publicznym (wiaty przystankowe, tablice informacyjne i pozostałe elementy wyposażenia przystanków);
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym – w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom;
- wprowadzenie rozwiązań przyjaznych dla osób starszych i niepełnosprawnych;
- wyznaczenie dla samochodów miejsc postojowych nie kolidujących z ciągami pieszymi.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy - struktura funkcjonalno- przestrzenna - kierunki zagospodarowania przestrzennego



Rys.1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru objętego planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy
(źródło: Analiza stanu istniejącego do mpzp)

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta m.st. Warszawy zatwierdzony uchwałą Rady Warszawy nr XXXV/199/92 z dnia 28.09.1992 roku (plan archiwalny, nieobowiązujący).

Plan wyznaczał 8 stref funkcjonalnych na obszarze miasta. Obszar planu rejonu ulicy Kobiałka został zaliczony w większości do strefy **X-71** – strefy potencjalnych możliwości urbanizacyjnych, gdzie określa się jedynie funkcje dopuszczalne. Wybór funkcji do realizacji może nastąpić w oparciu o analizę skutków programowo- przestrzennych, środowiskowych i technicznych dla otoczenia. Do czasu uchwalenia planów miejscowych opracowanych na podstawie założeń planu ogólnego, w obszarze dopuszczono realizację zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jako plombowej wyłącznie wzdłuż istniejącego układu drogowego. Maksymalna wysokość zabudowy w obszarze wynosiła 15m n.p.t.

Północno- wschodnia część obszaru opracowania została zaliczona do strefy **O-51** – strefy ekologicznej, gdzie obowiązywały specjalne ograniczenia i uwarunkowania w celu zachowania bądź przywrócenia równowagi przyrodniczej w skali miasta. W obszarze preferowano:

- utrzymanie i ochronę łąk, lasów i innych terenów biologicznie czynnych,
- rozwój obiektów i urządzeń związanych z funkcją rekreacyjno- wypoczynkową.

W obszarze dopuszczano:

- utrzymanie funkcji rolniczej z siedliskami,
- lokalizację lotniska sportowo- dyspozycyjnego,
- utrzymanie zabudowy jednorodzinnej.

W obszarze wykluczono lokalizowanie:

- skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej,
- obiektów produkcyjnych, baz, składów,
- obiektów uciążliwych za wyjątkiem lotniska sportowo- dyspozycyjnego.

Ponadto, wzdłuż rzeki Długiej wyznaczono pas terenu, w którym obowiązywał minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 80%.

W planie ogólnym, inaczej niż obecnie, został wyznaczony przebieg Trasy Olszynki Grochowskiej (drogi ekspresowej) – na zachód od ulicy Płochocińskiej. Obszar planu nie miał połączenia z TOG. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, po stronie północnej ulicy Kobiałka, został wyznaczony teren pod elektrociepłownię, a wzdłuż zachodniej granicy planu, zlokalizowano kilka linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz sieci ciepłownicze.

Plan zagospodarowania m.st. Warszawy z określeniem ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXXVIII/492/2001 rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2001r. - pełniący później rolę studium m.st. Warszawy- dokument nieobowiązujący (archiwalny)

Podział struktury funkcjonalno- przestrzennej w planie z 2001r. był bardzo podobny do wydzielonego w Planie Ogólnym z 1992 roku. Obszar planu rejonu ulicy Kobiałka został zaliczony w większości do strefy **MU** – strefy mieszkaniowo- usługowej, dla której ustalono rozwój funkcji mieszkaniowej z usługami o znaczeniu lokalnym wraz z towarzyszącymi obiektami użyteczności publicznej. W strefie obowiązywał:

- zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem tych, które służą obsłudze mieszkańców w tym; inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych przy zastosowaniu najkorzystniejszego wariantu dla środowiska wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- zakaz realizacji obiektów wymagających ustanowienia wokół nich stref ograniczonego użytkowania, jeżeli ich zasięg wykraczałby poza granice własnej działki,
- nakaz ograniczenia do granic własnej działki uciążliwości wywoływanych przez istniejące obiekty lub prowadzoną działalność.

W planie z 2001r. rejon ulicy Kobiałka został wyznaczony też jako obszar potencjalnego wzrostu miejsc pracy. W północno-wschodniej części obszaru planu wydzielono strefę **O-3.1**- strefę przyrodniczą, dla której ustalono funkcje ochrony i kształtowania zasobów przyrodniczych oraz historycznych elementów krajobrazu kulturowo przyrodniczego. W strefie obowiązywał:

- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących w sposób szkodliwy wpłynąć na elementy przyrodnicze i stabilność dominujących form krajobrazu,
- zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym; inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych przy zastosowaniu najkorzystniejszego wariantu dla środowiska wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- zakaz realizacji obiektów wymagających ustanawiania wokół nich stref ograniczonego użytkowania, jeżeli ich zasięg wykraczałby poza granice własnej działki,
- nakaz ograniczenia do granic własnej działki uciążliwości wywoływanych przez istniejące obiekty lub prowadzoną działalność,
- zalecenie wstrzymania działalności szkodliwie oddziałującej na środowisko, jeżeli oddziaływanie to nie jest możliwe do zlikwidowania na drodze technicznej lub technologicznej,
- **O-3.1** – realizacja wyłącznie obiektów i urządzeń związanych z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej na działkach o powierzchni min.1500m², przy zachowaniu min. 70% powierzchni biologicznie czynnej, a także inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych wynikających z ustaleń wiążących.

W planie wyznaczono ponadto zasięg potencjalnego zagrożenia powodziowego (tzw. wody stuletniej), zakresem odpowiadający wyznaczonemu w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. Tereny wzdłuż rzeki Długiej wydzielono jako tereny wspomagające strefę przyrodniczą z minimalnym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 80%. Należy również wspomnieć, iż w 2001 roku obszar Kobiałka był w zdecydowanej większości terenem rolniczym o minimalnym udziale zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej.

W obszarze opracowania znajdują się dwa obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Mochtyńska-Kobiałka w gminie Warszawa Białoleka- Uchwała Nr XXXVII/498/97 Rady Gminy Warszawa Białoleka z dnia 27 czerwca 1997 roku.

Południowa część obszaru planu zostanie zmieniona niniejszym planem miejscowym rejonu ulicy Kobiałka. Tereny te w większości są przeznaczone w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o wysokiej intensywności MNi, o niskiej intensywności MN oraz tereny zabudowy usługowej U. We wschodniej części planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej i zieleni o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 60% oraz tereny zieleni Z. Wzdłuż ulicy Kobiałka wyznaczono rejony preferowanej lokalizacji usług.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71 - część I, w gminie Warszawa - Białoleka, Uchwała Nr XLII/552/01 Rady Gminy Warszawa Białoleka z dnia 25 maja 2001 r.

Obowiązujący plan miejscowy obejmuje południową część obszaru projektu planu w rejonie ulicy Kobiałka oraz tereny przylegające od strony południowej, zachodniej i w części północnej. Dla obszaru objętego planem rejonu ulicy Kobiałka obowiązują następujące ustalenia:

- tereny na wschód od ul. Mochtyńskiej wyznaczone zostały jako obszary mieszkaniowe (M), dla których ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niska wraz z usługami I stopnia obsługi z zakresu: handlu, usług bytowych i publicznych.

Dla obszarów tych ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 12m od poziomu terenu (do 3,5 kondygnacji), dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji, dla obiektów usługowych do 3 kondygnacji. W centralnej części obszaru wyznaczono ciąg przyrodniczy wzdłuż istniejącego cieku wodnego (na osi północ- południe);

- tereny na zachód od ulicy Mochtyńskiej w północnej części zostały wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową M, od strony rzeki Długiej z min. pow. biologicznie czynną wynoszącą 80%, zaś w części południowej – pod obszary wód otwartych z min. pow. biologicznie czynną wynoszącą 80%.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania znajdują się dwa ww. obowiązujące miejscowe plany, których części zostaną zmienione przez plan miejscowy rejonu ulicy Kobiałka. W dalszym sąsiedztwie należy wziąć pod uwagę ustalenia Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt ustanowionego uchwałą Nr 25/IV/94 Rady Gminy Nieporęt z dnia 12 października 1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieporęt (Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 21, poz. 190) z późniejszymi zmianami.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu rejonu ulicy Kobiałka opracowywane są dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXVI/2538/2010 z dnia 15.07.2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Mańki-część zachodnia oraz Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LIV/1536/2013 z dnia 18.04.2013 zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Mańki – część zachodnia (zmiana granic).

- Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XCIV/2812/2010 z dnia 9.11.2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Mańki – część wschodnia oraz Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXI/1674/2013 z dnia 11.07.2013 zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Mańki – część wschodnia (zmiana granic). Projekt planu jest w początkowej fazie procedury (wariantowe koncepcje planu), stąd należy koordynować ustalenia obu planów na późniejszych etapach.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli
Mochtyńska-Kobiąłka w Gminie Warszawa Białoleka- UCHWAŁA
NR XXXVII/498/97 RADY GMINY WARSZAWA
BIAŁOLEKA z dnia 27 czerwca 1997 roku

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

ELEMENTY LINIOWE

- GRANICE PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH
- NIERZĘKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICE TERENÓW ZABUDOWY ZORGANIZOWANEJ
- GRANICE TERENÓW NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE ZACHOWANIE MIN. 60% ZIELENI-BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- GRANICA STREFY WYSTĘPOWANIA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN_i ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA INTENSYWNA
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA EKSTENSYWNA
- U HANDL / HANDEL, RZEMIOSŁO, GASTRONOMIA /
- UO USŁUGI OŚWIAŁY
- Z ZIELEŃ
- K KOMUNIKACJA
- W WODY OTWARTE

ELEMENTY INNE

- GRUPY WARTOŚCIOWYCH DRZEW I KRZEWÓW DO ZACHOWANIA

KLASYFIKACJA ULIC

- ULICE ZBIORCZE
- ULICE LOKALNE

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

WYNIKAJĄCE ZE STANU ISTNIEJĄCEGO

- WYKONANE ISTNIEJĄCE MIEJSCOWE USŁUGOWE
- ISTNIEJĄCE PODZIEMNE UPODZIEMNE
- ŚLAD NIECZYNNYCH KANAŁÓW

PROJEKTOWANE

- PROJEKTOWANA LOKALIZACJA USŁUG
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA STACJI TRANSFORM. 150/4 KV

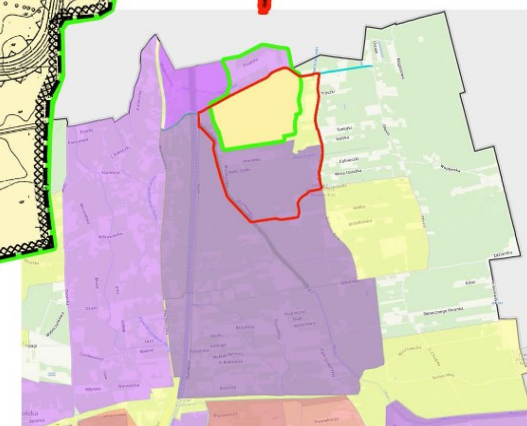
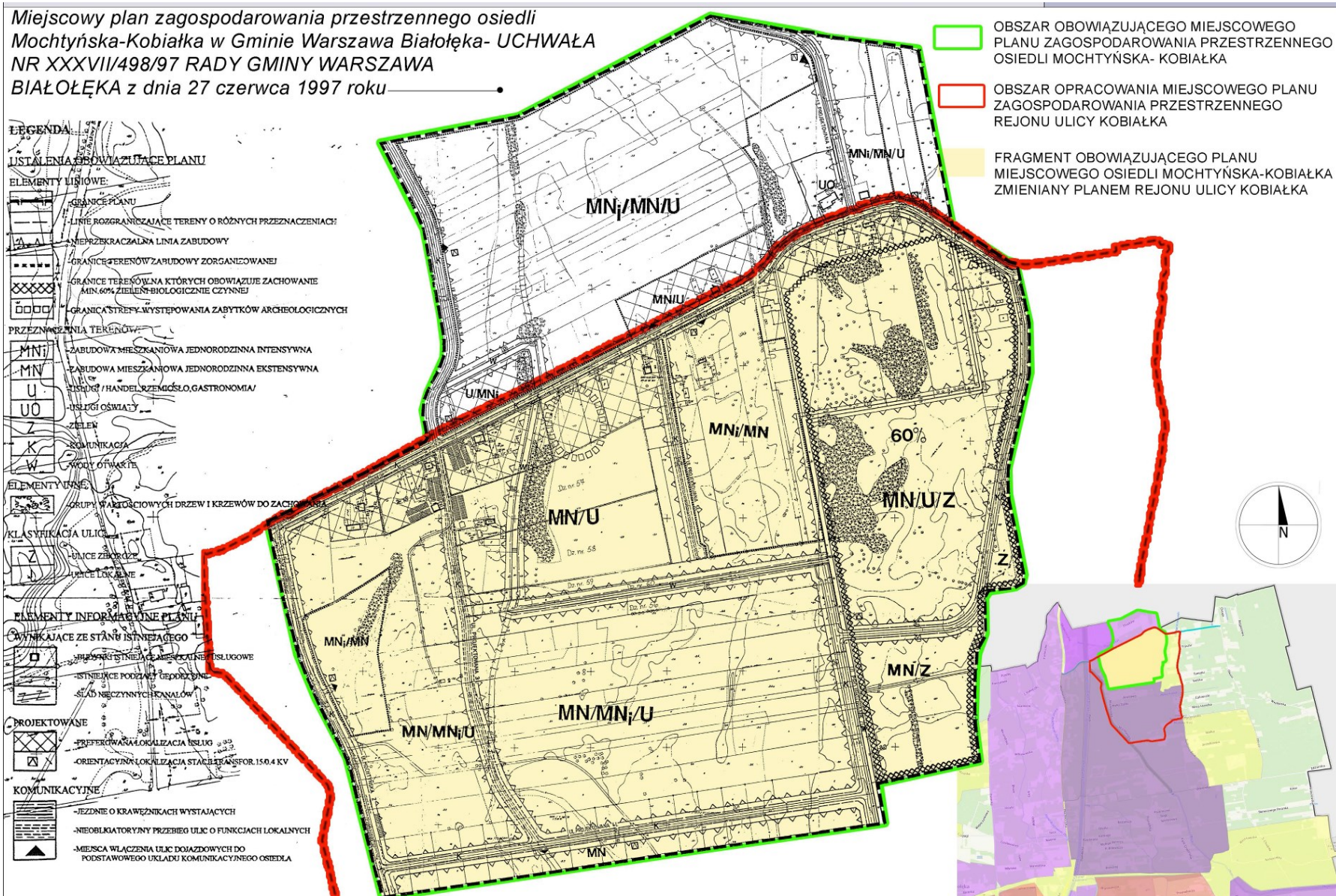
KOMUNIKACYJNE

- JEZDNI O KRAWĘŻNIKACH WYSTAJĄCYCH
- NEOBŁIGATORYJNY PRZEBIEG ULIC O FUNKCJACH LOKALNYCH
- MIEJSCA WŁĄCZENIA ULIC DOJAZDOWYCH DO PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO OSIEDLA

Obszar obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Mochtyńska-Kobiąłka

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiąłka

Fragment obowiązującego planu miejscowego osiedli Mochtyńska-Kobiąłka zmieniany planem rejonu ulicy Kobiąłka



Rys.2 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Mochtyńska-Kobiąłka w gminie Warszawa Białoleka (źródło: Analiza stanu istniejącego do mpzp)

LEGENDA:

GRANICE TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

OBZARY FUNKCJONALNE:

Up - OBSZARY USŁUG PUBLICZNYCH
M - OBSZARY USŁUGOWE
MU - OBSZARY MIESZKANOWO-USŁUGOWE
M - OBSZARY MIESZKANOWE
U - OBSZARY REKREACYJNO - WYPoczynKOWE
U - OBSZARY USŁUG TECHNICZNYCH
U - OBSZARY WÓD OTWARTYCH
U - OBSZARY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

INNE USTALENIA PLANU:

KL - KLASA Kształtowania Wskaźnikach Pierzei Ulic JAKO REPRZENTACYJNYCH W FORMIE I WYKONCZONI ARCHYTEKTONICZNYM
ZLs - ZALOCENIE LOKALIZACJA OBIEKTÓW USŁUGOWYCH, HARMONIZACYJNYCH W FORMIE I WYKONCZONI ARCHYTEKTONICZNYCH, OD STRONY ULICY I TRANSPORTOWYCH
ZLs - TERENY, ODDZIE OBOWIĄZUJE NAKAZ ZACHOWANIA MN. 8% UŚCIEŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNY
ZLs - TERENY ZAGRZEWIONE DO ADAPTACJI NA ZIELNIE MIEJSKIE
ZLs - TEREN C KŁASYFIKACJI EVIDENCYJNEJ 1.1.1.1 (G.1) DO KŁASYFIKACJI NA PARK LEBNY
KZg - NAKAZ Kształtowania CIĄGÓW PRZYRODNICZYCH
ZLs - TERENY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
U - STREFA BEZPIECZYSTWA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA, W KTORZEJ OBW. JĄSUJE ZAKAZ REALIZACJI OBIEKTÓW KURATORYJNYCH
U - STREFA BEZPIECZYSTWA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA, W KTORZEJ DOPUSZCZA SIĘ REALIZACJA OBIEKTÓW KURATORYJNYCH I DO ZOBOWIĄZUJĄCYCH
U - STREFA UCIĄŻLIWOŚCI 18 M OD LINI ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

KOMUNIKACJA - KLASYPKACJA ULIC:

KG - DROGI GŁÓWNE
KZ - DROGI ZBIORCZE
KL - DROGI LOKALNE

ELEMENTY INFORMACYJNE:

KL - LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBSZARY O RÓŻNYM SPOBIE ZAGOSPODAROWANIA OKREŚLONE NIEOBŁAGATORYJNE (INFORMACYJNE)
KL - PRZEBIEG LINII GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA 110 kV
KL - PRZEBIEG LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
KL - LOKALIZACJA LOKALNEJ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
KL - DROGI KLASYPKOWE
KL - DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZEPYKOWEGO
KL - JSTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI

Rys.3 Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71 – część I w gminie Warszawa Białoleka (źródło: Analiza stanu istniejącego do mpzp)

4.2. Główne cele planu

Nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska, istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych. Przystąpienie do sporządzania omawianego planu ma na celu stworzenie warunków przestrzennych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, jako dalszego kontrolowanego i zrównoważonego zagospodarowania w oparciu o zasady ładu przestrzennego.

4.3. Charakterystyka ustaleń planu pod kątem dotyczącym problematyki ochrony środowiska

Projekt planu obejmuje ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla jednostek terenowych, które wydzielono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczono numerami porządkowymi oraz symbolami literowymi.

Plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNE - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- MNL - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z udziałem użytków leśnych;
- MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- MN/MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- U - teren usług;
- UP - teren usług publicznych;
- US - teren usług sportu i rekreacji;
- ZP(U) - teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;
- ZP - teren zieleni urządzonej - park;
- ZL - teren lasów;
- WSZP - teren wód powierzchniowych z zielenią urządzoną;
- WKP - teren wód i ciągu pieszego;
- KPR – teren ciągu pieszo-rowerowego;
- KDW - teren drogi wewnętrznej;
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Plan określa następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów. Na przeważającej części obszaru (tereny MN/U, MW/U, U, UP, US) ustalono zgodnie ze Studium minimalny wskaźnik PBC 60%. Najniższy wskaźnik minimalny PBC występuje w obszarach MW i ZP(U) i wynosi 40%. W obszarach MN, WKP, ZP, MNE minimalny wskaźnik PBC wynosi 60-70% w zależności od konkretnej jednostki. W obszarach WSZP, MNL wskaźnik ten wynosi 70%-80%.

W projekcie planu wyznaczono również minimalną powierzchnię biologicznie czynną w liniach rozgraniczających dróg (określonych w ustaleniach szczegółowych) na poziomie od 5% do 15% a w terenie 4KDD 40%. W skali całego obszaru planu (powierzchnia około 162ha) udział powierzchni biologicznie czynnej po realizacji ustaleń planu będzie stanowił minimum około 43% jego powierzchni. Dodatkowo w palnie wskazano do zachowania tereny lasów, które zajmują łączną powierzchnię 7,58ha,

co stanowi dodatkowe 4% powierzchni objętej planem.

Wyznaczona w projekcie planu struktura funkcjonalno-przestrzenna w znacznym stopniu zmienia obecny sposób zagospodarowania. W otwartych terenach łąk, pól i nieużytków powstanie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN zajmując znaczny obszar planu, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNE i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z udziałem użytków leśnych MNL zlokalizowane we wschodniej części planu, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN/U lokalizowane wzdłuż ciągów komunikacyjnych a także teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW/U. W planie ustala się kontynuację oraz rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej. Zachodnią granicę planu stanowi rzeka Długa, gdzie w Studium wyznacza się ciąg przyrodniczy a w planie projektuje się zieleń urządzoną. W planie zapewnia się wymagany w Studium minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%. Zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako jednorodzinna oraz miejscami wielorodzinna. Plan ogranicza możliwość przekształcania i zabudowywania lasów położonych we wschodniej części planu.

Ustalenia planu chronią wydmy w jej granicach (na terenach lasów: B6.6 ZL, B7.5 ZL ZL i terenie zieleni urządzonej B7.6 ZP oraz na terenach zabudowy: B6.1 MN, B6.2 MN/U, B6.5 MNE, B7.1 MNE, B7.2 MNE, B7.3 MNL, B7.4 MNE, B7.7 MNE, B9 MNE), którą uznaje się za cenny element krajobrazu rejonu ulic Leśny Potok i Ruskowy Bród, jednocześnie zachowując istniejący charakter terenów leśnych na obszarach wydmowych, gdzie zakazuje się niszczenia wydmy, a w szczególności: zmiany rzeźby terenu, pozyskiwania piasku i niszczenia szaty roślinnej.

Plan uwzględnia szczególne uwarunkowania wynikające z obecności wartościowej zieleni, ustala ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu oraz zachowanie cennych przyrodniczo drzew oznaczonych na rysunku planu, jako drzewa objętych ochroną w planie. Dla terenów zieleni obejmujących: tereny zieleni urządzonej ZP, tereny lasów ZL, tereny wód powierzchniowych z zielenią urządzoną WSZP i teren wód i ciągów pieszych WKP, ustala się ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zachowanie cennych przyrodniczo drzew oznaczonych na rysunku planu, jako drzewa objęte ochroną w planie, na terenach: D1.2 WSZP (1 szt), D2 WSZP (1 szt), D9 ZP (grupa wartościowego drzewostanu). W terenach przeznaczonych pod zabudowę projekt planu obejmuje ochroną istniejący wartościowy drzewostan, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zachowuje cenny przyrodniczo drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazanych wyznaczonych na rysunku planu, jako drzewa objęte ochroną w planie na terenach: A1.3 MN/U (1 szt), A2.3 MN (5 szt.), A4.7 MN/U (1szt.), A4.8 MN (2 szt.), A5.1 MN (1 szt.), B6.5 MNE (2 szt.), D3.1 MN (2 szt.), D5.1 MN (grupa wartościowego drzewostanu). W planie ustala się uzupełnianie zieleni poprzez nasadzenia drzew i krzewów oraz dopuszcza się renaturyzację rzeki Długiej w terenach oznaczonych symbolami: D1.2 WSZP D2 WSZP. Dla poszczególnych terenów plan określa parametry i wskaźniki, mające na celu kształtowanie spójnej zabudowy z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego.

Projekt planu ustala również bezwzględną ochronę cieków wodnych (kanałów i sieci rowów), którą uznaje się za istotny element krajobrazu obszaru objętego planem.

Projekt planu zakazuje lokalizowania usług powodujących, poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane, przekroczenie standardów jakości środowiska w odniesieniu do danego przeznaczenia terenu, które to standardy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych; w szczególności zakazuje się lokalizowania: stacji paliw na całym obszarze planu, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych na obszarze całego planu z wyjątkiem terenów: A1.1 U i A2.1 MN/U.

Na obszarze planu ustala się: zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć infrastrukturalnych służących poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców oraz inwestycji zgodnych z ustaleniami planu; ograniczenie nie dotyczy terenów dróg publicznych oraz parkingów podziemnych.

Szczegółowe ustalenia planu oraz ich wpływ na poszczególne komponenty środowiska omówiono w kolejnych rozdziałach.

4.4. Cele ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, krajowym oraz lokalnym i sposoby ich uwzględniania w projekcie planu

Plan nie narusza ustaleń wynikających z przepisów odrębnych. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska określa zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju. Głównym założeniem jest prowadzenie polityki i działań w poszczególnych sektorach gospodarki i życia społecznego, które umożliwi zachowanie zasobów środowiska w stanie zapewniającym trwałość funkcji, procesów przyrodniczych i zachowanie bioróżnorodności oraz umożliwi korzystanie z nich obecnym i przyszłym pokoleniom. Na szczeblu międzynarodowym opracowany został komunikat Komisji Wspólnot Europejskich Zrównoważona Europa dla lepszego Świata: Strategia zrównoważonego rozwoju dla Unii Europejskiej odnoszący się do zasad zrównoważonego rozwoju. Do podstawowych celów określonych w tym dokumencie należą:

- ograniczenie zmian klimatycznych,
- poprawa warunków ochrony zdrowia,
- prowadzenie bardziej odpowiedzialnej gospodarki zasobami naturalnymi,
- poprawa systemu transportowego oraz systemu zarządzania gruntami.

Realizacji celów ochrony środowiska, zarówno na szczeblu krajowym jak i międzynarodowym, winny służyć regulacje ujęte w przepisach prawa. Ochronie poszczególnych komponentów środowiska służą następujące akty prawne:

- wód – Ramowa Dyrektywa Wodna 2000/60/WE, Dyrektywa 91/271/EWG dotycząca oczyszczania ścieków komunalnych, Ustawa Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. wraz z aktami wykonawczymi,
- gleb – Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych dnia 3 lutego 1995 r., Ustawa o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 31 grudnia 2008 r., Ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. wraz z aktami wykonawczymi,
- powietrza i klimatu – Protokół z Kyoto z 1997 r., Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. wraz z aktami wykonawczymi, Ustawa o systemie handlu uprawnieniami do emisji gazów cieplarnianych z dnia 28 kwietnia 2011 r.
- fauny i flory – dyrektywa 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. U. UE L 206), dyrektywa 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dz. U. UE L 103), Konwencja ONZ o różnorodności biologicznej z 1992 r., Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. wraz z aktami wykonawczymi,
- krajobrazu - Europejska Konwencja Krajobrazowa z 2000 r. ratyfikowana przez Polskę w 2006 r. (Dz. U. Nr 14, poz. 98),
- zdrowia i jakości życia ludzi – Dyrektywa dotycząca zintegrowanego zapobiegania zanieczyszczeniom i ich kontroli z 2008 r. (Dz. U. UE L24/8), Ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. wraz z aktami wykonawczymi.

Przedmiotowy projekt planu ma służyć kształtowaniu ładu przestrzennego przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. Uwzględnia on cele ochrony środowiska określone na szczeblu krajowym i międzynarodowym poprzez:

- zachowanie istniejących kompleksów leśnych
- ochronę wód dzięki regulacjom dotyczącym sieci wodociągowej i kanalizacyjnej a także wprowadzeniu zapisów w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi i wodami opadowymi oraz roztopowymi, plan ustala również ochronę rzeki Długiej

- wprowadzenie tam gdzie to możliwe nakazu zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 40 do 80% a w terenach dróg od 5-15%
- ochronę powietrza dzięki zakazie realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, innymi paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi; ochronę krajobrazu dzięki ograniczeniom dotyczącym form zabudowy, w tym wysokości i kolorystyki budynków, zastosowanych materiałów, geometrii dachu, ograniczeniom dotyczącym lokalizowania nośników reklamowych,
- ochronę zdrowia ludzi dzięki regulacjom dotyczącym gospodarki ściekowej i wód opadowych

Podstawowe cele ochrony środowiska na terenie m. st. Warszawy ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym uwzględnione zostały w Programie ochrony środowiska dla m. st. Warszawy na lata 2021-2024 (załącznik do uchwały Nr nr XLVII/1470/2021 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia z 15.04.2021 r.). Ponadto projekt planu uwzględnienia w zakresie ochrony środowiska inne programy i plany wymienione w punkcie 3 niniejszej prognozy.

4.5. Ocena stanu środowiska ludzi na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem ustaleń projektu planu

Ocena stanu środowiska ludzi odnosi się do stanu w jakim obecnie są poszczególne składowe środowiska m.in.: wody powierzchniowe i podziemne, gleby oraz powietrze. Obecnie na omawianym obszarze stan środowiska jest dobry, nie występują zagrożenia ze strony przemysłu, uciążliwych zakładów, czy ruchliwych tras. W obszarze objętym planem do obecnie najbardziej uciążliwych należy stacja obsługi i remontowa środków transportu zlokalizowana przy ul. Kobiałka 28. Poza tym poszczególne komponenty środowiska pozwalają na dość komfortowe warunki życia mieszkańców, które nie odbiegają od warunków panujących w większości miast Polski.

Biorąc pod uwagę wszystkie ustalenia planu na omawianym obszarze, nie wystąpią oddziaływania, które w znaczący sposób przyczyniłyby się do pogorszenia jakości środowiska oraz życia i zdrowia ludzi. Natomiast wpływ poszczególnych inwestycji może okresowo pogarszać parametry środowiska, zwłaszcza w procesie budowlanym. Dla procesów urbanizacji charakterystyczne jest zmniejszanie terenów biologicznie czynnych. W szacie roślinnej obserwuje się spadek powierzchni ze zbiorowiskami naturalnymi i półnaturalnymi, na rzecz zbiorowisk synantropijnych. Powoduje to ubożenie szaty roślinnej pod względem różnorodności gatunkowej lub niewłaściwych zmian w składzie gatunkowym i zastępowanie ich zabudową oraz powierzchniami utwardzanymi. Stan środowiska przyrodniczego na terenie objętym opracowaniem w zakresie poszczególnych komponentów został opisany w kolejnych rozdziałach. Poniżej przedstawiono najważniejsze uwarunkowania mające wpływ na przyszłe zagospodarowanie obszaru objętego projektem planu.

Uwarunkowania pozytywne:

- tereny otwarte, w tym tereny leśne sprzyjające rozwojowi funkcji mieszkalnych
- rzeka Długa oraz bliskie sąsiedztwo Kanału Żerańskiego
- ukształtowanie terenu
- wysoki udział PBC

Uwarunkowania negatywne:

- brak wykształconej siatki dróg
- słabo rozwinięta sieć infrastruktury technicznej
- obecność wydmy

Teren objęty planem znajduje się w zasięgu linii wysokiego napięcia 110 kV oraz gazociągu, których strefy oddziaływania stanowią pewne ograniczenia w zagospodarowaniu. Ponadto w obszarze występuje również teren zalewowy. Ograniczenia te dotyczą jedynie niewielkich peryferyjnie położonych

obszarów planu. Bariere stanowią również ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy dotyczące zachowania PBC na poziomie 60%, wytyczne konserwatorskie w zakresie stanowisk archeologicznych oraz przepisy prawa.

4.6. Problemy ochrony środowiska

O stanie środowiska na obszarze objętym planem decydują degradacje, skażenia i uciążliwości, których źródła znajdują się głównie na terenie całego miasta. Te negatywne oddziaływania nakładają się na stosunkowo korzystne warunki naturalne i liczne tereny otwarte w obszarze objętym planem. Wynik wspólny tych oddziaływań decyduje o stanie środowiska.

Na obszarze objętym planem w chwili obecnej nie identyfikuje się znaczących problemów ochrony środowiska. W obszarach funkcjonalnych, gdzie dopuszczono wprowadzenie nowej zabudowy, w okresie trwania budowy może dochodzić do okresowej wzmożonej emisji zanieczyszczeń, szczególnie związanych z pracą maszyn ciężkich, jednak są to oddziaływania okresowe i ustaną z chwilą zakończenia prac budowlanych.

Podstawowe problemy ochrony środowiska spowodowane są brakiem kanalizacji i niską emisją oraz w niewielkim stopniu zanieczyszczeniem powietrza i hałasem pochodzącymi z ruchu samochodowego. Niska emisja i transport samochodowy są głównymi generatorami zanieczyszczenia powietrza na terenie opracowania. Hałas samochodowy jest lokalnie zwiększany przez hałas ze źródeł stacjonarnych takich jak lokalne warsztaty. Na stan środowiska rzutują też zjawiska związane z ogólnym poziomem społecznej kultury, jak zanieczyszczenie przestrzeni publicznych (jezdni, chodników i trawników), czy nie zagospodarowane i pozbawione zieleni powierzchnie powodujące wtórne zapylenie. W ustaleniach planu istnieją zapisy zawierające lokalne rozwiązania mające na celu ograniczenie zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych. Jest to szczególnie istotne, ponieważ teren opracowania znajduje się w zlewni Bugu i Narwi, z której wody są transportowane na tereny podlegające ochronie przyrody, w postaci obszarów Natura 2000.

5. AKTUALNY STAN ŚRODOWISKA LUDZI. CHARAKTERYSTYKA I UWARUNKOWANIA

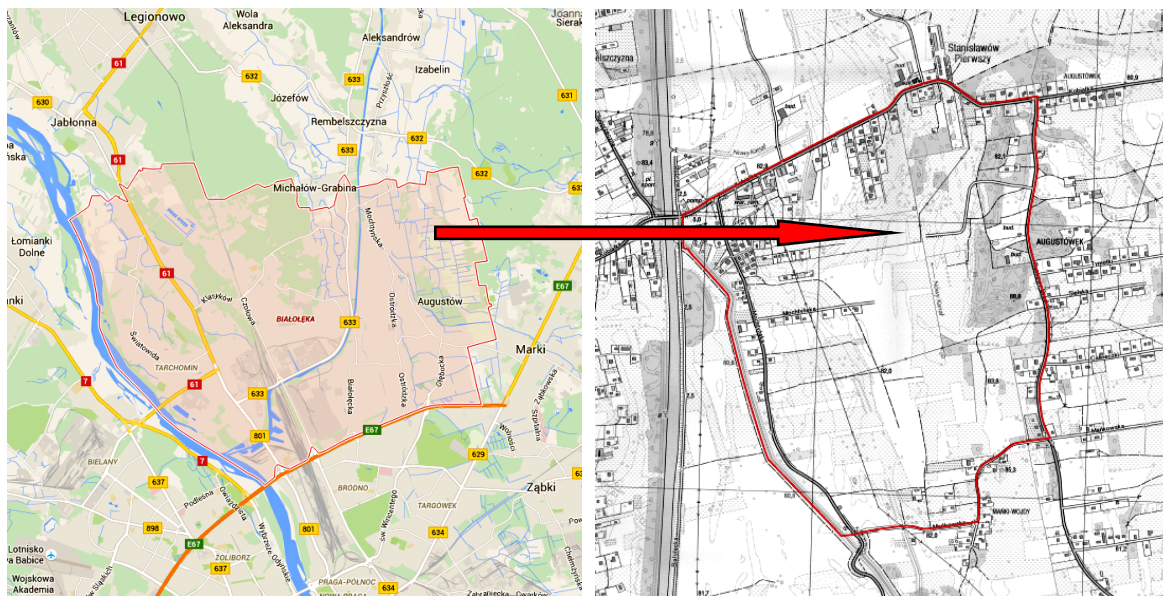
5.1. Położenie terenu- charakterystyka ogólna

Obszar opracowania położony jest w północnej części m.st. Warszawy, granicząc z gminą Nieporęt, obejmuje teren pomiędzy ulicami: Kobiółka, Ruskowy Bród, Mańkowską oraz rzeką Długą. Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem planu wynosi łącznie około: 162 ha.

Obszar ten przedstawia wyraźnie zielony charakter dzielnicy Białoleka. Obecnie na terenie dzielnicy znajduje się ponad 1000 gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha co odzwierciedlają jeszcze niektóre gospodarstwa z polami przy ul. Mańkowskiej. Obecnie jednak dominuje wyraźna tendencja do zmiany użytkowania gruntów z celów rolniczych na zabudowę mieszkaniową, pod wpływem rosnących potrzeb rynku mieszkaniowego i niskiej opłacalności produkcji rolnej, szczególnie na małych działkach i słabych glebach (w Białolece gleby są na ogół słabe, dominują grunty IV i V klasy (aż 80,5% użytków rolnych) i grunty klasy VI (10,8%)). To co obserwujemy na terenie opracowania, to że użytki rolne, które nie zostały przeznaczone jeszcze pod budownictwo nie są w pełni wykorzystywane, nastąpił znaczny wzrost gruntów odlogujących.

Teren jest słabo zainwestowany. Zainwestowanie to stanowią zasadniczo domy „starszego zasiedlenia” czyli zabudowania:

- dawnej wsi Kobiółka, w rejonie skrzyżowania z ul. Mochtyńską i generalnie domy po zachodniej stronie ul. Mochtyńskiej,
- dawnej wsi Mańki – Wojdy przy ul. Mańkowskiej aż do ul. Ruskowy Bród
- dawnej wsi Augustówka przy ul. Ruskowy Bród.



Rys.4 Fragment mapy Warszawy z wyróżnioną granicami Dzielnicy Białoleka (źródło: www.google.pl/maps)

Rys.5 Fragment mapy topograficznej z granicami planu tle miasta fragmentu dzielnicy Białoleka (źródło: Opracowanie ekofizjograficzne do projektu mpzp)

Współtworzą go również tereny usług lokalnych przy ulicach: Kobiałka (północna część obszaru opracowania przy Zespole Szkół nr 43), Ruskowy Bród (część wschodnia opracowania), Mańkowska (część południowa opracowania przy nowo wybudowanym przedłużeniu ul. Mańkowskiej) oraz Mochtyńska (część zachodnia opracowania). Urbanizacja omawianego terenu następowała bardzo powoli. Pierwszym właścicielem tych terenów była właściwie Puszcza Słupecka wraz z rzeką Czarną, Zazą i Długą oraz ich bagnistymi obrzeżami, do których zaliczyć można także rejon Kobiałka.

Etap urbanizacji tych terenów to tak naprawdę nagły rozwój budownictwa po roku 90 XX wieku, kiedy to niedochodowe rolnictwo zamieniło się w bardziej dochodowy biznes mieszkaniowy. Niestety słabo rozwinięty układ drogowy, skutkował rozwojem tzw. zabudowy łańcowej. Z uwagi jednak na ukształtowanie terenu oraz słabe warunki gruntowo – wodne (wydmy, las sosnowy, kanał Markowski oraz Nowy Kanał i inne ciek wodne z wysokim poziomem wód gruntowych), postępowała ona powoli i raczej w północnej części omawianego rejonu, koncentrując się w rejonie ul. Kobiałka.

Obecnie układ ulic jest nie zmieniony w swych głównych ramach, powstały drogi w polach, kilka na wschód od ul. Mochtyńskiej i kilka na południe od ul. Kobiałka, trudno wyodrębnić też typowe kwartały zabudowy, jest kilka miejsc zaprojektowanych, jak np. osiedle domków jednorodzinnych przy ul. Mochtyńskiej nr 98 – 110, patrząc w głąb obszaru opracowania kwartały zanikają, zabudowa płotów rwie się lub zanika na rzecz nieużytków i przestrzeni otwartej. Omawiany obszar jest słabo zainwestowany, posiada nieliczne obiekty usługowe, olbrzymie połacie nieużytków zagrożonych postępowaniem zabudowy łańcowej oraz duże pokłady krajobrazowe.

Teren objęty opracowaniem pod względem charakteru i sposobu zagospodarowania podzielono na następujące OBSZARY GŁÓWNE, które posłużyły do podziału na poszczególne obszary funkcjonalno-przestrzenne w projekcie planu:

OBSZAR A - zabudowa wzdłuż ulic - Kobiałka i Mochtyńskiej

Dominuje tu równomiernie rozłożona zabudowa na działkach siedliskowych przy ul. Mochtyńskiej i Kobiałka. Pozostałości po produkcji rolniczej to uprawy warzyw bądź roślin ozdobnych pod osłonami (szklarnie i tunele foliowe przy ul. Kobiałka). Do terenów wykorzystywanych pod uprawę można zaliczyć również kilka ogrodów działkowych znajdujących się na końcu ulicy Frachtowej w dość dobrym stanie technicznym, poza niewielkimi wyjątkami domów drewnianych i zabudowań

gospodarczych takich jak nieliczne już stodoły czy obory. Powoli zabudowują się tereny nieużytków rolnych i łąk w otoczeniu cieków wodnych, jest to zabudowa jednorodzinna, niska (parter + poddasze), wolnostojąca na nowo wydzielanych działkach przy ulicach na wschód od ul. Mochtyńskiej, są to ulice: Aroniowa, Polnego Wiatru i Małej Żabki.

W obszarze tym znajdują się również budynki usługowe takie jak: stacja kontroli pojazdów i Serwis Forda Transita oraz usługi medyczne przy ul. Kobiałka, a także centrum usługowe m. in. z pocztą, kwiaciarnią, kawiarenką, sklepem wielobranżowym i niepublicznym żłobkiem przy ul. Mochtyńskiej, prywatna szkoła zlokalizowana jest przy ul. Małej Żabki, natomiast przy Mochtyńskiej znajdują się również warsztaty stolarskie oraz hurtownia elektryczna; zabudowa nieuporządkowana w północno-zachodniej części obszaru, m.in. obiekty magazynowe, pozostałości po szklarniach, w średnim stanie technicznym. Do obszaru A należy także odcinek rzeki Długiej i jej dolina.

OBSZAR B - lokalne centrum “przy szkole” oraz zabudowa dookoła lasu sosnowego i wydmy

W obszarze tym przeważa zabudowa niska (parter +poddasze), jednorodzinna wolnostojąca na działkach przy ulicach: Cudna, Wspaniała, Zamożna, Złotokwiatu i Leśny Potok, (najczęściej w bardzo dobrym stanie technicznym). Tereny zabudowane posiadają ustaloną kwartałową strukturę przestrzenną. Ulice Cudna, Wspaniała i Zamożna zabudowane w typie zabudowy łąkowej, ale ograniczenie ciekami wodnymi długości ulic wpłynęło korzystnie na charakter uliczek zorganizowanych jako ślepe przejścia pieszo – jezdne. Ulica Złotokwiatu tworzy wraz z ul. Leśnego Potoku obszerną pętlę połączoną kilkakrotnie na swej długości drogami, co razem z kilkoma połączeniami niezabudowanych łąk i płynącymi tam ciekami wodnymi wytwarza malowniczy krajobraz i przyjemne dla pieszego kwartały zabudowy uformowane niezbyt ingerującymi w przestrzeń płotami. Tereny nieco większych działek przy ul. Ruskowy Bród z ekstensywną zabudową jednorodziną oddzielone są od omawianych wcześniej kwartałów terenami zalesionymi.

W obszarze B pojawia się też zabudowa jednorodzinna w formie szeregowej na pojedynczych, zamkniętych osiedlach, tj. przy ulicy Zamożnej. Wyróżniają się one wysokością - o 2 pełnych kondygnacjach i poddaszu. Poza tym znajdują się tu budynki usługowe takie jak: Restauracja - Pizzeria przy ul. Kobiałka, niepubliczne przedszkole przy ul. Leśny Potok, firma RemaTec przy Cudnej oraz Zespół Szkół nr 43 wraz z publicznym parkingiem przy ul. Kobiałka (poza granicami opracowania). Do obszaru B należą znaczne tereny lasu sosnowego posadowionego na wydmy pomiędzy ul. Ruskowy Bród i Leśnego Potoku. Całości dopełniają tereny łąk, niepodzielonych jeszcze na działki i podmokłe nieużytki przy licznych ciekach wodnych.

OBSZAR C - lokalne centrum Augustówki wzdłuż ulicy Ruskowy Bród

W obszarze C przeważa ekstensywna zabudowa niska (parter +poddasze), jednorodzinna, wolnostojąca na dawnych działkach siedliskowych. Działki są wtórnie dzielone i na wielu z nich znajduje się więcej niż jeden dom mieszkalny. Stan techniczny domów jest średni i bardzo dobry, teren ten jest tylko zagospodarowany od ulicy Ruskowy Bród. Na większej części obszaru C istnieje las sosnowy oraz podmokłe łąki i ciek wodny. Przy ul. Ruskowy Bród znajduje się też niepubliczne przedszkole, oraz obiekt usługowo-handlowo-biurowy, dwukondygnacyjny. Na tym terenie występują też nielegalne wyrobiska czy też tereny z gruzem pobudowlanym.

OBSZAR D - centrum lokalne Mańki - Wojdy oraz nowa zabudowa przy nowopowstałym przedłużeniu ul. Mańkowskiej

W tym obszarze zabudowa istnieje tylko wzdłuż ulicy Mańkowskiej, zabudowa niska (parter + poddasze), jednorodzinna, wolnostojąca na dawnych działkach siedliskowych. Działki są wtórnie dzielone, na wielu działkach znajduje się więcej niż jeden dom mieszkalny. Stan techniczny budynków jest bardzo różny, od złego - szczególnie obiektów gospodarczych poprzez średni - domów ok 40-letnich i bardzo dobry domów z ostatniej dekady. Teren ten jest na nowo eksploatowany poprzez zabudowę mieszkaniową przy jedynej istniejącej ulicy, przeważają domy bliźniacze. Na większej części obszaru D istnieje nieużytki - grunty porolne, dawne pastwiska i łąki.

5.2. Budowa geologiczna oraz warunki geotechniczne

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski (Kondracki J., 1994) obszar objęty projektem planu teren położony jest na terenie Kotliny Warszawskiej. Jej powierzchnia obejmuje rozszerzenie doliny Wisły u zbiegu dolin Bugu, Narwi i Bzury. Kotlinę Warszawską otaczają wyżej położone równiny denudacyjne: Kutnowska, Łowicko-Błońska, Warszawska, Wołomińska, Ciechanowska i Płońska. Jej rzędne wahają się od ok. 78 do ok. 57 m n.p.m. Bezpośrednio rejon ul. Kobiałka położony jest na równinnej powierzchni niższego tarasu nadzalewowego (tzw. praskiego). Współczesne warunki morfologiczne są wynikiem kształtowania się rzeźby terenu w naturalnych procesach geomorfologicznych w holocenie. We współczesnym piętrze holocenu czynnikiem modyfikującym, naturalny układ rzeźby, jest także człowiek. Formy morfologiczne lokalnie charakteryzujące Kotlinę Warszawską to: formy naturalne (płaska powierzchnia niższego tarasu nadzalewowego, wydma, zagłębienia bezodpływowe), formy antropogeniczne (nasypy komunikacyjne, wał przeciwpowodziowy i inne), wyrobiska.

Rzędne rozpatrywanego obszaru wahają się w granicach ok. 88,8 – 80,5 m n.p.m. Generalnie deniwelacja obszaru wynosi zaledwie 8,3 m, co oznacza, że teren jest płaski. Należy tutaj dodać, że najwyższy punkt tworzy kulminacja wydmy o wysokości względnej ok. 5 m, a to oznacza, że wyłączając wydmnę to generalnie teren jest płaski i lekko nachylony ku północnemu-zachodowi. Omawiając różnice wysokości na analizowanym terenie trzeba wspomnieć o antropogenicznych skarpach nasypach komunikacyjnych, których względne wysokości są dużo większe (np. 5 m nasyp wzdłuż ul. Kobiałka wykonany w związku z budową mostu na Kanale Żerańskim i 1,5-2,0 m nasyp/wał przeciwpowodziowy wzdłuż rz. Długiej (Kanału Markowskiego).

Stan i funkcjonowanie rzeźby na rozpatrywanym terenie jest rezultatem naturalnych procesów rzeźbotwórczych, a także wynikiem działalności człowieka. Utwory geologiczne występujące na analizowanym terenie zostały w większości utworzone w holocenie. Są to głównie piaski z domieszką żwirów budujących niższy taras nadzalewowy Wisły (tzw. taras praski). Ww. powierzchnię urozmaicają grunty organiczne i organiczno-mineralne, tj. torfy na gytiach, namuły torfiaste, piaski humusowe, mułki piaszczyste (mady) i grunty mineralne wykształcone jako piaski eoliczne w wydmach. Grunty organiczne w formie torfów tworzą rozległe powierzchnie w centralnej części obszaru, którym towarzyszą mułki piaszczyste i piaski i mułki humusowe. W części północno-wschodniej występują natomiast piaski eoliczne w wydmach, natomiast w części południowo-zachodniej piaski eoliczne. Warunki posadowienia budynków mogą być utrudnione w miejscach występowania gruntów organicznych oraz płytkiego poziomu wód gruntowych, tj. w północno-wschodniej części oraz centralnej projektu planu.

5.3. Warunki klimatyczne

Opracowanie ekofizjograficzne do Studium wskazuje obszar projektu planu jako tereny regeneracji powietrza i przewietrzania – tereny o największym pozytywnym wpływie na przewietrzanie miasta, zachodzi tu najwyższa intensywność wymiany powietrza wysokiej jakości.

W obszarze objętym projektem planu występuje klimat typowy dla miasta. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7,9°C. Średnia temperatura okresu grzewczego wynosi 1,8°C, a dla okresu letniego 14,0°C. Średnia miesięczna temperatura najcieplejszego miesiąca w roku (lipca) wynosi 18,2°C, a najchłodniejszego (stycznia) minus 3,6°C. Roczna amplituda wahań temperatury wynosi ponad 22°C. Średnia roczna liczba dni z opadem wynosi 130, średnia liczba dni z burzą wynosi 15 (burze występują głównie w lecie). Dni ze śniegiem notuje się średnio 58 w roku. Analizowany teren znajduje się w pasie niskich sum opadów w Polsce. Dane dla stacji meteorologicznej położonej w odległości kilku kilometrów na północno-wschód podają 518 mm opadu średnio w roku. Największa liczba dni z opadem przypada na listopad–grudzień, ale najwyższe sumy opadów występują w miesiącach letnich. Najmniejsza liczba dni z opadem występuje na wiosnę, ale najniższa suma opadów notowana jest w styczniu lub lutym. Na półrocze zimowe przypada około jednej trzeciej rocznej sumy opadów, a na półrocze letnie około dwóch trzecich. Ponadto opady w rejonie analizowanego terenu

charakteryzują się dużą zmiennością w poszczególnych latach. Liczba dni z mgłą wynosi średnio 46 w roku, z czego najwięcej, bo 7,4 przypada na miesiąc październik. Wilgotność względna powietrza wynosi średnio ok. 80 % i waha się od 70 % w czerwcu do ok. 90% w grudniu. Zachmurzenie utrudnia rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń w powietrzu. Z tego punktu widzenia najmniej korzystny okres przypada od listopada do stycznia. Przeważają wiatry z kierunku południowo-zachodniego i zachodniego, które charakteryzują się także największą prędkością. Najrzadziej występują wiatry z kierunków północnego i północno-wschodniego. W okresie zimowym zwiększa się także ilość wiatrów z kierunku wschodniego. Ze względu na dość niską gęstość zabudowy i duży udział terenów otwartych występują tu umiarkowane zagrożenia klimatyczne, związane z względnie małym albedo powierzchni czynnej, nie występuje tu większe zagrożenie hydrologiczne związane z ryzykiem podtopień po przejściu deszczy nawalnych czy związanych z wiosennymi roztopami.

5.4. Wody powierzchniowe i podziemne

Główny poziom wodonośny występuje na głębokości < 5,0 m p.p.t. Średnia miąższość głównego poziomu wodonośnego wynosi pow. 40 m. W obszarze objętym projektem planu występują obszary z płytkim poziomem wód gruntowych do 2m p.p.t. W opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby przygotowania projektu planu czytamy, że woda w omawianym terenie charakteryzuje się ponadnormatywną zawartością, żelaza i manganu (woda wymaga uzdatniania) w odniesieniu do wymogów wody przeznaczonej dla picia, a w przypadku ujęcia na Osiedlu Mochtyńska także jonu amonowego. Na analizowanym terenie kierunek przepływu wód podziemnych jest ku zachodowi, co wskazuje, że bazą drenażu analizowanego terenu są: rzeka Długa (Kanał Markowski) i Kanał Żerański.

Istniejąca zabudowa w obszarze objętym planem w większości znajduje się w zasięgu istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej. Eksploatację podsystemu prowadzi Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie, S.A. W Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociagowych i Urządzeń Kanalizacyjnych na lata 2021-2028 znajdują się m.in. następujące inwestycje:

- Budowa magistrali wodociągowej w ul. Białoleckiej odc. Zdziarska – Kobiałka oraz przewodu wodociągowego w drodze dojazdowej do ul. Białoleckiej
- Przebudowa przewodu wodociągowego w ulicy Kobiałka
- Faza V budowy kanalizacji ściekowej w ulicy Kobiałka
- Budowa kanalizacji ściekowej w drodze dojazdowej do ulicy Mochtyńskiej 94R
- Budowa kanalizacji ściekowej w ul. Polnego Wiatru

Obszar objęty planem w niewielkim stopniu znajduje się w zasięgu obsługi kanalizacji miejskich – są to tereny położone wzdłuż zachodniej części ul. Kobiałka i północnej części ul. Mochtyńskiej. Projektowane (w tym planowane na lata 2014-2021) kanały ściekowe powinny obsłużyć istniejącą, zwartą zabudowę w obszarze planu. Teren objęty sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Kobiałka przewidziany jest do skanalizowania w systemie kanalizacji rozdzielczej.

Teren opracowania położony jest w zlewni Bugu i Narwi. Analizowany obszar poprzez Kanał Żerański odwadniają: rzeka Długa oraz Nowy Kanał. Rzeka Długa (obecnie nazywana również kanałem Markowskim) wcześniej nosiła nazwę Zaza. Dolina rzeki Długiej na terenie Dzielnicy Białoleka, w tym przede wszystkim koryto rzeki, zostały w znacznej mierze przekształcone przez człowieka. W wyniku dotychczasowych prac naturalne koryto rzeki Długiej zostało przekształcone w ciek posiadający cechy kanału. Od miejscowości Zielonka, uregulowany i obwałowany odcinek rzeki Długiej, nosi właśnie nazwę Kanału Markowskiego. Skarpy obwałowań przechodzą bezpośrednio w skarpy rzeki. W międzywalu oraz na korpusach obwałowań nie występują drzewa i krzewy - wały corocznie są wykaszane. W związku z powyższym rzeka ma charakter sztuczny, całkowicie pozbawiony naturalnych

elementów występujących w rzekach naturalnych. Ze względu na obustronne obwałowanie, na odcinku Dzielnicy Białoleka dominuje tranzytowy charakter rzeki dla wód generowanych z górnej części jej zlewni.

Długa jest prawostronnym dopływem Kanału Żerańskiego, do którego uchodzi na omawianym terenie. Rzeka ma długość 47,5 km i odwadnia obszar o powierzchni 247.5 km². Swoje źródła ma na północ od Mińska Mazowieckiego. W górnej części zlewni dolina rzeki jest słabo zaznaczona, głównymi dopływami lewostronnymi Długiej są: Dopływ z Aleksandrówki i Kanał Magenta, natomiast prawostronnymi: Dopływ z Poręb, rzeka Ząza i Czarna Struga. Odbiornikiem wód rzeki Długiej jest Kanał Żerański. Kanał łączy Wisłę w Warszawie z Narwią w miejscowości Zegrze. Wody Kanału odcięte są od Wisły służą żegludową, charakteryzującą się możliwością dwukierunkowego piętrzenia. Jego długość od Wisły do Jeziora Zegrzyńskiego wynosi 17,6 km.

Poza wymienionymi wyżej najważniejszymi ciekami w terenie opracowania znajdują się liczne mniejsze cieki i rowy melioracyjne, stanowiące gęstą sieć hydrograficzną. Brak jest ogólnie dostępnych danych dotyczących jakości wód na analizowanym terenie.

Występowanie na analizowanym terenie dużej ilości obiektów wodnych, powoduje, że obszar rejonu ul. Kobiałka wyróżnia się pod tym względem na tle innych warszawskich obszarów.

Obszar planu znajduje się w zasięgu strefy ochrony głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 222 „Dolina środkowej Wisły”. Na analizowanym terenie występuje jedno udokumentowane ujęcie wód podziemnych. Z informacji zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym na potrzeby projektu mpzp rejonu ul. Kobiałka wynika, że dla ujęcia nie utworzono terenu ochrony pośredniej.

5.5. Szata roślinna i świat zwierzęcy

Obszar objęty planem charakteryzuje się niewielkim stopniem zurbanizowania oraz dość dużą ilością terenów otwartych. Niegdyś teren ten użytkowany był jako rolniczy. Obecnie pola uprawne oraz pastwiska stanowią tylko niewielki udział w krajobrazie. Większość z nich stopniowo zarasta zbiorowiskami ruderalnymi. Wschodnia część obszaru stanowią piaszczyste wydmy, obecnie porośnięte drzewostanem sosnowym o niewielkiej wartości przyrodniczej. W centralnej części teren jest nieco podmokły i występują tu łąki oraz zbiorowiska szuwarowe.

Najbardziej wartościowe pod względem przyrodniczym tereny zieleni w obszarze opracowania to tereny lasów, pełniące najważniejszą rolę w jego strukturze przyrodniczej. Drzewostan jest tu zbudowany z sosny pospolitej z domieszką dębu. Podszyciu w zasadzie brak, a runo jest ubogie. Z uwagi na młody wiek zbiorowiska (40-60 lat) oraz ograniczoną dostępność dla ludzi i zwierząt, jego wartość przyrodniczą oceniono w opracowaniu ekofizjograficznym jako średnią. Niewątpliwie jednak las ten stanowi istotny element krajobrazu w obszarze objętym planem oraz ma duże walory estetyczne.

Roślinność towarzysząca zabudowie charakteryzuje przede wszystkim wysokie walory dekoracyjne. Obok gatunków rodzimych występujących naturalnie na terenach leśnych (świerki, sosny, brzozy, dęby), spotyka się tu również gatunki obcego pochodzenia. Zabudowa mieszkaniowa na obszarze objętym planem usytuowana jest głównie na dość dużych działkach. Teren na większości działek jest w pełni zagospodarowany zielenią wysoką oraz niską w postaci krzewów, ozdobnych bylin i roślin zielnych, a także zadbanych strzyżonych trawników. Na terenie prywatnych posesji często pojawia się wartościowy drzewostan o składzie gatunkowym jak w całym obszarze planu. Nielicznie pojawiają się ogrody działkowe. Zieleń towarzysząca zabudowie nie stanowi wartości przyrodniczej ale niewątpliwie tworzy estetyczne enklawy.

W obszarze objętym planem duży procent powierzchni stanowią niezagospodarowane działki porośnięte spontaniczną roślinnością, głównie krzewiastą, gdzie czasami pojawiają się również drzewa, głównie jako zadrzewienia śródpolne. Przede wszystkim jest to olsza czarna (*Alnus glutinosa*), robinia biała (*Robinia pseudoacacia*), a czasami jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*) oraz rozmaite gatunki dzikich śliw. Sąsiedztwo wielu budynków o różnym przeznaczeniu, magazynów oraz budynków nowo powstających i stanowiących place budowy, a także zwałowiska i place magazynowe pozbawione są niemal całkowicie roślinności, lub też występuje jedynie szczątkowo wykształcona roślinność ruderalna

zielna lub krzewiasta. Udział powierzchni utwardzonych, lub innych powierzchni całkowicie pozbawionych roślinności jest tu bardzo duży, często są to tereny w zasadzie całkowicie pozbawione roślinności. Sady drzew owocowych są dość rzadko spotykane na omawianym terenie, występują one zwykle w postaci niewielkich płątów w pobliżu niektórych zabudowań. Bardzo często zbiorowiska sadów są zaniedbane i przerastane drzewiastymi i krzewiastymi gatunkami ruderalnymi, głównie śliwami ałycznymi.

W omawianym terenie występują pojedyncze drzewa o wysokich walorach przyrodniczych. W projekcie planu wskazano je do zachowania. Na analizowanym terenie nie stwierdzono występowania zbiorowisk roślinnych wymagających ochrony na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Stwierdzono wyłącznie jeden gatunek objęty ochroną gatunkową, tj. kocankę piaskową. Ponadto, stwierdzono 465 sztuk okazałych drzew, które pełnią funkcję krajobrazową. Są one chronione na podstawie „Prawa ochrony środowiska”. Poza tym na analizowanym terenie nie stwierdzono występowania gatunków rzadkich, które wymagałyby specjalnych zabiegów ochronnych przy realizacji planów zagospodarowania terenu.

Na podstawie Opracowania Ekofizjograficznego do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy należy stwierdzić, że trzon Systemu Przyrodniczego Miasta (SPM) zajmuje przeważającą część analizowanego terenu wyłączając jedynie obszary wydmy w północno-wschodniej części terenu oraz tereny zabudowane. Na podstawie przeprowadzonych wizji terenowych dla ekofizjografii terenu opracowania MPZP rejonu ul. Kobiałka, autorzy tegoż opracowania zaktualizowali ww. wydzielenia ograniczając powierzchnię trzonu SPM. Postępująca zabudowa terenu wyłączyła z trzonu znaczne powierzchnie rejonu ul. Kobiałka w północnej i centralnej jego części. Poza systemem przyrodniczym znalazły się tereny uciążliwe wzdłuż ul. Kobiałka, ul. Ruskowy Bród, ul. Mańkowskiej i ul. Mochtyńskiej, zaś do terenu trzonu SPM włączono pasmo wydym z borem sosnowym.

Wartość przyrodnicza inwentaryzowanej zieleni jest niewielka, jednak pod względem krajobrazowym stanowi istotny element podnoszący estetykę przestrzeni. Elementem tym są głównie szpalery drzew kształtujące przestrzenie uliczne oraz drzewa rosnące przy ogrodzeniach na działkach prywatnych.

5.6. Ustanowione formy ochrony przyrody oraz powiązania przyrodnicze z obszarami sąsiednimi w tym z obszarami Natura 2000

W obszarze opracowania oraz w najbliższym sąsiedztwie brak terenów chronionych. Najbliższy położony obszar Natura 2000 to Dolina Środkowej Wisły, w niedalekiej odległości przebiega też granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru szczególnej ochrony zbiornika wód podziemnych. Na analizowanym terenie stwierdzono występowanie zwierząt będących pod ochroną gatunkową. Są to: skowronek, świergotek łąkowy, świergotek drzewny, makolągwa, szczygieł, dzwonec, bocian biały, kawka, kukułka, wrona, trznadel, zięba, sówka, zaganiacz, jaskółka, dymówka, strumieniówka, świerszczak, pliszka siwa, pliszka żółta, sikora modra, bogatka, wróbel, mazurek, bażant, kopciuszek, sroka, dzięcioł zielony, pokląskwa, sierpówka, szpak, cierniówka, kos, śpiewak; ropucha szara, żaba płowa, żaba moczarowa, jaszczurka zwinka, bóbr, kret, ryjówka aksamitna, jeż. Ponadto stwierdzono jedną roślinę podlegającą ochronie gatunkowej – tj. kocankę piaskową.

5.7. Wartości kulturowe

Na przedmiotowym terenie nie znajdują się obszary i obiekty cenne kulturowo. Na analizowanym terenie stwierdzono jedynie występowanie czterech obiektów kultu religijnego, tj. przydrożnych krzyży i kapliczek: u zbiegu ul. Kobiałka i ul. Mochtyńskiej, u zbiegu ul. Ruskowy Bród i ul. Mańkowskiej (krzyż i kapliczka), przy ul. Mańkowskiej (osiedle Mańki-Wojdy). Projekt planu ustala ochronę trzech stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy:

a) oznaczonego na rysunku planu na części terenów: E5.2 MN i E3 MN oraz części drogi publicznej 5KDD, pod numerem AZP 54-66/45;

5.8. Zanieczyszczenia i uciążliwości

5.8.1. Stan powietrza

Na terenie opracowania, zgodnie z posiadanymi informacjami, nie występuje trwale zanieczyszczenie powietrza, które naruszałoby obowiązujące normy. Występują tu natomiast wszystkie kategorie źródeł emisji: punktowe (usługi, z ogrzewania budynków mieszkalnych), liniowe (komunikacja drogowa) i powierzchniowe (zanieczyszczenia wprowadzane do powietrza poprzez wykonywanie różnego rodzaju prac zewnętrznych czy spalanie na powierzchni ziemi a także zapylenie spowodowane unoszeniem pyłu z niezagospodarowanych terenów otwartych). Znaczący wpływ na poziom stężeń pyłu w powietrzu atmosferycznym ma: emisja zanieczyszczeń ze źródeł bytowo-komunalnych, ze źródeł związanych z transportem samochodowym, a także emisje związane z energetycznym spalaniem paliw w indywidualnych systemach grzewczych. Dodatkowym źródłem zanieczyszczenia powietrza pyłem jest pył z powierzchni terenu, dróg, dachów, pól uprawnych itd. oraz zanieczyszczenia alochtoniczne - napływające spoza terenu opracowania.

Obszar objęty planem nie jest zaopatrzony w sieć ciepłowniczą. Jedynie budynki przy ul. Frachtowej są zaopatrzone w ciepło z sieci biegnącej od strony północnej. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy nie przewiduje się rozwoju sieci ciepłowniczej na przedmiotowym obszarze. W obszarze planu dla zaopatrzenia w ciepło należy dopuszczać lokalne czyste źródła ciepła jak na przykład wykorzystujące energię elektryczną.

Źródłem zanieczyszczeń powietrza na terenie objętym planem może być niska emisja. Nasila się to szczególnie w okresie grzewczym. W terenie nie stwierdzono większych punktowych emitorów zanieczyszczeń powietrza związane z kotłowniami zbiorczymi. Występują natomiast przyskalniowe kotłownie – wyłącznie w północnej części obszaru.

Na stan powietrza oddziałują także źródła komunikacyjne (ulice: Kobiałka, Ruskowy Bród, Mańkowska i Mochtyńska). Emisja komunikacyjna jest bardzo nierównomierna, zależna od pory dnia i roku, związana ściśle z natężeniem pojazdów. Przyczyną nadmiernej emisji zanieczyszczeń ze środków transportu jest, przede wszystkim, zły stan techniczny pojazdów, przestoje w ruchu spowodowane złą organizacją ruchu lub zbyt małą przepustowością dróg, zły stan nawierzchni dróg, rodzaj paliwa, itp. Z opracowania ekofizjograficznego wykonanego na potrzeby projektu planu wynika, że poza typowymi godzinami szczytu na analizowanym terenie ma miejsce niskie natężenie ruchu pojazdów. Brak jest punktów pomiaru jakości powietrza w rejonie analizowanego terenu. Najbliższy punkt pomiarowy, w którym prowadzi się ciągle pomiary jest stacja zlokalizowana przy ul. Kondratowicza. Z danych wynika, że zostało przekroczone jedynie zanieczyszczenie pyłem PM₁₀.

Nie stwierdzono na tym terenie instalacji związanych z działalnością usługową, które mogłyby stwarzać zagrożenie dla terenów będących przedmiotem opracowania.

5.8.2. Emitowanie hałasu

Na terenie opracowania nie występują obiekty o bardzo wysokim stopniu uciążliwości ze względu na emisję hałasu. Do najpowszechniejszych i najbardziej uciążliwych źródeł hałasu należy niewątpliwie komunikacja drogowa. Wpływ na poziom hałasu drogowego na analizowanym terenie mają przebiegające ulice Kobiałka, Mochtyńska, Ruskowy Bród, Mańkowska, a także lokalne ciągi komunikacyjne takie jak ulice Cudna, Zamożna, Złotokwiatu, Leśny Potok, Małej Żabki, Aroniowa, Polnego Wiatru.

Środki transportu są ruchomymi źródłami hałasu decydującymi o parametrach klimatu akustycznego przede wszystkim na terenach zurbanizowanych. Dodatkowo źródło hałasu stanowią istniejące zakłady usługowe, z którymi mogą się wiązać punktowe źródła hałasu (jak wentylatory, klimatyzatory i in.), których uciążliwość jednak nie wpływa na sąsiednią zabudowę mieszkaniową.

Powiązania komunikacyjne obszaru objętego opracowaniem odbywają się za pośrednictwem ulic zbiorczych: Kobiałka i Mochtyńska oraz ulic lokalnych: Ruskowy Bród i Frachtowa. Ulica Kobiałka łączy się z drogą główną – ul. Płochocińską.

Rejon ulicy Kobiałka ma sieć drogową dostosowaną do istniejącego zagospodarowania. Problemem jednak jest głównie stan techniczny ulic dojazdowych (drogi nieutwardzone w dużej części).

Część z dróg jest również w rękach prywatnych i dla sprawnego funkcjonowania układu ulicznego urbanizujących się rejonów, wymaga wykupienia oraz przekształcenia w ulice publiczne. W ostatnich latach poszerzane są (podziały i wykupy działek przylegających do pasa drogowego): ul. Kobiałka, ul. Ruskowy Bród, wschodni odcinek ul. Mańkowskiej. Uregulowania stanu prawnego i poszerzenia do paramentów zgodnych z prawem wymagają nadal niektóre odcinki ul. Ruskowy Bród, zachodnia część ul. Mańkowskiej i centralna część ulicy Mochtyńskiej. Obecnie, przygotowany jest projekt budowlany zachodniej części ulicy Mańkowskiej w jej obecnym przebiegu.

Poniżej przedstawiono zestawienie ulic w obszarze opracowania:

ulice zbiorcze:

- ul. Kobiałka - zbiorcza, gminna, asfalt
- ul. Mochtyńska - zbiorcza, gminna, asfalt

ulice lokalne i dojazdowe:

- ul. Ruskowy Bród - lokalna, gminna, asfalt
- ul. Mańkowska - lokalna, gminna, fr. asfalt, fr. gruntowa
- ul. Leśny Potok - gminna, gruntowa
- ul. Złotokwiatu - gminna, fr. od strony ul. Kobiałka asfalt, dalej gruntowa
- ul. Cudna - dojazdowa, gminna, asfalt
- ul. Wspaniała - dojazdowa, gminna, asfalt
- ul. Zamożna - dojazdowa, gminna, gruntowa
- ul. Aroniowa - dojazdowa, gminna, asfalt

drogi wewnętrzne:

- ul. Małej Żabki - prywatna, gruntowa
- ul. Polnego Wiatru - prywatna, gruntowa
- ul. Frachtowa (na południe od ul. Kobiałka - wewnętrzna, gminna, gruntowa)
- drogi wewnętrzne, prywatne, dojazdy

Obszar objęty projektem planu obsługiwany jest wyłącznie przez komunikację autobusową. Istniejące linie autobusowe przebiegają ulicami: Kobiałka, Mochtyńska i Ruskowy Bród, a więc ulicami stanowiącymi granice obszaru planu. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy planuje się poprowadzenie linii tramwajowej Trasą Mostu Północnego aż do Dworca Północnego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przewidywany jest nowy przebieg ulicy Mańkowskiej w klasie ulicy zbiorczej – jako przedłużenie (na wprost) istniejącej ulicy do ulicy Płochocińskiej z przejazdem przez rzekę Długą i Kanał Żerański. Poza tą drogą Studium nie przewiduje nowych ulic ponadlokalnych w obszarze objętym planem.

Według mapy akustycznej Warszawy poziom emitowanego hałasu w ciągu ulic Kobiałka i Mochtyńska szacuje się pomiędzy 70 - 75 dB w porze dziennej i pomiędzy 60-65 dB w porze nocnej. Natężenie hałasu drogowego na analizowanym terenie powoduje przekroczenie wartości dopuszczalnych wskaźników LDWN, oraz LN, na obszarach położonych wyłącznie wzdłuż głównych ulic MPZP Kobiałka.

W bezpośrednim sąsiedztwie, po stronie wschodniej, planowana jest od lat Trasa Olszynki Grochowskiej w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego. Połączenia obszaru planu z TOG odbywać się mają poprzez ulice zbiorcze: Kobiałka i Mańkowską.

5.8.3. Zanieczyszczenia wód

Potencjalnymi źródłami zanieczyszczeń wód są: ciągi komunikacyjne, obiekty usługowe (stacje naprawy pojazdów), brak kanalizacji. Problemem jest także potencjalnie zła jakość wód podziemnych. Z przeprowadzonej na potrzeby opracowania ekofizjograficznego do projektu mpzp analizy warunków hydrogeologicznych i obecności ognisk zanieczyszczeń wynika, że na analizowanym

terenie mogą być zanieczyszczone płytkie wody gruntowe. Potencjalnym zagrożeniem dla ich jakości mogą być wymienione wcześniej: stacja obsługi samochodów, ciągi komunikacyjne czy szklarnie.

5.8.4. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami rejonu ul. Kobiałka opiera się na systemie ich wywozu przez wyspecjalizowane firmy głównie poza teren Warszawy. Jest to zadanie własne gminy. Miejscami jednak można zaobserwować nielegalne składowiska odpadów. Na analizowanym terenie znajdują się również nieliczne zakłady, których profil działalności wskazuje na potencjalną możliwość wytwarzania pewnych ilości odpadów niebezpiecznych. Do zakładów tych należy zaliczyć obecne na tym terenie: stację naprawy pojazdów, gabinety lekarskie i inne warsztaty. Gospodarka odpadami na terenie tych zakładów powinna być realizowana według indywidualnie przyjętych procedur zaakceptowanych przez odpowiednie organy samorządowe w formie decyzji zatwierdzających programy gospodarki odpadami, bądź pozwoleń na wytwarzanie tych odpadów.

5.8.5. Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące

W zachodniej części obszaru planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV. Do czasu ewentualnego skablowania linii należy przewidzieć ograniczenia wynikające z lokalizacji linii (w strefie kontrolowanej). Poza tym w obszarze planu występują urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Napięcie 15kV i 0,4kV jest w większości rozprowadzane liniami kablowymi. Z uwagi na stację elektroenergetyczną, znajduje się sporo linii napowietrznych w jej okolicy. Przy planowaniu zagospodarowania terenu (w szczególności nasadzeń drzew), należy mieć na uwadze występowanie linii napowietrznych. Ewentualne zasilanie w energię elektryczną nowej zabudowy w obszarze planu możliwe będzie przyłączami kablowymi z rozdzielni nn przy istniejących stacjach trafo lub z własnych nowych stacji. Eksploatację podsystemu prowadzi PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa. Zgodnie z informacją Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Białołęka, w obszarze sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie ma zgłoszonych instalacji stacji bazowych telefonii komórkowych.

5.8.6. Potencjalne zagrożenie powodzią

Analizowany teren jest objęty strefą zasięgu potencjalnego zagrożenia powodzią. W projekcie planu wyznacza się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% – na terenach A1.4 WSZP, D1.2 WSZP, D2 WSZP, 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie wszelkie zagospodarowanie może się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto w planie wyznaczono granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% – na terenach A1.4 WSZP, D1.2 WSZP, D2 WSZP, 3KDZ według rysunku planu, gdzie wszelkie zagospodarowanie może się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie wskazuje się również granice obszaru, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego na terenach A1.4 WSZP, D1.2 WSZP, D2 WSZP i 3KDZ według rysunku planu. Wskazuje się granice obszaru narażonego na zalanie w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego, zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych na niewielkich fragmentach terenów dróg publicznych: 1KDL ul. Ruskowy Bród, 4KDZ ul. Kobiałka i 3KDZ oraz na niewielkich fragmentach terenów A1.4 WSZP, D1.2 WSZP i D2 WSZP, według rysunku planu.

6. PROGNOZOWANE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko można dokonać jedynie w stopniu ogólnym. Dokładny zakres oddziaływania zależy od charakteru przyszłych inwestycji i sposobu zagospodarowania terenu oraz podjętych działań zapobiegawczych, dla których plan wyznacza jedynie wartości graniczne. W planie obowiązuje zakaz lokalizowania usług powodujących, poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; przekroczenie standardów jakości środowiska w odniesieniu do danego przeznaczenia terenu, które to standardy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych; w szczególności zakazuje się lokalizowania: stacji paliw na całym obszarze planu, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych na obszarze całego planu za wyjątkiem terenów: A1.1 U i A2.1 MN/U.

Realizacja ustaleń planu wiąże się ze zmianą przeznaczenia gruntów leśnych oraz zadrzewionych na cele nieleśne. Przekształcenia te dotyczą wyłącznie użytków przeznaczonych pod komunikację położonych w obrębie terenów o zapoczątkowanej urbanizacji. Decyzją nr 40/2016 z dnia 9 maja 2016 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 0,13ha gruntów leśnych. Plan nie dopuszcza aby przewidziane oddziaływanie wykroczyło poza teren działki, na której przedsięwzięcie się znajdzie, w przeciwnym razie nie będzie mogło zostać zrealizowane. W związku z powyższym należy założyć, że na omawianym obszarze nie dojdzie do **znaczących oddziaływań na środowisko życia i zdrowie ludzi**.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określa katalog przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Działania te wymagają uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na etapie realizacji przedsięwzięcia. Właściwy organ może zlecić konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, która oceni możliwości wystąpienia ewentualnych oddziaływań znacząco negatywnych. Z uwagi jednak na przytoczone powyżej uwarunkowania środowiskowe, na tym etapie procedury brak podstaw merytorycznych do prognozowania możliwości wystąpienia tego typu oddziaływań.

6.1. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji planu

Teren opracowania jest zróżnicowany pod względem stopnia urbanizacji. W części południowej dominują tereny otwarte w postaci nieużytków oraz łąk a także pojedynczej zabudowy siedliskowej. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi skoncentrowane są w północnej części planu. Obszary przeznaczone pod zabudowę zarówno jedno jak i wielorodzinną w znacznym stopniu mogą zmienić charakter tej części Dzielnicy Białołęka. Z kolei brak realizacji planu może wpłynąć w sposób znaczący na stan środowiska w skali ponadlokalnej, poprzez wprowadzanie chaotycznej zabudowy na terenach do tej pory niezagospodarowanych, a także może w dużym stopniu ograniczać możliwość poprawy warunków życia ludności oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Na większości obszarów obowiązują plany miejscowe, które na niezagospodarowanych terenach wprowadzają dość intensywną zabudowę mieszkaniową nie ustalając przy tym prawidłowej siatki ulic. Jednak w planach uchwalanych przed kilkunastoma laty nie wszystkie kwestie są uregulowane, wiele zapisów jest nieszczegółowych i nieaktualnych. Ustalenia obowiązujących planów opracowano w innych uwarunkowaniach prawnych, gdy niezależnie od obowiązującego planu miejscowego wymagane było uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która uszczegółowiła warunki dla projektowanej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu. Ustawa z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w trybie której zostały sporządzone obowiązujące plany miejscowe ustalała inny niż obecnie zakres planu miejscowego. Zapisy planów miejscowych, które w świetle obowiązującej ustawy są obligatoryjne, wówczas można było ustalić w planie w zależności od potrzeb. Problem ten dotyczy zwłaszcza wskaźników planistycznych takich jak: intensywność zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, definicji, linii zabudowy oraz

normatywu działki budowlanej. Nieprecyzyjne zapisy planów mogą doprowadzać do znaczących przekształceń terenu i nadużyć. Nadmierna, intensywna zabudowa może skutkować zmniejszeniem zdolności infiltracyjnych gruntu, pogorszeniem jakości wód powierzchniowych i podziemnych położonych w obszarze objętym projektem planu, zmian stosunków wodnych, niszczenia wierzchniej warstwy gleby, pośredniego i bezpośredniego niszczenia roślinności. Może prowadzić to do niekorzystnych zmian w krajobrazie i ogólnego pogorszenia się jakości życia ludności. W przypadku braku realizacji ustaleń planu możliwa jest postępująca degradacja środowiska głównie w zakresie stanu gleb oraz powietrza w wyniku wprowadzanych zanieczyszczeń spowodowanych niedostateczną regulacją gospodarki wodno-ściekowej oraz degradacją zieleni. Uchwalenie planu miejscowego jest szansą dla omawianego obszaru na zachowanie wartościowej zieleni oraz ład przestrzennego. Projekt planu szczegółowo określa zasady ochrony środowiska oraz parametry dla nowej i remontowanej zabudowy co w dużym stopniu ułatwi prawidłowe funkcjonowanie środowiska w wyżej wymienionym zakresie.

Brak aktualizacji prawa miejscowego na przedmiotowym terenie może spowodować w szczególności następujące zmiany w środowisku:

- zwiększenie powierzchni utwardzonych a tym samym zmniejszenie infiltracji oraz zmiana innych właściwości fizycznych i chemicznych gleb
- pojawianie się chaotycznej zabudowy w terenach otwartych
- degradacja obszarów zieleni oraz wydmy, poprzez niekontrolowaną zabudowę
- zwiększenie ilości odpadów gospodarczych i ścieków bytowych a także możliwe pogorszenie jakości powietrza przez brak regulacji w zakresie stosowania indywidualnych źródeł ciepła

W przypadku braku realizacji planu może się okazać, że omawiany obszar pozostanie w stanie nie zmienionym. Być może nie pojawi się w najbliższej przyszłości konieczność ekspansji nowej zabudowy na tereny do tej pory niezagospodarowane. Jednak jest to wizja mało prawdopodobna. Tereny porolne są masowo wykupywane w celu budowy osiedli mieszkaniowych. Parametry środowiska bez planu miejscowego będą się pogarszać, a z drugiej strony nie wystąpią też pozytywne skutki dla środowiska. W stosunku do stanu zaproponowanego w planie, ilość związków emitowanych do powietrza atmosferycznego (spowodowana zwiększonym ruchem) może się zwiększyć. Należy też wziąć pod uwagę, iż stan po realizacji planu nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, nawet przy maksymalnym możliwym poziomie zagospodarowania.

Wariant zakładający brak realizacji ustaleń projektu planu nie powinien być brany pod uwagę, gdyż oznacza on rezygnację z rozwoju gospodarczego tej części miasta, która stanowi duży potencjał inwestycyjny. Decyzja o kierunkach rozwoju tych terenów została podjęta na poziomie Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. Uchwalenie planu umożliwi kontrolowanie procesów inwestycyjnych i kształtowanie nowej zabudowy zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i aktualnymi przepisami prawa.

6.2. Główne zmiany w zagospodarowaniu terenu i stanu środowiska ludzi, które mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń analizowanego planu

Na obszarze objętym projektem planu dominują tereny otwarte w południowo- wschodniej części planu oraz zabudowa mieszkaniowa i usługi w części północnej. Na niemal całym obszarze objętym projektem planu obecnie obowiązują plany miejscowe, które określają zasady zagospodarowania terenów. Umożliwiają one wprowadzenie zabudowy głównie o dużej intensywności. Poniżej poddano analizie, w jaki sposób zmieni się zagospodarowanie terenu względem stanu istniejącego. Teren południowy po realizacji ustaleń zapisów planu miejscowego zmieni się w sposób radykalny. Przyjmując, że realizacja planu nastąpi w maksymalny możliwy sposób przekształceniom ulegnie duży obszar, który obecnie jest niezagospodarowany, gdzie w krajobrazie dominują tereny łąk i nieużytków. Analizowany teren posiada duże walory krajobrazowe. Występują tu liczne ciekły wodne, urozmaicone ukształtowanie terenu z wydumą i zagłębieniami terenu oraz cenne okazy drzew.

Największe zmiany pod względem zagospodarowania mogą zachodzić w obszarach **C**, **D** oraz **E**, gdzie plan wprowadza na miejsce nieużytków i terenów łąk zabudowę mieszkaniową i usługi. W obszarach **A** ustalenia projektu planu mają charakter głównie porządkowy i w większości zachowują istniejące zagospodarowania. W obszarach **A4.6MN/U**, **A4.13MN**, **A5.1MN**, **A7.1MN/U** oraz **A7.2MN/MW** na terenach nieużytków powstanie zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa, gdzie minimalna powierzchnia biologicznie czynna zostanie utrzymana na poziomie do 60%. Strefa **B** to w dużej mierze tereny zagospodarowane. Plan ustala kontynuację dotychczasowych funkcji na terenach leśnych oraz wprowadza tereny zieleni urządzonej. W większości strefy **B** nastąpi kontynuacja i rozwój obecnych funkcji tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Duża część nieużytków zostanie zagospodarowana zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz usługową. W tej strefie powstaną również usługi publiczne. Dużą część terenów zajmie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna na dużych działkach oraz na działkach leśnych, co pozwoli zachować nawet 80% powierzchni biologicznie czynnej. W strefie **C** krajobraz zmieni się w sposób znaczący. Na terenach otwartych powstaną osiedla mieszkaniowe jednorodzinne, również w zabudowie ekstensywnej a także zabudowa wielorodzinna. Kontynuacja obecnego zagospodarowania będzie miała miejsce w obszarach funkcjonalnych **C3.1MN/U** i **C3.2MN/U**. W strefie **D**, przy założeniu, że ustalenia planu zostaną zrealizowane w sposób maksymalny, zajdzie najwięcej zmian. Na terenach obecnych nieużytków i łąk powstanie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługi. W tej strefie proponuje się również lokalizację terenów zielni oraz szeroko pojętych usług, w tym także sportu.

Pomimo tego, że zagospodarowanie terenu po realizacji ustaleń planu zmieni się w dużym stopniu, to należy zauważyć, że przekształcenia te będą miały również charakter pozytywny. Przede wszystkim plan ma na celu poprawę jakości oraz estetyki przestrzeni miejskiej objętej planem, a tym samym poprawę jakości środowiska oraz życia mieszkańców. Wprowadzając zapisy dotyczące ochrony środowiska oraz regulacji w zakresie infrastruktury technicznej niewątpliwie w dużym stopniu może poprawić się jakość środowiska na przedmiotowym terenie. Plan wprowadza zapisy w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz reguluje wszystkie aspekty związane z zagospodarowaniem przestrzennym mające na celu poprawę jakości życia oraz środowiska. W większości obszarów funkcjonalnych wprowadza się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 60 do 80%. Plan porządkuje przestrzeń, wprowadza wyraźne ograniczenia i umożliwia zachowania w jak największym stopniu ładu przestrzennego.

Prawo miejscowe na przedmiotowym terenie umożliwi kontrolę zagospodarowania i zapobiegnie niekorzystnemu przekształcaniu terenu przez niedostateczne regulacje prawne. Zapewni rozwój prawidłowego układu komunikacyjnego w dużej mierze opartego na drogach publicznych, z możliwością lokalizacji niezbędnej infrastruktury. Plan ochroni istniejący ład przestrzenny, a także tam gdzie to konieczne, ukształtuje nowe zasady zagospodarowania terenów. Ustalenia planu rozwiążą problemy związane z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną. Wydzielone obszary funkcjonalno-przestrzenne zapobiegają zagospodarowywaniu wąskich działek porolnych. Obowiązujące w tym terenie plany miejscowe są zbyt ogólne oraz umożliwiają realizację intensywnej zabudowy. Poniżej przedstawiono zestawienie zmian w zagospodarowaniu jakie zajdą w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych. Należy jednak dodać iż analiza zmian została dokonana względem stanu istniejącego, nie zaś względem obowiązujących w tym terenie planów miejscowych.

Tab. 2 Zestawienie najważniejszych zmian względem stanu istniejącego w poszczególnych obszarach funkcjonalnych planu

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA	PRZEZNACZENIE W MPZP	OBECNE ZAGOSPODAROWANIE	PROJEKTOWANE ZMIANY
A1.1 U	Usługi	Tereny zabudowy usługowo-handlowej, szklarnie	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
A1.2 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nieużytki	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne, przekształcenie terenów nieużytków
A2.1 MN/U	Zabudowa	Tereny szklarni, pól oraz	Kontynuacja istniejącego

	mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
A1.3 MN/U	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi z zakresu handlu, rzemiosła, gastronomii, biur	Tereny nieużytków oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
A1.4 WSZP	Tereny wód powierzchniowych z zielenią urządzoną	Tereny wód powierzchniowych oraz zieleni	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania
A2.2 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania
A2.3 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, kontynuacja istniejącego zagospodarowania
A2.4 U	Tereny usług	Teren usług	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania
A3 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania
A4.1 MN/U	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi z zakresu: handlu, rzemiosła, gastronomii, biur, oświaty i zdrowia za wyjątkiem szpitali i innych placówek udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
A4.2 WKP	Wody powierzchniowe rowów i kanałów oraz komunikacja piesza, przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzona	Zieleń wzdłuż rowu	Kontynuacja obecnego zagospodarowania, utwardzenie nawierzchni, urządzenie terenów zieleni
A4.3 WKP	Wody powierzchniowe rowów i kanałów oraz komunikacja piesza, przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzona	Zieleń wzdłuż rowu	Kontynuacja obecnego zagospodarowania, utwardzenie nawierzchni, urządzenie terenów zieleni
A4.4 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieużytków	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania , potencjalne tereny inwestycyjne
A4.5 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, kontynuacja istniejącego zagospodarowania
A4.6 MN/ U	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi z zakresu: handlu, rzemiosła, gastronomii, biur, oświaty i zdrowia; za wyjątkiem szpitali i innych placówek udzielających	Tereny łąk	Potencjalne tereny inwestycyjne. Całkowita zmiana funkcji

	stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych		
A4.7 MN/U	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków jednorodzinnych, usługi z zakresu: handlu, rzemiosła, gastronomii, biur, oświaty i zdrowia; za wyjątkiem szpitali i innych placówek udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych	Zabudowa usługowa, nieużytki	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
A4.8 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zadrzewione, łąki, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieużytki	Potencjalne tereny inwestycyjne, kontynuacja istniejącego zagospodarowania
A4.11 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieużytki	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
A4.12 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Kontynuacja obecnego zagospodarowania
A4.13 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny niezagospodarowane, łąki, nieużytki, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Potencjalne tereny inwestycyjne, kontynuacja istniejącego zagospodarowania
A 4.14 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny niezagospodarowane, łąki, nieużytki, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	kontynuacja istniejącego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
A4.9 MN/U	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi z zakresu: handlu, rzemiosła, gastronomii, biur, oświaty i zdrowia, za wyjątkiem szpitali i innych placówek udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i łąk	Potencjalne tereny inwestycyjne, kontynuacja istniejącego zagospodarowania
A4.10 WKP	Woda w rowach oraz komunikacja piesza, przeznaczenie dopuszczalne zieleni urządzonej	Tereny wód i zieleni	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, ciąg pieszy
A5.1 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny łąk i nieużytków, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Potencjalne tereny inwestycyjne, kontynuacja obecnego zagospodarowania
A5.2 ZP	Zieleń urządzonej, w szczególności dopuszcza się lokalizację skweru, zieleńca - parku, przeznaczenie	Tereny łąk	Kontynuacja funkcji przyrodniczej terenu

	dopuszczalne: - usługi z zakresu: sportu, rekreacji i kultury bez lokalizacji zabudowy		
A6 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania
A7.1 MN/U	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi z zakresu: handlu, rzemiosła, gastronomii, biur, oświaty i zdrowia za wyjątkiem szpitali i innych placówek udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych	Tereny łąk i nieużytków	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi
A7.2 MN/MW	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne. Całkowita zmiana funkcji
B1.1 MN/U	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi z zakresu: handlu, rzemiosła, gastronomii, biur, oświaty i zdrowia z wyjątkiem szpitali i innych placówek udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, pojedyncze działki do zabudowy
B1.2 MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, pojedyncze działki do zabudowy
B1.3 MNE	Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny łąk i zadrzewień	Potencjalne tereny inwestycyjne. Całkowita zmiana funkcji
B1.4 MNE	Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i łąk oraz nieużytków	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania pojedyncze działki do zabudowy
B1.5MN	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, pojedyncze działki do zabudowy
B2 MNE	Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny łąk, zadrzewień śródpolnych oraz pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Potencjalne tereny inwestycyjne. Całkowita zmiana funkcji
B3 MNE	Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i łąk	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
B4 MNE	Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i łąk	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, pojedyncze działki do zabudowy

B5 MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z zakresu: handlu, rzemiosła, gastronomii, biur, oświaty i zdrowia za wyjątkiem szpitali i innych placówek udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych	Tereny łąk	Potencjalne tereny inwestycyjne. Całkowita zmiana funkcji
B6.1 MN	Terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, pojedyncze działki do zabudowy
B6.2 MN/U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z zakresu: handlu, rzemiosła, gastronomii, biur, oświaty i zdrowia za wyjątkiem szpitali i innych placówek udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych	Tereny łąk i zadrzewień, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, pojedyncze działki do zabudowy
B6.3 MNE	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania
B6.4 UP	Tereny usług publicznych	Tereny nieużytków i zadrzewień	Potencjalne tereny inwestycyjne Całkowita zmiana funkcji
B6.5 MNE	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, pojedyncze działki do zabudowy
B6.6 ZL	Tereny lasów	Tereny lasów	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania
B7.1 MNE	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny nieużytków, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	Kontynuacja obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
B7.2 MNE	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny nieużytków, lasu oraz budowy, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Potencjalne tereny inwestycyjne kontynuacja obecnego zagospodarowania
B7.3 MNL	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z udziałem użytków leśnych	Tereny zabudowy mieszkaniowej i grunty leśne	Potencjalne tereny inwestycyjne, kontynuacja obecnego zagospodarowania
B7.4 MNE	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja obecnego zagospodarowania
B7.5ZL	Tereny lasów	Tereny lasów i łąk	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania
B7.7 MNE	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania

	ekstensywnej		
B7.8 MNE	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny łąk, zadrzewień, nieużytków	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna
B7.6 ZP	Zieleń urządzonej	Tereny nieużytków	Tereny zieleni urządzonej, kontynuacja funkcji przyrodniczej terenu
B8 MNE	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania
B9 MNE	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
C1.1 MNE	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
C1.2 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
C2.1 MNE	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
C2.2 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
C3.1 MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z zakresu: handlu, rzemiosła, gastronomii, biur, oświaty i zdrowia za wyjątkiem szpitali i innych placówek udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, łąk i zadrzewień	Kontynuacja obecnego zagospodarowania, dopuszczenie lokalizacji usług
C3.2 MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z zakresu: handlu, rzemiosła, gastronomii, biur, oświaty i zdrowia za wyjątkiem szpitali i innych placówek udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych	Tereny zabudowy siedliskowej	Kontynuacja obecnego zagospodarowania, dopuszczenie lokalizacji usług
C4.1 US	Tereny usług sportu i rekreacji	Tereny nieużytków i zadrzewień	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
C4.2 MW/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
D1.1 MN	tereny zabudowy mieszkaniowej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	Kontynuacja obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny

	jednorodzinnej		inwestycyjne
D1.2 WSZP	Wody powierzchniowe rzeki Długiej, przeznaczenie dopuszczalne zieleni urządzona	Koryto rzeki, nieużytki	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, urządzenie terenu zieleni
D2 WSZP	Wody powierzchniowe rzeki Długiej, przeznaczenie dopuszczalne zieleni urządzona	Koryto rzeki, nieużytki	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania, urządzenie terenu zieleni
D3.1 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny łąk, zadrzewień i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
D3.2 U	Usługi oświaty — szkoły i przedszkola, żłobki, usługi sportu i rekreacji,	Usługi oświaty	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania
D3.3 MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Tereny łąk i zadrzewień, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Kontynuacja obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne,
D4 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny łąk i nieużytków, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Potencjalne tereny inwestycyjne, kontynuacja obecnego zagospodarowania,
D5.1 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
D5.2MW	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie małych domów mieszkalnych	Tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, częściowa zmiana funkcji
D6 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
D7.1 ZP	Tereny zieleni urządzonej	Tereny nieużytków	Tereny zieleni urządzonej, zachowanie funkcji przyrodniczej terenu
D7.2MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Tereny łąk i nieużytków oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Kontynuacja obecnego zagospodarowania, częściowa zmiana funkcji
D7.3 MW/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
D7.4 ZP(U)	Tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług	Tereny nieużytków	Kontynuacja funkcji przyrodniczej oraz zmiana funkcji
D7.5 MW/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	Tereny nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
D9 ZP	Teren zieleni urządzonej - parku	Tereny nieużytków	Kontynuacja funkcji przyrodniczej terenu
D10 MW/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	Tereny nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
D11.1 MW/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
D11.2 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny nieużytków i łąk	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
D12.1 MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej	Tereny zabudowy siedliskowej i nieużytków	Kontynuacja obecnego zagospodarowania, częściowa zmiana

	jednorodzinnej lub usług		funkcji
D12.2 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
D13.1 UP	Tereny usług publicznych	Tereny nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
D13.2 MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Tereny nieużytków i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja i rozwój obecnego zagospodarowania, dopuszczenie lokalizacji usług
D14.1 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieużytków	Kontynuacja i rozwój obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
D14.2 WKP	Tereny wód i ciągów pieszych	Zieleń urządzone	Częściowe utwardzenie powierzchni
E1.1 U	Tereny usług	Tereny usług	Kontynuacja istniejącego zagospodarowania
E1.2 MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz nieużytków i łąk	Kontynuacja i rozwój obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
E2.1 MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Tereny nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i usługi
E2.2 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Kontynuacja i rozwój obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
E2.3 MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Tereny łąk	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
E4.1 MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
E4.2 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i łąk	Kontynuacja i rozwój obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
E5.1MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Pojedyncza zabudowa mieszkaniowa	Kontynuacja i rozwój obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
E5.2MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz łąki	Kontynuacja i rozwój obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
E5.3 MW/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
E6 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny łąk i nieużytków	Potencjalne tereny inwestycyjne, całkowita zmiana funkcji
E7 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i łąk	Kontynuacja i rozwój obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne
E3 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz łąki	Kontynuacja i rozwój obecnego zagospodarowania, potencjalne tereny inwestycyjne

LEGENDA OZNACZEŃ:

	Brak przekształceń - kontynuacja obecnego zagospodarowania, lub przekształcenia skutkujące pozytywnymi oddziaływaniami
	Przekształcenia mało znaczące dotyczące głównie pojedynczych działek w obszarze
	Przekształcenia terenów mieszkaniowych lub obszarów nieużytków i łąk związane z rozwojem funkcji
	Przekształcenia związane z całkowitą zmianą zagospodarowania

6.3. Przewidywane oddziaływanie ustaleń projektu mpzp z uwzględnieniem zależności między elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy

Zidentyfikowane oddziaływania na środowisko mogą mieć charakter bezpośredni (pierwotny) lub pośredni (wtórny). Pierwszy typ oddziaływań będzie bezpośrednio związany z realizowanymi inwestycjami, wystąpi najprawdopodobniej w tym samym miejscu i czasie i objmie zmiany wywołane budową oraz eksploatacją obiektów. Najintensywniej oddziaływania te będą zachodzić w obszarach D, C oraz E.

Za przewidywane oddziaływanie bezpośrednie uznano zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę oraz naruszenie stabilności niewielkich ekosystemów związanych z terenami nieużytków, łąk i zadrzewień śródpolnych. Z kolei oddziaływania drugiego typu – pośrednie – obejmą te zmiany w środowisku, które mogą wystąpić w wyniku już zrealizowanej inwestycji lub dodatkowych przedsięwzięć z nią związanych (tj. w późniejszym okresie, niekiedy w innym miejscu). Za oddziaływanie pośrednie (wtórne) uznano naruszenie stabilności niewielkich ekosystemów zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej pozostających w silnym związku z terenami zabudowy różnego typu, będące skutkiem emisji gazów i innych substancji szkodliwych w wyniku ogrzewania budynków oraz eksploatacji pojazdów. Skutkiem pośrednim realizacji projektowanego w planie zainwestowania będzie również wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych. Przewiduje się również wzrost spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni.

Ze względu na czas, w jakim będą występować, oddziaływania na środowisko podzielono na cztery grupy: oddziaływania chwilowe, stałe, krótkoterminowe i długoterminowe. Pierwsza grupa obejmuje m.in. emisje hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowo-gazowych będących skutkiem prac budowlanych jedynie w fazie realizacji zainwestowania. Jako oddziaływanie stałe traktować należy ubytek powierzchni biologicznie czynnej zajętej pod zabudowę, uszczelnienie powierzchni oraz zmiany krajobrazu. Krótkoterminowe oddziaływania, bardzo podobne swym charakterem do chwilowych, mają miejsce w trakcie realizacji inwestycji, mimo iż na ogół są gwałtowne i nie prowadzą do długofalowych skutków w krajobrazie i stanie środowiska. Obejmują one degradację pokrywy roślinnej w okresie realizacji inwestycji budowlanych, emisje hałasu i zanieczyszczeń towarzyszące pracom budowlanym przy realizacji nowej zabudowy oraz dróg.

Z kolei istnienie oddziaływań długoterminowych ujawnia się na ogół po zakończeniu inwestycji i związane jest przede wszystkim z eksploatacją i funkcjonowaniem obiektów budowlanych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Większość z oddziaływań długoterminowych pokrywa się z oddziaływaniami pośrednimi, obejmując: wzrost ilości wytwarzanych odpadów komunalnych, wzrost spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni, wzrost emisji gazów i innych substancji szkodliwych w wyniku rozwoju terenów zurbanizowanych i wzrostu natężenia ruchu samochodowego. Na terenach zabudowanych infiltracja znacznie zmaleje i może lokalnie zwiększyć się temperatura powietrza.

Tereny zainwestowane są szczególnie narażone na występowanie tzw. oddziaływań skumulowanych. Koncentracja obiektów o różnych funkcjach (zabudowa mieszkaniowa, usługi o różnym charakterze, tereny komunikacji) oraz intensyfikacja zainwestowania, na w/w terenach może doprowadzić do kumulacji zagrożeń różnego rodzaju, tj.: zanieczyszczeń pochodzących z nie oczyszczonych ścieków komunalnych, niskiej emisji pyłów i gazów do atmosfery, odpadów komunalnych, uciążliwości związanych ze wzrostem natężenia hałasu.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się negatywnych **znaczących** oddziaływań na środowisko. W przypadku emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu wystąpią jedynie oddziaływania miejscowe i bezpośrednie. Pomimo, iż mogą one występować stale, nie wystąpi kumulacja zanieczyszczeń w środowisku dzięki szybkiemu rozpraszaniu się emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu. Emisja hałasu polega na emisji energii, której oddziaływanie jest miejscowe i nie wywołuje negatywnych skutków dla środowiska. W przypadku ścieków sanitarnych oraz opadowych występuje oddziaływanie pośrednie. Docelowo, bezpośrednio odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej nie

będą powodować zanieczyszczenia wód gruntowych i ziemi. Zajęcie powierzchni ziemi będzie miało charakter stały i będzie to oddziaływanie bezpośrednie. Na stałe ulegnie też zmianie krajobraz. Znaczące oddziaływanie inwestycji w przypadku odpadów będzie miało charakter pośredni, długoterminowy i chwilowy. Oddziaływania jakie wystąpią w wyniku realizacji planu szczegółowo przedstawiono poniżej.

6.3.1. Oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi

Komfortowe warunki życia mieszkańców w dużej mierze zależą od elementów środowiskowych takich, jak nasycenie zielenią, dostępność terenów rekreacyjnych i warunki klimatu lokalnego. Struktura przestrzenna Dzielnicy Białołęki stwarza dość korzystne warunki bioklimatyczne.

W obrębie planu przewiduje się lokalizację przede wszystkim terenów charakteryzujących się stosunkowo małą uciążliwością dla środowiska tj.: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z udziałem użytków leśnych, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny usług, tereny usług publicznych, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych z zielenią urządzoną, tereny wód i ciągów pieszych.

W całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Plan ustala zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; w szczególności zakazuje się lokalizowania: usług uciążliwych i stacji paliw na całym obszarze planu, usług konserwacji i napraw pojazdów samochodowych na całym obszarze planu za wyjątkiem terenu A1.1 U, A2.1 MN/U.

Zapisy planu chronią zdrowie ludzi poprzez wprowadzenie ograniczenia dla zabudowy w strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia.

Pod pojęciem „oddziaływania na ludzi” należy rozumieć przede wszystkim: oddziaływanie na warunki zamieszkania, w tym na budynki mieszkalne oraz na tereny mieszkaniowe, oddziaływanie na warunki wypoczynku i rekreacji oraz na warunki pracy. Oddziaływania na ludzi, zarówno negatywne, jak i pozytywne mieć będą charakter pośredni, długoterminowy, stały. Na warunki życia ludności wpływ wywiera m.in. ogólny stan środowiska danego terenu, na który składa się stan poszczególnych jego komponentów. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska został omówiony poniżej. Nie przewiduje się, by warunki życia ludności na analizowanym terenie w sposób znaczący uległy pogorszeniu w stosunku do sytuacji obecnej.

- emisja hałasu

W obszarze planu zabudowa mieszkaniowa oraz mieszkaniowo - usługowa istnieje obecnie i będzie realizowana również w wyniku jego ustaleń, ale w dużo większym zakresie niż dotychczas. Tam, gdzie zabudowa już istnieje realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu lub będzie to wpływ pozytywny ze względu na doprowadzenie niezbędnej infrastruktury, rozwój komunikacji oraz zachowanie ładu przestrzennego. Ustalenia planu zachowują istniejące ulice. Przy przebudowie ulic istniejących ustala się nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, w szczególności poprzez wymianę nawierzchni, zmiany w organizacji ruchu, a także zmiany w przekroju ulicy. przy budowie ulicy 3 KDZ ustala się nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań. W projekcie planu nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego z zakresu dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zwiększony poziom hałasu może być związany nie tylko z ruchem kołowym ale też z fazą budowy nowych obiektów na terenach zabudowy mieszkaniowej - spowodowany pracą ciężkiego sprzętu i transportem materiałów budowlanych. Oddziaływanie to jednak będzie krótkotrwałe.

W wyniku realizacji planu klimat akustyczny ulegnie pogorszeniu, ale w niektórych miejscach może ulec poprawie ze względu na szereg rozwiązań poprawiających jakość życia w pobliżu dróg.

- zanieczyszczenie powietrza

Zanieczyszczenie powietrza w obszarze objętym projektem planu może być związane przede wszystkim z komunikacją kołową. W związku z możliwością wprowadzenia nowej zabudowy oraz zwiększeniem liczby ludności, jakość powietrza na omawianym obszarze mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu. Nie spowoduje to jednak znaczącego pogorszenia warunków życia mieszkańców tej części miasta oraz nie będzie oddziaływało na wartościowe obszary przyrodnicze, położone poza planem.

W zakresie ochrony przed zanieczyszczaniem powietrza zapisy planu zawierają szereg ustaleń mających na celu ograniczenie ich wprowadzania do atmosfery m.in. poprzez stosowanie zieleni izolacyjnej od strony ruchliwych ulic, stosowanie gatunków roślin odpornych na trudne warunki miejskie, a także poprzez wprowadzenie (przy przebudowie, remoncie lub rozbudowie istniejących dróg) rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń. Plan w istotny sposób ogranicza niską emisję poprzez ustalenie zaopatrzenia w ciepło zabudowy na obszarze planu z miejskiej sieci ciepłowniczej. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zabudowy z odnawialnych źródeł energii, urządzeń kogeneracji rozproszonej lub indywidualnych urządzeń opalanych gazem i energią elektryczną. Ustalenia planu zakazują natomiast zaopatrzenia nowej zabudowy na obszarze planu w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem stałym innymi paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi.

Potencjalnym źródłem zanieczyszczeń będą więc przede wszystkim istniejące i nowe drogi. Jednak pomimo wzrostu ilości potencjalnych źródeł zanieczyszczeń powietrza, jego jakość nie powinna ulec znaczącemu pogorszeniu. Nie bez znaczenia są występujące w granicach obszaru opracowania liczne drzewa, które mają istotny wpływ na skład powietrza. Są naturalnym filtrem zanieczyszczeń takich jak pyły i gazy. Same również wprowadzają związki chemiczne i jony do atmosfery. Na terenie objętym planem występują drzewa, w których składzie gatunkowym przeważają drzewa gatunków rodzimych.

- gospodarka wodno-ściekowa, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych

W związku z przewidywanym rozwojem urbanistycznym (tereny komunikacyjne i tereny zabudowy) analizowanego terenu, prognozuje się redukcję powierzchni infiltracyjnie czynnych, co w efekcie pogorszy warunki odnowy wód podziemnych. Wprowadzenie zabudowy oraz nawierzchni nieprzepuszczalnej ograniczy proces infiltracji wód do gruntu oraz retencji na terenach zadrzewień. Z uwagi na brak informacji odnośnie terenów pokrytych nawierzchniami utwardzonymi, niemożliwe jest określenie na etapie projektu planu przewidywanej ilości wód opadowych odprowadzanych z analizowanego obszaru. Realizacja inwestycji zgodnych z planem obowiązującym i tak przyczyniłaby się do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej obszaru, usunięcia części zadrzewień, wzrostu powierzchni utwardzonych, a przez to do zmniejszenia infiltracji wód opadowych do gruntu.

W następstwie spodziewanego ograniczenia emisji zanieczyszczeń, poprzez stosowanie bezpiecznych dla środowiska technologii, nastąpi natomiast poprawa jakości płytkich wód gruntowych. W związku z budową nowych budynków może zaistnieć konieczność prowadzenia odwodnień budowlanych, których następstwem może być, lokalnie krótkotrwałe, obniżenie zwierciadła wód podziemnych. W związku z planowanym rozwojem sieci kanalizacyjnej i docelową likwidacją wszystkich bezodpływowych zbiorników na nieczystości przewiduje się poprawę jakości wód. W związku z rozwojem urbanistycznym tego terenu zwiększy się powierzchnia terenów zabudowanych, czego następstwem będzie zwiększona ilość wód opadowych konieczna do zagospodarowania.

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu, na przedmiotowym terenie będą powstawały ścieki bytowe z gospodarstw domowych, ścieki przemysłowe z obiektów usługowych oraz ścieki z terenów dróg, parkingów i innych terenów utwardzonych. Ilość wytwarzanych ścieków, w stosunku do stanu istniejącego zwiększy się, jednak nie powinno nastąpić przekroczenie dopuszczalnych norm. Plan w sposób szczegółowy reguluje odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Ustala obowiązek wprowadzania wód opadowych lubi roztopowych do ziemi dla terenów zieleni urządzonej ZP, terenów wód powierzchniowych z zielenią urządzonej WSZP, terenu wód i ciągów pieszych WKP oraz terenów lasów ZL, a dla pozostałych terenów, ustala zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez odprowadzanie na teren nieutwardzony - do ziemi, w granicach działki, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne; ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z terenów zieleni ulicznej odprowadzane będą do ziemi. W przypadku niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lubi roztopowych do istniejących i projektowanych rowów lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych.

W obszarze objętym projektem planu planowana jest budowa magistrali wodociągowej wzdłuż ulicy Mańkowskiej oraz kolektorów sanitarnych wzdłuż ulic Mańkowskiej, Mochtyńskiej, Kobiałka, Ruskowy Bród. Gospodarka ściekowa po realizacji planu nie ulegnie pogorszeniu, ani też nie wpłynie negatywnie na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi.

Projekt planu ustala obowiązek wprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi dla terenów zieleni urządzonej ZP, terenów wód powierzchniowych z zielenią urządzonej WSZP, terenu wód i ciągów pieszych WKP oraz terenów lasów ZL a dla pozostałych terenów ustala zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez odprowadzanie na teren nieutwardzony - do ziemi, w granicach działki. Jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne; ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z terenów zieleni ulicznej odprowadzane będą do ziemi. Projekt planu dopuszcza możliwość realizacji indywidualnych zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych lub dołów chłonnych. Ustalenia te zwiększają możliwości retencji wód, co w pewnym stopniu wpłynie na kompensującą na zmniejszenie powierzchni infiltracji.

Przyjęte rozwiązania w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi są prawidłowe i zgodne z opracowaniami sporządzonymi na wyższym szczeblu. Zachowaniu i ochronie podlegają zbiorowiska leśne charakteryzujące się wysokim potencjałem retencyjnym oraz cenny drzewostan. Projekt planu ustala w pierwszej kolejności odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu oraz dopuszcza realizację zbiorników retencyjnych zwiększających możliwości retencyjne terenu. W projekcie planu zachowano stosunkowo wysoki procent powierzchni biologicznie czynnych pozwalający w znacznym stopniu na zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na tych terenach, w miejscu ich opadu.

Ponadto projekt planu ustala zachowanie rzeki Długiej stanowiącej odbiornik wód opadowych i roztopowych. Dopuszcza się natomiast jej renaturyzację na wyznaczonych odcinkach oraz przebudowę wałów przeciwpowodziowych do maksymalnego zasięgu stopy projektowanego wału przeciwpowodziowego wyznaczonego na rysunku planu, według przepisów odrębnych. Wzdłuż rzeki wyznacza się tereny zieleni oraz zakazuje lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. Utrzymanie wzdłuż rzeki strefy zieleni pozwoli na ograniczenie bezpośredniego spływu zanieczyszczeń do wody.

Podsumowując przyjęte w projekcie planu ustalenia mogą wpłynąć na wody, w szczególności płytko zalegające wody gruntowe, jednakże nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań o charakterze znacząco negatywnym. Możliwe jest wystąpienie krótkoterminowego, średnioterminowego, oraz chwilowego niekorzystnego oddziaływania na wody gruntowe, w tym oddziaływania o charakterze bezpośrednim i pośrednim. Przyjęte ustalenia powinny pozwolić na właściwe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach obszaru opracowania, co ocenia się jako oddziaływanie pozytywne, wtórne i pośrednie. Przyjęte rozwiązania z zakresu gospodarki wodno-ściekowej ocenia się

pozytywnie, zapewniają właściwą ochronę jakości wód podziemnych.

- gospodarka odpadami

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie przewiduje się powstania żadnych obiektów, z którymi wiązałoby się wytwarzanie odpadów o rodzajach lub w ilościach odbiegających od typowych odpadów komunalnych w mieście. Z realizacją nowego zagospodarowania będzie, co prawda, związane zwiększenie produkcji odpadów. Nie przewiduje się dużego wzrostu ilości odpadów na terenach, które obecnie są już zagospodarowane. Niewątpliwie jednak pewien wzrost ilości produkcji odpadów na tych terenach również wystąpi. Niemniej główny wzrost ich ilości będzie przede wszystkim dotyczył terenów, które obecnie nie są zagospodarowane. Z drugiej jednak strony regulacja prawna w zakresie zagospodarowania tych terenów zlikwiduje nielegalne składowiska odpadów, które miejscami mogą się tam pojawiać.

Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami w planie będą sprzyjały zmniejszeniu ilości składowanych odpadów komunalnych, a zwiększeniu odzysku materiałów pochodzących z odpadów. Wraz z rozwojem segregacji odpadów ilość składowanych odpadów powinna zostać ograniczona. Ponadlokalne oddziaływanie planu w zakresie odpadów będzie związane z ich wywozem i koniecznością dalszego przetworzenia oraz składowania. Prawidłowa gospodarka odpadami może przyczynić się do zmniejszenia ilości dzikich wysypisk śmieci, które są źródłem zanieczyszczeń wód i gleby.

- emisja pól elektroenergetycznych

Nie przewiduje się zagrożenia polami elektromagnetycznymi. Na analizowanym terenie nie są planowane nowe źródła pól elektromagnetycznych o ponadlokalnym (wykraczającym poza teren własny) oddziaływaniu ponadnormatywnym. Jedynie w bliskim sąsiedztwie obszaru planu planuje się budowę napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV ze stacją RPZ Augustówek.

Plan określa prawidłowo warunki ochrony w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia. Wyznacza się na terenach: A1.1 U i A1.2 MN, do czasu skablowania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, granicę pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości po 19 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej, zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze którego zagospodarowanie realizowane jest według przepisów odrębnych. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii. Dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji. Dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych wolno stojących. Dopuszcza lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych SN/nN, w tym stacji podziemnych na obszarze planu. Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych. Dopuszcza się skablowanie wszystkich istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, łącznie z napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV. Zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

- możliwość wystąpienia poważnych awarii lub katastrofy klimatycznej

Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Ustalenia projektu planu nie niosą ze sobą zagrożenia poważnych awarii na terenach objętych opracowaniem.

Dla terenów: A1.1 U, A1.2 MN, A1.3 MN/U, D1.1 MN położonych częściowo w pasie 50m od stopy projektowanego wału przeciwpowodziowego rzeki Długiej, zgodnie z rysunkiem planu, nakazuje się lokalizowanie zabudowy w odległości co najmniej 50m od stopy projektowanego wału przeciwpowodziowego rzeki Długiej, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą szczególnych warunków zagospodarowania w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, przy czym dopuszcza się

zwolnienie z zakazów, w zakresie usytuowania zabudowy w odległości bliższej niż 50 m od stopy projektowanego wału przeciwpowodziowego rzeki Długiej, w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy szczególnych warunków zagospodarowania w sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Nie przewiduje się w wyniku realizacji ustaleń planu istotnego negatywnego oddziaływania na ludzi na analizowanym terenie i w jego sąsiedztwie.

Ustala się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% – na terenach A1.4 WSZP, D1.2WSZP, D2WSZP, 3KDZ, zgodnie z rysunku rysunkiem planu, gdzie wszelkie zagospodarowanie może się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi. Projekt planu ustala granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% – na terenach A1.4WSZP, D1.2WSZP, D2WSZP, 3KDZ, wskazane na rysunku planu, gdzie wszelkie zagospodarowanie może się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi. Na rysunku planu wskazano granice obszaru, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego na terenach A1.4WSZP, D1.2 WSZP, D2 WSZP i 3KDZ według rysunku planu.

6.3.2. Oddziaływanie na formy ochrony przyrody oraz oddziaływanie na zachowanie spójności i ciągłości przestrzennej sieci obszarów chronionych w tym wpływ na obszar Natura 2000

Najbliższy obszar Natura 2000 oddalony jest od terenu opracowania o kilka km. Teren planu od obszaru chronionego odgradzają nieużytki oraz tereny zabudowane. W projekcie planu nie stwierdzono przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony obszarów Natura 2000. Nie wystąpią więc oddziaływania skutków realizacji planu na obszar Natura 2000 zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio, w tym w postaci oddziaływań skumulowanych.

W planie zakłada się, zgodnie ze studium, zabudowę terenów nieużytków oraz pól odlogowych, ale zachowuje się częściowo zieleń istniejącą i wprowadza się nowe tereny zieleni. Wprowadzone ustalenia związane z poprawą jakości wód powierzchniowych i podziemnych w sposób znaczący mogą poprawić jakość środowiska.

6.3.3. Oddziaływanie na szatę roślinną i świat zwierzęcy w tym różnorodność biologiczną oraz krajobraz

Projekt planu, w porównaniu do stanu obecnego wprowadza liczne zmiany w zagospodarowaniu. Likwiduje tereny nieużytków oraz terenów łąk. Wprowadza na ich miejsce zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz powierzchnie utwardzone. Krajobraz tych terenów przy maksymalnym wykorzystaniu dopuszczonych projektem planu wskaźników zmieni się w sposób radykalny. Należy jednak wziąć pod uwagę, że pomimo tak dużych zmian projekt planu również nakazuje zachowanie cennego drzewostanu oraz wprowadza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, który na większości terenów będzie kształtował się na poziomie 60%. Ponadto zagospodarowanie terenów dotychczas niewykorzystanych sprawi, że zieleń, stanie się ogólnodostępna dla mieszkańców i użytkowników terenów, pozwalając im tym samym wykorzystać ich potencjał biotyczny.

Zagospodarowanie proponowane w projekcie planu jest zgodne z ustaleniami studium, ponadto plan porządkuje teren i szczegółowo ustala warunki dla nowej zabudowy. Poprawia tym samym obecnie panujące prawo miejscowe, m.in. poprzez zmniejszenie intensywności zabudowy oraz zachowanie większej powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalenia projektu planu mogą wywrzeć negatywny wpływ na biocenozę analizowanego terenu, która jak wspomniano jednak we wcześniejszych rozdziałach tego opracowania nie stanowi wysokiej wartości przyrodniczej i nie posiada znaczenia ponadlokalnego. Nie da się uniknąć

postępującej urbanizacji i zaniechać zabudowy terenów niewykorzystanych z uwagi na obowiązujące palny miejscowe w tym obszarze.

W związku z wprowadzeniem nowej zabudowy zwiększy się ilość powierzchni utwardzonych. Projektowane zagospodarowanie wpłynie na lokalne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej w wyniku wprowadzenia trwałych form zagospodarowania, a przez to ograniczona zostanie powierzchnia dla wegetacji roślin i bytowania drobnych zwierząt.

Okresowym zagrożeniem dla drobnej fauny, które może wystąpić jest hałas na wszystkich terenach inwestycyjnych w czasie trwania budowy i hałas komunikacyjny. Ustalenia projektu planu zachowują istniejącą zielen przyuliczną oraz wprowadzają nowe tereny funkcjonalne o przeznaczeniu służącym szeroko pojętej rekreacji. Na terenach usług publicznych, usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i usług wprowadza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną. W wielu obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaźnik PBC o wartości 60% pozwoli na zachowanie wartościowej zieleni i kształtowanie nowej. Istniejące szpalery drzew wzdłuż ulic przewiduje się do uzupełnienia oraz w przypadku zaistnienia takiej potrzeby do wymiany. Drzewa rosnące wzdłuż ulic posiadają wiele istotnych funkcji, wpływając na wymianę powietrza w mieście, stanowiąc izolację przed hałasem i zanieczyszczeniami a także stanowiąc schronienie dla ptaków i drobnych zwierząt.

W obszarze objętym projektem planu, tam gdzie powstanie nowa zabudowa, powierzchnia biologicznie czynna ulegnie zmniejszeniu jednak w ogólnej powierzchni planu zostanie zrekompensowana na innych terenach, na których wskaźnik PBC jest stosunkowo wysoki. Również względem planów obowiązujących bilans wypada korzystniej. Plan określa również zasady dotyczące grodzenia poszczególnych działek budowlanych. Ustala realizację ogrodzenia ażurowego w minimum 60% powierzchni tego ogrodzenia, przy czym prześwity w częściach ażurowych ogrodzeń nie mogą stanowić mniej niż 70% powierzchni, z cołem do wysokości maksymalnie 0,4m od poziomu terenu, przy czym należy realizować prześwity na poziomie gruntu umożliwiające migrację fauny. Plan określa warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia na terenach zieleni urządzonej (ZP), terenach lasów (ZL), terenach wód powierzchniowych z zielenią urządzoną WSZP oraz terenach wód i ciągów pieszych WKP: m.in. zakazuje się realizacji ogrodzeń tych terenów oraz dopuszcza się wydzielenia terenów zieleni urządzonej ZP przy pomocy niskich murków, stopni, obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości do 60 cm od poziomu terenu, wykonanych z materiałów harmonizujących z otoczeniem (kamień naturalny lub sztuczny, szkło, drewno, stal szlachetna). Stosowanie naturalnych materiałów podnosi estetykę miejsca i wpływa korzystnie na krajobraz.

Dla terenów: B6.1 MN, B6.2 MN/U, B6.3 MNE, B6.5 MNE, B7.1 MNE, B7.2 MNE, B7.3 MNL, B7.4 MNE, B7.7 MNE położonych w sąsiedztwie terenów lasów ZL, wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, strefę szczególnych warunków zagospodarowania w sąsiedztwie lasu, w zasięgu której obowiązują ograniczenia odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, w tym zakazy, nakazy, dopuszczenia i odstęstwa.

Ustalenia planu określają zasady mające na celu ochronę krajobrazu. Określa się kolorystykę dachów. Plan wyznacza osie kompozycyjne, widokowe i otwarcia widokowe, dla których szczegółowo określa zasady zagospodarowania mające na celu ich zachowanie. W celu podniesienia estetyki przestrzeni publicznych plan określa zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania reklam: wolnostojących (za wyjątkiem słupów ogłoszeniowych na terenach ulic publicznych (KDZ, KDL)) oraz reklam ze zmienną projekcją obrazu, na terenach zabudowy oznaczonych symbolami: MN, MNE, MNL, MN/U, UP, na terenach zieleni urządzonej (ZP), terenach lasów (ZL), terenach wód powierzchniowych z zielenią urządzoną WSZP i terenach wód i ciągów pieszych (WKP), na terenach ulic publicznych (KD), za wyjątkiem przystanków komunikacji miejskiej, kiosków i słupów ogłoszeniowych oraz na terenach dróg wewnętrznych (KDW).

Istniejący dotychczas krajobraz ulegnie przekształceniom na skutek realizacji ustaleń projektu planu. Główne zmiany zajdą na terenach C i D i będą polegały przede wszystkim na rozbudowie układu komunikacyjnego oraz zmianie sposobu zagospodarowania. Zmiany będą miały też pozytywny charakter, ponieważ obecnie niezagospodarowane przestrzenie poddawane są niekontrolowanym procesom przekształceń. W wyniku realizacji ustaleń projektu planu krajobraz uzyska spójność z

otoczeniem i nabierze charakteru miejskiego, zgodnego z zasadami ładu przestrzennego a także umożliwi, prawidłowo postępujący, nieunikniony proces urbanizacji. W przyjętych w projekcie planie ustaleniach w zakresie kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy dla całego obszaru objętego sporządzeniem planu uwzględnione zostały zasady estetyki i spójności z otaczającym krajobrazem.

6.3.4. Oddziaływanie na rzeźbę terenu, gleby, kopaliny

Ponieważ w procesie budowlanym powierzchnia gruntu i tak najprawdopodobniej uległaby przekształceniu na całym terenie, ustalenia planu nie powinny znacząco wpłynąć na rzeźbę terenu i glebę w porównaniu do stanu istniejącego. Jako zupełnie nowe tereny zabudowy wyznaczono głównie obszary zabudowy mieszkaniowej w południowej części planu. Gleby występujące na tych terenach są w dużym stopniu przekształcone, toteż realizacja planu w tym zakresie nie pogorszy stanu środowiska, a ze względu na występujące na tym terenie stosunkowo korzystne warunki budowlane nie będzie konieczna stała ingerencja w parametry gruntu (wymiana, nasypy itp.). Podczas prac budowlanych pojawią się wykopy, które po zakończeniu robót zostaną zasypane. Zmiany te będą miały charakter czasowy i przejściowy.

Na omawianym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin, dlatego nie przedstawiono wpływu ustaleń projektu planu na nie.

6.3.5. Oddziaływanie na warunki klimatyczne, wymianę powietrza

W wyniku wprowadzenia ustaleń projektu planu nastąpi zwiększenie wielkości powierzchni utwardzonych i zabudowanych, a także zwiększenie ilości źródeł ciepła w wyniku wprowadzenia nowej zabudowy. Wpłynąć to może na lokalne podwyższenie temperatury powietrza, zwiększenie dobowych wahań temperatury, powstawanie dużych prędkości wiatru przy narożnikach budynków, zwiększone unoszenie się kurzu. Nie powinno natomiast dojść do przekroczenia norm w tym zakresie. Nie wpłyną one również na klimat w skali ponadlokalnej. Niewątpliwie za pozytywne oddziaływanie należy uznać możliwość wykształcenia się różnorodnych terenów zieleni zarówno na terenach o planowanej funkcji rekreacyjnej, jak i zieleni na poszczególnych działkach budowlanych i w ciągach komunikacyjnych. Zieleń będzie wpływać stabilizująco na warunki termiczne i wilgotnościowe, będą również nadal kształtować korzystne walory klimatyczne i pozytywnie oddziaływać na warunki życia mieszkańców tych terenów. Wielkość zmian w klimacie zazwyczaj uzależniona jest od wielkości realizowanego zagospodarowania i tempa realizacji inwestycji oraz innych czynników. Klimat akustyczny oraz zanieczyszczenie powietrza będzie kształtowane głównie przez oddziaływanie z istniejących i projektowanych dróg

Na terenach, gdzie zagospodarowanie nie ulegnie zmianie nie prognozuje się zmian w mikroklimacie.

6.3.6. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne

Powierzchnie utwardzone mogą wpłynąć na zmniejszenie powierzchni infiltracji i zwiększenie stopnia spływu powierzchniowego wód opadowych. Nowa zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa może się wiązać ze zwiększonym wytwarzaniem ścieków bytowych i odpadów komunalnych, a także zmianą procesów hydrologicznych w obrębie terenów zainwestowanych. Jednak oddziaływania te będą lokalne i mało znaczące jeśli prawidłowo będzie prowadzona gospodarka wodno-ściekowa zgodnie z ustaleniami planu.

Plan przewiduje odprowadzanie wód opadowych z terenów zieleni wprost do gruntu, co pozwala na ich retencję. Wpłynie to na zmniejszenie negatywnych zmian w zakresie infiltracji, jednak jednocześnie może nieść ze sobą zagrożenie przenoszenia do płytkich wód podpowierzchniowych zanieczyszczeń. Przy dostosowaniu rozwiązań technicznych do wymogów środowiskowych nie powinno wystąpić zagrożenie dla wód powierzchniowych w sąsiedztwie planu oraz podziemnych.

Plan wprowadza liczne zapisy odnośnie gospodarki ściekami sanitarnymi i wodami opadowymi. Przewiduje podłączenie nowej zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej, co w znacznym stopniu zminimalizuje przedostawanie się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych.

Wody podziemne stosunkowo łatwo ulegają przekształceniom ilościowym wskutek działalności inwestycyjnej ingerującej bezpośrednio lub pośrednio w środowisko wodne: w wyniku prowadzenia prac ziemnych, zmiany struktury gleb a także miejscowego zmniejszenia pokrycia gleby roślinnością. Przekształcenia obszaru objętego planem doprowadzi w perspektywie do zmniejszenia zasilania wód podziemnych. Realizacja zabudowy i infrastruktury podziemnej będzie skutkować obniżeniem głębokości występowania zwierciadła wód podziemnych (gruntowych). Nie przewiduje się pogorszenia jakości wód gruntowych. Przeciwnie - w związku z rozwojem coraz nowszych bezpiecznych technologii oraz rozbudową kanalizacji sanitarnej jakość wód powinna ulec poprawie. Nie przewiduje się istotnego negatywnego oddziaływania planu na zdrowie ludzi pod względem wprowadzania zanieczyszczeń do wód.

6.3.7. Oddziaływanie na dobra kultury

Poza czterema stanowiskami archeologicznymi ujętymi w ewidencji zabytków znajdującymi się w obszarach funkcjonalnych trzech stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy oznaczonych na rysunku planu na części terenów: E5.2 MN i E3 MN oraz części drogi publicznej 5KDD, pod numerem AZP 54-66/45, na części terenu A4.1 MN/U, pod numerem AZP 54-66/47, na części terenów: B7.3 MNL, B7.4 MNE i B7.5 ZL, pod numerem AZP 54-67/5 oraz stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków Województwa Mazowieckiego na części terenów: B7.8 MNE i B7.5 ZL oraz część drogi publicznej 9 KDD, pod numerem AZP 54-67/17, w obszarze objętym planem nie ma cennych pod względem kulturowym obiektów. Zasady postępowania przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu oraz przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych w strefie ochrony stanowisk (zabytków) archeologicznych, określają przepisy odrębne. Przy prawidłowym stosowaniu przepisów nie wystąpią niekorzystne oddziaływania na wyżej wymienione obiekty.

6.4. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Analizowany Plan znajduje się w znacznej odległości od granic Polski. Lokalna skala oddziaływań, brak oddziaływań znacząco negatywnych oraz znaczne oddalenie terenu od granic kraju powodują, że nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania skutków realizacji ustaleń planu na środowisko.

7. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PROJEKTOWANEGO PLANU

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz.647) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem (...) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust.1, po uzyskaniu opinii gminnej (...) komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy.

Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w w/w ustawie, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. Wskazane w ustawie przepisy dotyczą m.in. uwzględniania w miejscowych planach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Tak więc w

przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca przeanalizować i ocenić skutki jego realizacji.

Należałoby zwrócić szczególną uwagę na realizację planu w zakresie zachowania powierzchni biologicznie czynnej ustalonej w planie. Kontroli należy również poddawać wszystkie instalacje (np. elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne) zgodnie z zaleceniami producentów. Powyższe stanowi swoisty monitoring i pozwoli na wyeliminowanie ewentualnych niesprawnych instalacji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne oraz środowisko wodno – gruntowe.

8. PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

W projekcie planu zawarto ustalenia, które w miarę możliwości rozwiązują zdiagnozowane istniejące i prognozowane problemy środowiska. Zostały one opisane we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania. Szczegółowy wpływ poszczególnych inwestycji na środowisko zależeć będzie w decydującej mierze od zastosowanych rozwiązań technicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem właściwym do określania szczegółowych rozwiązań technicznych dotyczących inwestycji realizowanych na podstawie ustaleń zawartych w planie.

W przypadku potencjalnie możliwych do zrealizowania usług uciążliwych i stacji paliw, usług konserwacji i napraw pojazdów samochodowych w obszarach funkcjonalnych A1.1 U, A2.1 MN/U., po uwzględnieniu wymogów budowlanych oraz zastosowaniu odpowiednich technologii, ich wpływ na środowisko będzie zminimalizowany, a normy w tym zakresie nie powinny zostać przekroczone. Przyjęte sposoby postępowania z odpadami, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w wodę i energię są wystarczające.

Wybrany w procedurze sporządzania wariant planu jest, przy obecnym poziomie wiedzy i możliwościach współczesnej urbanistyki, wariantem najbardziej korzystnym dla środowiska. Proponowane w planie zagospodarowanie spowoduje racjonalne wykorzystanie wszystkich obszarów położonych w granicach planu. Plan realizowany będzie z zachowaniem najważniejszych zasobów środowiska jakimi są: zieleń, powietrze oraz pozostała komponenty środowiska. Bardzo ważnym elementem będzie również dbałość o to aby powstające w wyniku ustaleń planu inwestycje były obiektami nowoczesnymi, wysokiej technologii, charakteryzujące się niską emisją do środowiska. Przewidywane w planie zagospodarowanie wydaje się być uzasadnione z punktu widzenia ekonomicznego jak i ochrony środowiska i spowoduje racjonalne wykorzystanie analizowanego terenu. Realizacja planu nie spowoduje znaczącego pogorszenia stanu środowiska na obszarze objętym planem jak i w jego sąsiedztwie. Obecnie obowiązujące w tym terenie plany umożliwiają zagospodarowanie obszaru na zasadach w nich określonych. Postępująca urbanizacja jest więc nieunikniona.

Po analizie stwierdza się, że właściwym rozwiązaniem jest realizacja planu, ponieważ przewiduje on nieznaczne zwiększenie wpływu na środowisko poprzez zwiększenie emisji do powietrza atmosferycznego, emisji odpadów, ścieków oraz hałasu, jednakże nie jest to zmiana znacząca.

Plan wprowadza zapisy, które w dużym stopniu rekompensują negatywne oddziaływania na środowisko m.in. :

- w celu maksymalnego zmniejszenia powierzchni gleb unieczynnionych pod zabudowę wprowadzono ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych; m.in. poprzez zachowanie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej a w obszarze MNL dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu wyłącznie na części działki o użytku nieleśnym z nakazem pozostawienia użytku leśnego w trwałej uprawie leśnej;
- ustalone wskaźniki intensywności zabudowy są zgodne ze studium
- w celu ochrony przed hałasem ustala się przy budowie ulicy 3 KDZ nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej na terenie ulicy poprzez:

zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz realizację nowych szpalerów drzew, wskazanych na rysunku planu, stosowanie gatunków roślin odpornych na trudne warunki miejskie;

- w celu przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do ulic 1 i 2 KDZ ul. Mochtyńska, 3 KDZ i 4 KDZ ul. Kobiałka ustala się: realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony ulic w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu lub potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami związane z istniejącymi ulicami, poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach określone w przepisach prawa, a w szczególności przegród zewnętrznych o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- w celu minimalizacji negatywnych skutków wzrostu ilości użytkowników poszczególnych terenów w obrębie terenów zainwestowanych lub przeznaczonych do rozwoju zainwestowania i przewidywanego wzrostu ilości wytwarzanych odpadów i ścieków ustala się podłączenie wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

- w celu ochrony środowiska ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i do sieci kanalizacyjnej.

Stosowanie wszystkich zaleceń zawartych w projekcie planu, zwłaszcza egzekwowanie prawidłowego gromadzenia i usuwania odpadów i ścieków komunalnych będzie gwarantować ograniczenie do minimum negatywnych wpływów ustaleń planu na środowisko. Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie miała szkodliwego wpływu na najbliższy położony obszar Natura 2000, nie wskazuje się więc rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko obszaru Natura 2000.

9. PROPOZYCJA ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PLANIE

Procedura opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest procesem, podczas którego z wielu możliwych wariantów wybierane są rozwiązania optymalne, łączące w sobie zaspokajanie potrzeb społeczno – gospodarczych i ochronę przyrody. Biorąc pod uwagę m.in. cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmioty ochrony znajdujące się w granicach planu, rozpatrywano wszelkie projektowane działania gospodarcze oraz możliwe rozwiązania alternatywne w wielu aspektach. Wybrano najkorzystniejszy wariant, uwzględniający założenia zrównoważonego rozwoju.

Dominująca w terenie opracowania funkcja mieszkaniowa jest nieunikniona wobec postępującego rozwoju miasta, w tym terenów objętych planem. Wzrasta zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej.

W rozdziale 6.1 omówiony został wariant, w którym przedstawiono potencjalne zagrożenia w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu. Całkowite odrzucenie projektu planu sprzyjałoby dalszemu, rozprzestrzenianiu się intensywnej zabudowy oraz narażeniu terenów przyległych na nadmierną presję antropogeniczną. Brak realizacji ustaleń projektu planu zwłaszcza w terenach C, D i E przyczyni się do powstawania gęstej zabudowy. Przy opracowywaniu projektu planu wzięto pod uwagę ewentualne kolizje projektowanego i istniejącego zagospodarowania oraz uwzględniono wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zaproponowane rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej pozostają w zgodności z zaleceniami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. Rozwiązania zawarte w projekcie planu gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru, stanowiąc kontynuację istniejącego użytkowania terenów oraz wskazując nowe możliwości rozwoju obszaru w oparciu o istniejące uwarunkowania. Ponadto, wprowadzono ustalenia umożliwiające częściowe zachowanie i rozwój nowych terenów zieleni (w tym zachowanie lasów), co przyczyni się do zapewnienia odpowiednich warunków biotycznych dla mieszkańców i użytkowników tych terenów.

Wywołane realizacją analizowanego planu przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego planem i nie wpływają negatywnie na tereny

przyległe, w tym w szczególności obszar Natura 2000. W związku z tym dla projektu planu, który został poddany analizie i ocenie w niniejszej prognozie nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych.

10. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kobiałka w Warszawie. Obszar planu położony jest w granicach administracyjnych miasta stołecznego Warszawy, w Dzielnicy Białoleka i obejmuje powierzchnię 162ha. Teren opracowania w dużym stopniu stanowią tereny otwarte nieużytków oraz łąk z pojedynczą zabudową siedliskową. Ustalenia planu wprowadzają liczne zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu ale mają też charakter porządkowy. Nowa zabudowa pojawi się przede wszystkim w południowym obszarze planu oraz jako uzupełnienia zabudowy już istniejącej w pozostałym terenie. W planie zieleni występuje głównie w postaci powierzchni trawiastych, zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej a także jako szpalery drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych. W środkowej części obszaru znajduje się kompleks leśny oraz liczne zadrzewienia śródpolne. Zarówno na terenie objętym planem jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary chronione. Najbliższy obszar Natura 2000 oddalony jest od granic planu o kilka km. Prognozowane skutki oddziaływania ustaleń planu na środowisko są raczej mało znaczące w skali całego planu i są silnie uzależnione od stopnia realizacji ustaleń planu. W poszczególnych dziedzinach i komponentach środowiska prognozę wpływu można przedstawić następująco:

Tab. 3 Zestawienie tabelaryczne prognozy oddziaływania ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska.

KOMPONENT ŚRODOWISKA	PROGNOZA USTALEŃ PLANU
ZDROWIE LUDZI	Oddziaływanie mało znaczące ściśle powiązane z pozostałymi komponentami
POWIERZCHNIA ZIEMI, RZEŻBA TERENU, GLEBY	Na terenach do tej pory niezagospodarowanych, głównie w trakcie procesów inwestycyjnych uszkodzenie wierzchniej warstwy gleby.
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	W większości obszarów wyznaczona jest minimalna powierzchnia biologicznie czynna. W skali całego planu po jego realizacji wyniesie ok. 43% . W stosunku do stanu istniejącego powierzchnia ta ulegnie zmniejszeniu, jednak będzie to zieleni urządzona, pielęgnowana i chroniona przed degradacją spowodowaną niekontrolowaną zabudową i zaśmiecaniem.
KOPALINY	Brak udokumentowanych złóż kopalin.
WODY POWIERZCHNIOWE	Ochrona wód poprzez regulacje w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Możliwe negatywne oddziaływanie w zakresie zanieczyszczenia wód
WODY PODZIEMNE	Poziom wód gruntowych ulegnie niewielkiemu obniżeniu wskutek zabudowy i realizacji infrastruktury technicznej – oddziaływanie lokalne. Zwiększy się spływ powierzchniowy
KLIMAT	Lokalne zwiększenie temperatury w wyniku zwiększenia ilości utwardzonych powierzchni, zmiana przepływu prądów powietrza
POWIETRZE	Jakość powietrza może ulec lokalnemu pogorszeniu jednak nie ma podstaw do prognozowania, że zostaną przekroczone dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń
ROŚLINNOŚĆ	Na terenach już zainwestowanych pozostanie ona w stanie zbliżonym do obecnego. W obszarach gdzie pojawi się nowa zabudowa, ulegnie zubożeniu, jednak biorąc pod uwagę fakt, iż zieleni na terenie opracowania to głównie powierzchnie nieużytków i łąk, o niezbyt wysokiej wartości przyrodniczej, to oddziaływanie planu nie przyniesie dużych szkód dla środowiska. Ponadto plan wprowadza nowe tereny zieleni izolacyjnej oraz szpalery drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Nakazuje też w większości terenów przeznaczonych pod zabudowę zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60-80%. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu.
ZWIERZĘTA	Lokalne korytarze ekologiczne zostaną zachowywane głównie dzięki wprowadzeniu

	nakazu ogrodzeń ażurowych oraz kształtowaniu nowych terenów zieleni. Warunki bytowania zwierząt mogą ulec pogorszeniu ze względu na ograniczenie powierzchni spowodowane nową zabudową
OBSZARY PRAWNIE CHRONIONE, W TYM NATURA 2000	Teren nie sąsiaduje bezpośrednio z obszarem Natura 2000. Nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu również na inne obszary chronione
KRAJOBRAZ	Zmiany w terenach do tej pory niezagospodarowanych, lokalne zmiany w zakresie poprawy estetyki przestrzeni publicznych, postępująca urbanizacja.
KLIMAT AKUSTYCZNY	Nie przewiduje się znaczącej zmiany poziomu hałasu w stosunku do stanu istniejącego. Plan wprowadza szereg ustaleń mających na celu zmniejszenie poziomu hałasu spowodowanego głównie ruchem kołowym.
ZAGROŻENIE ODPADAMI	Nie przewiduje się szczególnych, zwłaszcza większych niż typowe dla terenów zurbanizowanych, zagrożeń środowiska w stosunku do stanu istniejącego. Zwiększenie ilości odpadów komunalnych
ZAGROŻENIE POLAMI ELEKTROENERGETYCZNYMI	Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania. Plan dopuszcza docelowe skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.
ZABYTKI I DOBRA KULTURY	Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania.

ZAŁĄCZNIK NR 1

PAŃSTWOWY POWIATOWY
INSPEKTOR SANITARNY
w m. st. Warszawie
01-864 Warszawa, ul. J. Kochanowskiego 21
tel. 22 310 79 00; fax: 22 465 86 25
ZNS.7112.7.2015.1.EC

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
KANCELARIA
ul. Kredytowa 3

24. 02. 2015 -1-

2015-02-20

Warszawa, dnia



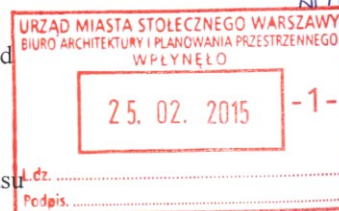
Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy
Plac Bankowy 3/5
00-950 Warszawa

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w m. st. Warszawie działając na podstawie art. 53 i art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.) oraz na podstawie art. 3 pkt 1 i art. 10 ust. 1 pkt 3 i ust 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r. Nr 212, poz. 1263 z późn. zm.)

uzgadnia

zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **rejonu ulicy Kobialka** – w następujący sposób:

1. Prognoza oddziaływania na środowisko powinna zawierać informacje wymagane w art. 51 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.).
2. Prognoza powinna określać, analizować i oceniać:
 - α) istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
 - β) zmiany w zagospodarowaniu terenu, jakie m.p.z.p. wprowadza na terenach obszaru planu w stosunku do stanu istniejącego,
 - χ) przewidywane znaczące oddziaływania realizacji ustaleń planu, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe, długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko i zdrowie ludzi w zakresie:
 - zanieczyszczenia powietrza,
 - gospodarki wodno-ściekowej, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
 - gospodarki odpadami,
 - emisji pól elektromagnetycznych,
 - emisji hałasu ze szczególnym uwzględnieniem hałasu komunikacyjnego,
3. Prognoza powinna przedstawiać ponadto rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą ewentualnych negatywnych oddziaływań na środowisko, zdrowie i warunki życia ludzi mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy realizując postanowienia uchwały Nr XCIV/2813/2010 z dnia 9 listopada 2010 r. oraz uchwały Nr LXI/1673/2013 z dnia 11 lipca 2013 r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **rejonu ulicy Kobiałka**, pismem znak: AM-WPM-N.6721.8.2015.KAK z dnia 8 stycznia 2015 r. (które wpłynęło do Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Warszawie i zostało przekazane przy piśmie znak ZNS.9011.00006.2015.GC do Kancelarii Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej w m. st. Warszawie dnia 23 stycznia 2015 r.), zwrócił się z wnioskiem do Państwowej Inspekcji Sanitarnej o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **rejonu ulicy Kobiałka**.

Do wniosku dołączono:

1. kopię uchwały Nr XCIV/2813/2010 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka oraz uchwały Nr LXI/1673/2013 Rady m. st. Warszawy z dnia 11 listopada 2013 r. zmieniającej granice planu,
2. wyrys i wypis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy dla terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka,
3. opracowanie ekofizjograficzne – wersja elektroniczna.

Granice analizowanego obszaru wyznaczają:

- **od północy:** północna linia rozgraniczająca ul. Kobiałka,
- **od wschodu:** wschodnia linia rozgraniczająca ul. Ruskowy Bród,
- **od południa:** północna linia rozgraniczająca ul. Mańkowskiej i jej przedłużenie do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 25 z obrębu 4-16-11,
- **od zachodu:** zachodnia granica działki ew. nr 35 z obrębu 4-16-11, zachodnia granica działki ew. nr 136 z obrębu 4-16-05, linia łącząca północno-zachodni narożnik działki ew. nr 11 z obrębu 4-16-05 z północno-zachodnim narożnikiem działki ew. nr 138 z obrębu 4-16-05 i jej przedłużenie do północnej linii rozgraniczającej ul. Kobiałka.

Zgodnie z informacjami zawartymi w „Opracowaniu ekofizjograficznym dla potrzeb przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Kobiałka Dzielnica Białołęka w Warszawie” na terenie obszaru planu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w części północno-wschodniej i południowo-zachodniej znajdują się tereny zielone (odpowiednio lasów i zieleni urządzonej). Na terenie obszaru planu występują wody powierzchniowe: rzeka Długa (Kanał Markowski), Nowy Kanał. Stosunkowo duży obszar w północnej i zachodniej części terenu jest objęty strefą zasięgu potencjalnego zagrożenia powodzią. Przez teren obszaru planu przebiega dwutorowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Na przedmiotowym obszarze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy wyznacza tereny funkcjonalne o następujących przeznaczeniach:

- M2.12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ZL – tereny zieleni leśnej,
- Z/I – teren nowego przebiegu ul. Mańkowskiej,
- ZP1 – tereny zieleni urządzonej.

oraz planowana jest budowa:

ZNS.7112.7.2015.1.EC

2/3

- magistrali wodociągowej wzdłuż ul. Mańkowskiej,
- kolektorów sanitarnych wzdłuż ulic: Mańkowskiej, Mochtyńskiej, Kobiółka, Ruskowy Bród.

Ponadto, w bliskim sąsiedztwie analizowanego terenu planuje się budowę:

- gazociągu wysokiego ciśnienia – wzdłuż zachodniej granicy analizowanego terenu,
- napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV ze stacją RPZ Augustówek.

Na całym terenie obszaru planu Studium ustala możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w związku z powyższym nastąpi rozbudowa układu komunikacyjnego oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.

Klimat akustyczny oraz stan zanieczyszczeń powietrza na obszarze objętym przedmiotowym planem kształtowane są i będą przez oddziaływania istniejących i projektowanych dróg.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko sporządzanej do ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalony został biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania lokalne oraz ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy.

PAŃSTWOWY POWIATOWY
INSPEKTOR SANITARNY
w m. st. Warszawie
Rudaś
Dariusz Rudaś

Otrzymują:

1. Adresat.

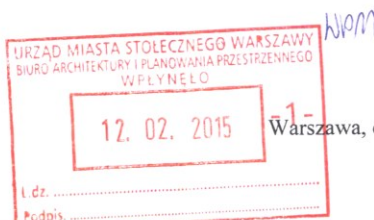
Do wiadomości:

1. a/a.

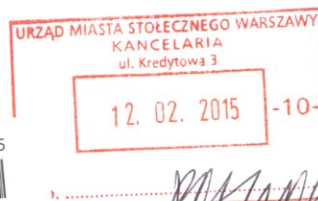
ZAŁĄCZNIK NR 2

**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W WARSZAWIE**

WOOŚ-I.411.7.2015.JD



Warszawa, dnia 10 lutego 2015 r.



Prezydent
Miasta Stołecznego Warszawy
Plac Bankowy 3/5
00-950 Warszawa

UZGODNIENIE

Na podstawie art. 53 w związku z art. 57 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, ze zm. – zwanej dalej „ustawą ooś”), w związku z pismem z dnia 08.01.2015 r., znak: AM-WPM-N.6721.9.2015.KAK w sprawie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kobiałka, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XCIV/2813/2010 z dnia 09.11.2010 r., ustalam zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy ooś.

Informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu w procesie opracowywania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem. W prognozie oddziaływania na środowisko, uwzględnia się informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów, powiązanych z projektem dokumentu, będącego przedmiotem postępowania (art. 52 ust. 1 i ust. 2 ustawy ooś).

Z up. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska
w Warszawie
Natalia Marczykiewicz
Naczelnik Wydziału
Oceny Oddziaływania Na Środowisko

Otrzymują:

- 1) adresat
- 2) aa.

OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY NA ŚRODOWISKO

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), oświadczam, że spełniam wymagania, o których mowa w art. 74 ust. 2 ww. ustawy.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

/-/ mgr inż. arch. kraj. Patrycja Janus