

---

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„SŁONECZNA” W MARKACH

---



Warszawa 2021



---

|                               |                                                                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa opracowania:            | Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach |
| Zlecniodawca:                 | Burmistrz Miasta Marki                                                                                          |
| Opracowujący:                 | Budplan Sp. z o.o.<br>04-327 Warszawa, ul. Kordeckiego 20                                                       |
| Kierujący zespołem autorskim: | mgr Agata Grzelak           |
| Zespół autorski:              | inż. Monika Nasiłowska<br>inż. Agnieszka Szaniawska                                                             |



## Spis treści

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>WPROWADZENIE .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>7</b>  |
| 1.1       | PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA.....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7         |
| 1.2       | CEL, ZAKRES I STOPIEŃ SZCZEGÓŁOWOŚCI INFORMACJI WYMAGANYCH W PROGNOZIE.....                                                                                                                                                                                                                                        | 7         |
| <b>2</b>  | <b>ZAWARTOŚĆ, GŁÓWNE CELE PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI .....</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>8</b>  |
| <b>3</b>  | <b>METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>14</b> |
| <b>4</b>  | <b>PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA .....</b>                                                                                                                                                      | <b>14</b> |
| <b>5</b>  | <b>TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>14</b> |
| <b>6</b>  | <b>STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>14</b> |
| <b>7</b>  | <b>IDENTYFIKACJA MOŻLIWYCH ODDZIAŁYWAŃ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>16</b> |
| <b>8</b>  | <b>CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, STANU ZASOBÓW, ODPORNOŚCI ŚRODOWISKA I ISTNIEJĄCYCH PROBLEMÓW .....</b>                                                                                                                                                                                              | <b>28</b> |
| 8.1       | UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW.....                                                                                                                                                                                                                                                         | 28        |
| 8.2       | EKOFIZJOGRAFICZNE UWARUNKOWANIA DLA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....                                                                                                                                                                                                                                           | 29        |
| 8.3       | JAKOŚĆ ŚRODOWISKA .....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 30        |
| 8.4       | ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....                                                                                                                                                                                                         | 31        |
| 8.5       | TENDENCJE ZMIAN ŚRODOWISKA PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PLANU .....                                                                                                                                                                                                                                               | 32        |
| <b>9</b>  | <b>CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBŁU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBU W JAKI TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU .....</b>                                               | <b>33</b> |
| <b>10</b> | <b>PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA, W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE, CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA CELE I PRZEDMIOTY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO .....</b> | <b>33</b> |
| 10.1      | ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 34        |
| 10.2      | ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 36        |
| 10.3      | ODDZIAŁYWANIE NA POWIERZCHNIĘ ZIEMI.....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 37        |
| 10.4      | ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE .....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 37        |
| 10.5      | ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 37        |
| 10.6      | WPŁYW NA EKOSYSTEMY I RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ .....                                                                                                                                                                                                                                                               | 37        |
| 10.7      | ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 38        |
| 10.8      | ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI I DOBRA MATERIALNE .....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 39        |
| 10.9      | ODDZIAŁYWANIE NA OBSZARY NATURA 2000 I INNE OBSZARY CHRONIONE NA MOCY USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY.....                                                                                                                                                                                                              | 39        |

|       |                                                                                                                                                                                                  |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 10.10 | RYZYO WYSTĄPIENIA POWAŻNYCH AWARII .....                                                                                                                                                         | 39 |
| 11    | ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ<br>PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOGĄCYCH BYĆ<br>REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ..... | 39 |
| 12    | ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM<br>DOKUMENCIE WRAZ Z UZASADNIENIEM ICH WYBORU .....                                                                              | 40 |
| 13    | AKTY PRAWNE UWZGLĘDNIONE W OPRACOWANIU .....                                                                                                                                                     | 41 |
| 14    | MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE .....                                                                                                                                                                         | 41 |
| 15    | OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY .....                                                                                                                                                               | 43 |

## 1 Wprowadzenie

Przedmiotem opracowania jest *Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach*, sporządzonego zgodnie z uchwałą Nr XI/121/2019 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach, zmienioną uchwałą Nr XXXVII/453/2021 Rady Miasta Marki z dnia 25 sierpnia 2021 r.

### 1.1 Podstawa formalno-prawna opracowania

Obowiązek sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko wynika z art. 46 oraz art. 51 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. Prognoza w myśl wyżej przywołanego art. 46 stanowi element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko organ opracowujący projekt dokumentu:

1. uzgadnia z właściwymi organami zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
2. poddaje projekt wraz z prognozą opiniowaniu przez właściwe organy;
3. zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko;
4. bierze pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów oraz rozpatruje uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Projekt dokumentu nie może zostać przyjęty (o ile nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody), jeżeli ze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wynika, że może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.

### 1.2 Cel, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie

Celem prognozy jest identyfikacja potencjalnych oddziaływań na środowisko ustaleń projektu planu, określenie rozwiązań eliminujących, ograniczających lub kompensujących negatywne oddziaływania na środowisko oraz w miarę potrzeb przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

Zakres merytoryczny prognozy jest zgodny z ustawą 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. Prognoza uwzględnia ustalenia Zamawiającego, który uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie z dnia 22 października 2019 r. (znak pisma: WOOŚ-III.411.248.2019.JD). Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie nie przedstawił zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, tym samym godząc się na zakres i szczegółowość zgodnie z ww. ustawą.

Prognoza przedstawia wyniki analiz i ocen w formie opisowej.

W prognozie ocenia się stan i funkcjonowanie środowiska, odporność na degradację i zdolność do regeneracji wynikające z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym oraz tendencje do zmian przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu. Rozpatrywane są także skutki realizacji ustaleń projektu planu. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenów jest rozpatrywane pod kątem zgodności z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym, z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, skuteczności ochrony bioróżnorodności i właściwych proporcji pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania. Ocenia się również określone w projekcie planu warunki zagospodarowania przestrzennego, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, prawidłowości gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych. Uwzględniane są ponadto zagrożenia dla

środowiska i wpływ na zdrowie ludzi, skutki dla istniejących form ochrony przyrody i innych obszarów chronionych i zakres zmian w krajobrazie, oraz możliwość rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. W prognozie zawarte są, jeżeli zachodzi taka potrzeba, również propozycje innych rozwiązań w projekcie planu, sprzyjających ochronie środowiska.

Prognoza wykonana jest zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

- zawiera informacje o zawartościach, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami;
- zawiera informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy;
- zawiera propozycje dotyczące przewidywanych metod analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania;
- zawiera informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko oraz streszczenie w języku niespecjalistycznym;
- określa, analizuje i ocenia istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu;
- określa, analizuje, ocenia stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem na środowisko;
- określa, analizuje i ocenia istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów chronionych;
- określa, analizuje i ocenia istniejące problemy ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby, w jakich te cele ochrony środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu;
- określa, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne na środowisko;
- przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu;
- przedstawia rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru.

## **2 Zawartość, główne cele projektowanego dokumentu oraz jego powiązania z innymi dokumentami**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach powstał w następstwie przyjęcia uchwały Nr XI/121/2019 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2019 r., zmienioną uchwałą Nr XXXVII/453/2021 Rady Miasta Marki z dnia 25 sierpnia 2021 r.

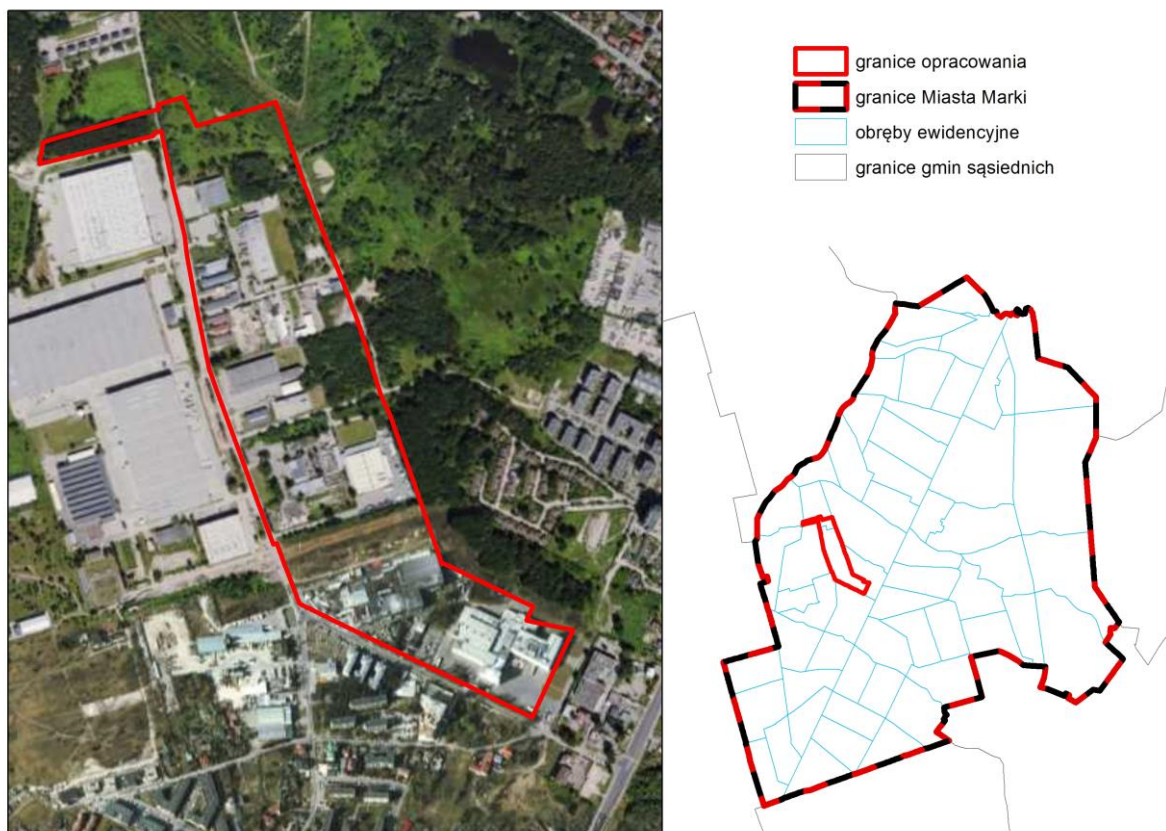
Obszar objęty projektem planu położony jest w mieście Marki, w województwie mazowieckim, powiecie wołomińskim. Marki graniczą bezpośrednio z Warszawą, której centrum położone jest ok. 15 km od terenu opracowania, z gminą wiejską Nieporęt oraz z gminami miejskimi: Radzyminem, Kobyłką, Zieloną i Żąbkami. Marki położone są w Obszarze Metropolitalnym Warszawy, są mocno powiązane funkcjonalnie ze stolicą.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części miasta w obrębach 3-02, 3-05, 3-06 i zajmuje powierzchnię ok. 30,27 ha. Jest to teren, który stanowi mozaikę terenów zainwestowanych pod zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową a także terenów zadrzewionych oraz podlegających naturalnej sukcesji. Przedmiotowy teren położony jest przy ulicy Okólnej oraz Słonecznej. Najbliższe otoczenie przedmiotowego terenu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej oraz tereny funkcjonujące przyrodniczo (niezabudowane). Północno-wschodnia część terenu opracowania znajduje się

w granicach dawnego wysypiska śmieci „Zwałka”, obecnie porośniętego roślinnością trawiastą.

**Rysunek 1. Lokalizacja terenu opracowania**

(źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl)



Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma charakter regulacyjno-porządkowy, plan nie wprowadza nowych funkcji przeznaczenia terenu. W wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi: określenie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej, uporządkowanie sieci drogowej (istniejące i projektowane rozwiązania komunikacyjne) w powiązaniu z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym miasta.

W projekcie planu określa się następujące przeznaczenie terenów:

U – teren usług;

PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług;

ZP – teren zieleni parkowej;

Zn – teren zieleni naturalnej;

Ws – teren wód powierzchniowych, rowy;

KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rysunek 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



### Powiązania z innymi dokumentami

Biorąc pod uwagę skalę planu, należy omówić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujące dla terenu opracowania.

#### Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru objętego niniejszą prognozą obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, przyjęte uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku. W studium obszar opracowania wskazano jako:

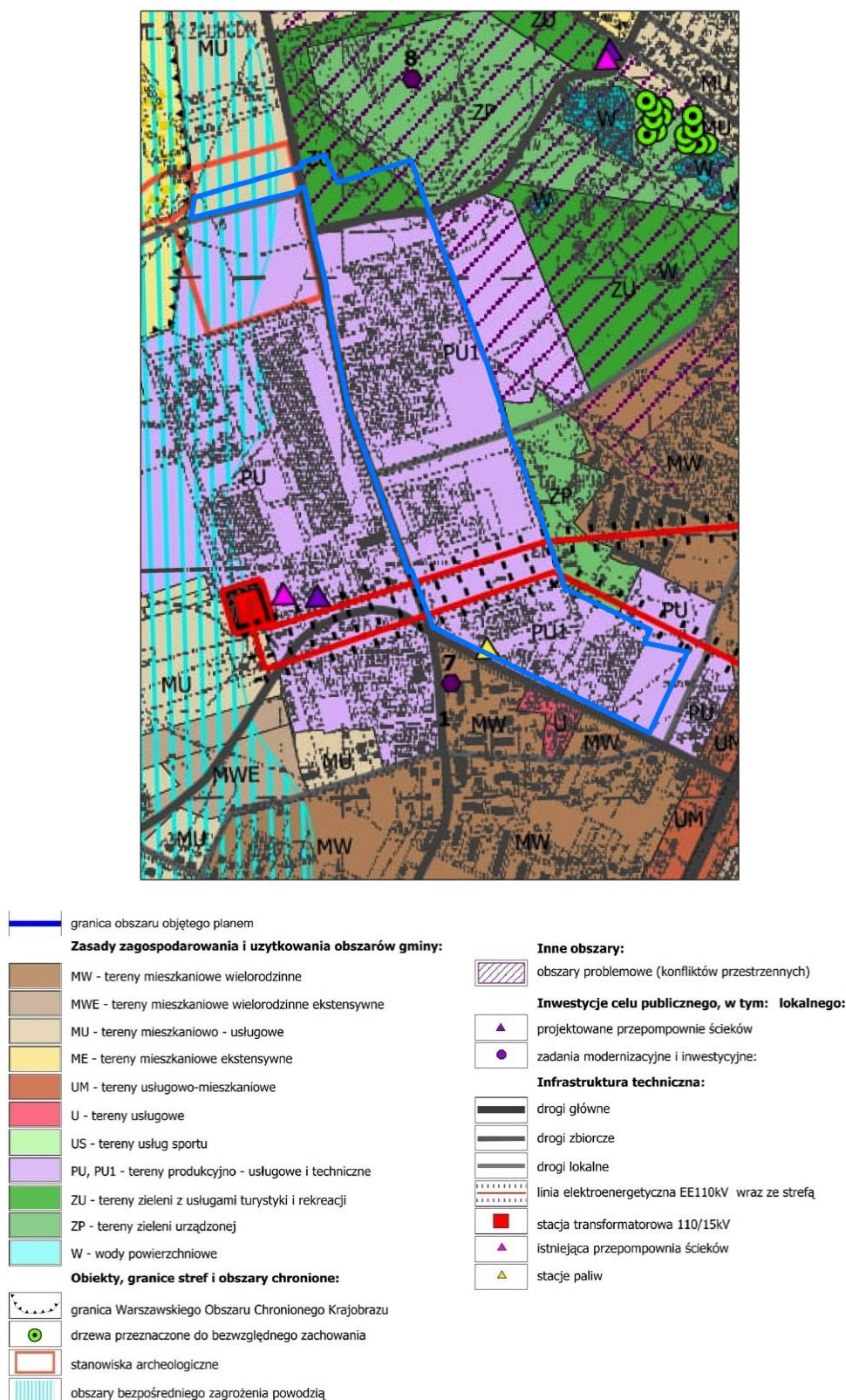
- MU – tereny mieszkaniowo-usługowe, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową oraz usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, takie jak: handel detaliczny (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup>), ochrona zdrowia i opieka społeczna i socjalna, oświata, szkolnictwo wyższe, kultura, kult religijny, turystyka, sport i rekreacja, hotelarstwo, gastronomia, łączność (pocztą, telekomunikacją), obsługa nieruchomości, pośrednictwo finansowe, administracja, drobna wytwórczość, a także zieleń towarzyszącą (w tym ogólnodostępną);

- PU, PU1 – tereny produkcyjno-usługowe i techniczne, przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, obsługi technicznej, magazynową, składową i usługową, o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu detalicznego i hurtowego (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup> na obszarze wskazanym na rysunku Studium), ekspozycji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej i recyklingu, łączności, obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych i sprzedaży paliw oraz biur i administracji, hotelarstwa, gastronomii, pośrednictwa finansowego, a także zbiorniki retencyjne, zieleń towarzyszącą i izolacyjną;
- ZU – tereny zieleni z usługami turystyki i rekreacji, przeznaczone pod zieleń urządzoną, ogólnodostępną, w tym: parki miejskie i skwery, a także towarzyszące jej obiekty hotelowe i pensjonatowe, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, pawilony parkowe, muszle koncertowe, małą architekturę oraz związane z obsługą turystyczną obiekty handlu i gastronomii;
- ZP – tereny zieleni urządzonej, przeznaczone pod zieleń urządzoną, ogólnodostępną, w tym: parki miejskie i skwery, zieleń o charakterze izolacyjnym, a także towarzyszące jej niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, małej architektury, pawilony parkowe, muszle koncertowe oraz usługi tzw. małej gastronomii.

**Rysunek 3. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki dla terenu objętego opracowaniem**

(źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, 2012 r.)



#### Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

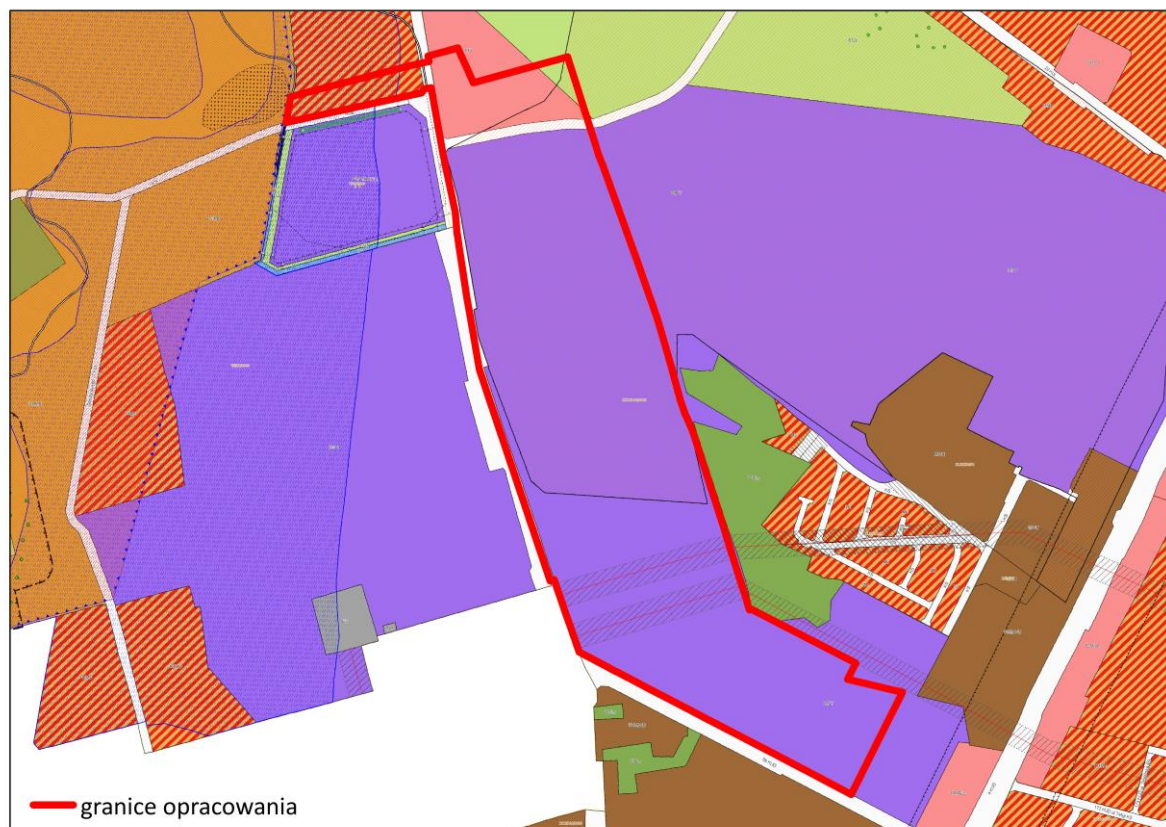
W obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II”, uchwalony uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 r., który wyznacza dla niego cztery podstawowe przeznaczenia terenu:

- 84U – teren usługowy;
- 85ZI – teren zieleni izolacyjnej;
- 89PT – teren zabudowy przemysłowo-technicznej;
- tereny komunikacyjne;
- pozostałe oznaczenia:
  - strefa uciążliwości linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
  - strefa występowania złóż surowcowych ilastych;
  - strefa występowania utrudnionych warunków gruntowo-wodnych;
  - strefa ochrony archeologicznej.

W północnej części obszaru opracowania obowiązuje również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII”, uchwalony uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r., który wyznacza dla niego dwa podstawowe przeznaczenia terenu:

- 81MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- tereny komunikacji samochodowej.

**Rysunek 4. Wyrys z obowiązującego mpzp dla terenu objętego opracowaniem**  
(źródło <https://marki.e-mapa.net/>)



### 3 Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Prognozę sporządzono na podstawie rozpoznania terenowego uwarunkowań ekofizjograficznych i walorów krajobrazowych, identyfikacji potencjalnych zagrożeń i uciążliwości. Przy sporządzaniu prognozy uwzględniono ustalenia programu ochrony środowiska i planu gospodarki niskoemisyjnej. Analizowano także dostępne opracowania planistyczne i dokumentacyjne na poziomie miasta, powiatu, województwa i kraju oraz oceny realizacji obowiązków prawnych i skuteczności rozwiązań chroniących środowisko przed nadmierną eksploatacją zasobów oraz wprowadzaniem zanieczyszczeń antropogenicznych do środowiska.

W prognozie, z uwagi na niewielki zasięg projektu planu najpierw opisano jakie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza projekt planu i zidentyfikowano z jakimi oddziaływaniami się wiąże. Następnie scharakteryzowano uwarunkowania środowiskowe dla omawianego terenu, w razie potrzeb jego otoczenia, przyglądając się bliżej tym elementom, na które nowe zagospodarowanie będzie oddziaływać. Następnie opisano przewidywane oddziaływania.

### 4 Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania

Monitoring skutków wdrażania i funkcjonowania ustaleń planu prowadzić będzie Rada Miasta Marki. Wskazane jest dokonywanie oceny stanu realizacji ustaleń i wpływu na środowisko w cyklach corocznych. Proponuje się objąć analizą skutków realizacji ustaleń planu następujące elementy:

- podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej nowopowstałych obiektów;
- powstanie nowych obiektów w miejscach nie wskazanych do lokalizacji zabudowy;
- ilość ścieków odprowadzanych do sieci kanalizacji sanitarnej, w oparciu o umowy zawarte z odbiorcą;
- ilość odpadów, w oparciu o umowy zawarte z odbiorcą.

Urząd powinien również zapoznawać się z raportami o stanie i jakości poszczególnych elementów środowiska i monitorowanych parametrów, przygotowywanymi przez jednostki i instytucje związane z gospodarką wodną, zarządy dróg, starostwa powiatowe, urząd wojewódzki, a w zakresie ochrony przyrody Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska oraz jednostki wspomagające, zatrudniające ekspertów w dziedzinie ochrony środowiska, np. IMGW, RZGW i inne.

### 5 Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko – miasto Marki położone jest w znacznym oddaleniu od granic państwa, a na terenie objętym opracowaniem nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu transgranicznym.

### 6 Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Przedmiotem oceny zawartej w prognozie są ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma charakter regulacyjno-porządkowy, plan nie wprowadza nowych funkcji przeznaczenia terenu. W wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi: określenie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej, uporządkowanie sieci drogowej (istniejące i projektowane rozwiązania komunikacyjne) w powiązaniu z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym miasta.

W projekcie planu określa się następujące przeznaczenie terenów:

U – teren usług;

PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług;

ZP – teren zieleni parkowej;

Zn – teren zieleni naturalnej;

Ws – teren wód powierzchniowych, rowy;

KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części miasta w obrębach 3-02, 3-05, 3-06 i zajmuje powierzchnię ok. 30,27 ha. Jest to teren, który stanowi mozaikę terenów zainwestowanych pod zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową a także terenów zadrzewionych oraz podlegających naturalnej sukcesji. Przedmiotowy teren położony jest przy ulicy Okólnej oraz Słonecznej. Najbliższe otoczenie przedmiotowego terenu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej oraz tereny funkcjonujące przyrodniczo (niezabudowane). Północno-wschodnia część terenu opracowania znajduje się w granicach dawnego wysypiska śmieci „Zwałka”, obecnie porośniętego roślinnością trawiastą.

Teren objęty opracowaniem leży poza zasięgiem obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliższą obszarową formą ochrony przyrody jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, którego granica przebiega po zachodniej stronie przedmiotowego terenu.

Przedmiotowy teren położony jest w zasięgu trzech Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Prognoza opisuje, jakie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza projekt planu i identyfikuje, z jakimi oddziaływaniami te zmiany się wiążą. W dalszej kolejności charakteryzuje uwarunkowania środowiskowe terenu i jego otoczenia, przyglądając się bliżej tym elementom, na które nowe zagospodarowanie będzie oddziaływać. Następnie opisuje przewidywane oddziaływania.

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu powstaną nowe tereny usługowe, dogęszczeniu ulegnie zabudowa produkcyjna. Dzięki zapisom planu zabudowa na tym terenie będzie rozwijała się w sposób zaplanowany oraz harmonijny. Z uwagi na obecne przekształcenie oraz zagospodarowanie zarówno przedmiotowego terenu jak i terenów przyległych nie przewiduje się powstania obiektów dysharmonijnych. Projekt planu zachowuje tereny obecnie funkcjonujące przyrodniczo, tj. ZP – teren zieleni parkowej, Zn – teren zieleni naturalnej, Ws – teren wód powierzchniowych, rowy.

Realizacja nowej zabudowy wiąże się z produkcją ścieków, odpadów, emisją hałasu i niską emisją. W projekcie planu przyjęto prawidłowe ustalenia dotyczące powyższych kwestii. Realizacja zabudowy zgodnie z planem i zgodnie z przepisami odrębnymi nie będzie stanowiła istotnego oddziaływania.

Ponadto analizy dokonane w prognozie wykazały:

- Monitoring skutków wdrażania i funkcjonowania ustaleń projektu planu prowadzić będzie Rada Miasta Marki. Wskazane jest dokonywanie oceny stanu realizacji ustaleń i wpływu na środowisko w cyklach corocznych. Stan środowiska będzie również monitorowany w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska.
- Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko.
- Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie oddziaływała na obszary Natura 2000, które nie znajdują się w granicach opracowania ani w jego bliskim sąsiedztwie, w związku z czym nie przewiduje się rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.
- Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie w istotny sposób oddziaływała na środowisko, nie wskazuje się działań alternatywnych.

## **7 Identyfikacja możliwych oddziaływań**

Poniżej przedstawiono zmiany w zagospodarowaniu terenu wynikające z projektu planu oraz przeanalizowano możliwe oddziaływania.

**Tabela 1. Charakter zmian wprowadzanych ustaleniami omawianego planu i ich potencjalne oddziaływanie na środowisko**

| przeznaczenie w obowiązującym planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | przeznaczenie w projekcie planu                                                                                                       | na czym polega zmiana                                                      | możliwe oddziaływania                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>81 MU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                       |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej: <ul style="list-style-type: none"> <li>przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza,</li> <li>przeznaczenie uzupełniające – drugorzędny układ drogowy; usługi gastronomii i handlu (do 1000 m<sup>2</sup> p.uż.) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa oddziaływania obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji,</li> <li>przeznaczenie dopuszczalne – elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków,</li> </ul> </li> <li>warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% dla każdej działki inwestycyjnej,</li> <li>wysokość zabudowy – dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze; dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych,</li> <li>minimalna wielkość działki budowlanej – w zabudowie jednorodzinnej: 600 m<sup>2</sup>,</li> <li>formy parkowania – parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora,</li> </ul> </li> <li>zasady kształtowania przestrzeni – linie zabudowy określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego,</li> <li>warunki ochrony przyrodniczej terenu – sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne,</li> </ul> | <p><b>1U – teren usług</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PBC – min. 30%;</li> <li>wysokość zabudowy do 12,0 m</li> </ul> | <p>zmiana funkcji terenu z zabudowy mieszkaniowo-usługowej na usługową</p> | <p>Wprowadzenie nowej zabudowy na terenach obecnie wolnych od zabudowy będzie wiązało się z likwidacją roślinność oraz zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, a także z koniecznością zagospodarowania ścieków oraz wzrostem niskiej emisji.</p> |

| przeznaczenie w obowiązującym planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | przeznaczenie w projekcie planu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | na czym polega zmiana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | możliwe oddziaływania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>warunki ochrony dóbr kultury – w zasięgu strefy archeologicznej realizacji zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,</li> <li>infrastruktura techniczna – dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków, stacji transformatorowych 15/0,4 kV.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>89 PT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>przeznaczenie terenu – tereny strefy przemysłowo-technicznej: <ul style="list-style-type: none"> <li>przeznaczenie podstawowe – przemysł produkcyjny i przetwórczy z wyłączeniem obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska, rzemiosło produkcyjne i usługowe, bazy składy i magazyny, obiekty usług technicznych miasta takie jak stacje transformatorowe 15/0,4 kV, przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne, etc.,</li> <li>przeznaczenie uzupełniające – drugorzędny układ drogowy, zieleni izolacyjna,</li> <li>przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa administracyjno-usługowa,</li> </ul> </li> <li>warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>realizacje budowlane na terenach powyrobowiskowych należy poprzedzić rekultywacją terenu i szczegółowymi badaniami geotechnicznymi,</li> <li>ustala się maksymalne ograniczenie dostępności do drogi 6b KUG, przy czym dla nowotworzonych działek ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie od układu lokalnego,</li> <li>powierzchnia biologicznie czynna – 20% dla każdej działki inwestycyjnej,</li> <li>w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>1PU</b> – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PBC – min. 10%;</li> <li>wysokość zabudowy do 16,0 m;</li> </ul> <p><b>2PU</b> – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PBC – min. 10%;</li> <li>wysokość zabudowy do 16,0 m;</li> </ul> <p><b>3PU</b> – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PBC – min. 10%;</li> <li>wysokość zabudowy do 16,0 m;</li> </ul> <p><b>4PU</b> – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>PBC – min. 10%;</li> <li>wysokość zabudowy do 30,0 m;</li> </ul> | <p>zmieniona została wysokość zabudowy z 2 kondygnacji na do 16,0 m, zmniejszeniu uległa powierzchnia biologicznie czynna z 20% do 10%</p> <p>zmieniona została wysokość zabudowy z 2 kondygnacji na do 16,0 m, zmniejszeniu uległa powierzchnia biologicznie czynna z 20% do 10%</p> <p>zmieniona została wysokość zabudowy z 2 kondygnacji na do 30,0 m, zmniejszeniu uległa powierzchnia biologicznie czynna z 20% do 10%</p> | <p>W granicach terenu PU mogą powstać nowe obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi – istniejąca zabudowa może ulec dogęszczeniu. Będzie wiązało się to z likwidacją roślinność oraz zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, a także z koniecznością zagospodarowania ścieków, wzrostem niskiej emisji i hałasu.</p> <p>W granicach terenu PU mogą powstać nowe obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi – istniejąca zabudowa może ulec dogęszczeniu. Będzie wiązało się to z likwidacją roślinność oraz zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, a także z koniecznością zagospodarowania ścieków, wzrostem niskiej emisji i hałasu.</p> <p>W granicach terenu PU mogą powstać nowe obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi – istniejąca zabudowa może ulec dogęszczeniu. Będzie wiązało się to z likwidacją roślinność oraz zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, a także z koniecznością zagospodarowania ścieków, wzrostem niskiej emisji i hałasu.</p> <p>W granicach terenu PU mogą powstać nowe obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi – istniejąca zabudowa może ulec dogęszczeniu. Będzie wiązało się to z likwidacją roślinność oraz zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, a także z koniecznością zagospodarowania ścieków, wzrostem niskiej emisji i hałasu.</p> |

| przeznaczenie w obowiązującym planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | przeznaczenie w projekcie planu                                                                                                                                                                                    | na czym polega zmiana                                                                                        | możliwe oddziaływania                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>wskazanych na rysunku planu nie dopuszcza się zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nakaz wprowadzenia zabezpieczeń hałasowych zgodnych z Polską Normą. W strefie uciążliwości linii wysokiego napięcia 110 kV zagospodarowanie terenu powinno być realizowane zgodnie z zasadami przepisów szczególnych,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje,</li> <li>o formy parkowania – parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora,</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zasady kształtowania przestrzeni – linie zabudowy określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego,</li> <li>• warunki ochrony przyrodniczej terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>o uciążliwość obiektów musi się zamykać w granicach strefy PT,</li> <li>o obowiązuje bezwzględny nakaz oczyszczania wód deszczowych z terenów inwestycyjnych,</li> <li>o obowiązuje nakaz podłączania obiektów do miejskich sieci inżynierskich,</li> <li>o zakres ewentualnej emisji zanieczyszczeń musi być zgodny z przepisami szczególnymi,</li> <li>o na terenie zalegania surowców ilastych zabudowa możliwa jest po eksploatacji złoża i rekultywacji terenu,</li> </ul> </li> <li>• infrastruktura techniczna – dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                              |                                                                                                            |
| <p><b>84 U</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej: <ul style="list-style-type: none"> <li>o przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,</li> <li>o przeznaczenie uzupełniające – drugorzędny układ drogowy, usługi gastronomii i handlu oraz</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>12P</b> – teren zielni parkowej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– PBC – min. 70%;</li> <li>– zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>– dopuszczenie sytuowania terenowych urządzeń sportu</li> </ul> | <p>wyznaczenie terenu zielni parkowej na terenie wskazanym pod zabudowę usługową oraz zieleni izolacyjną</p> | <p>Rozwiązanie przyjęte w planie ocenia się pozytywnie, utrzymane zostaną tereny aktywne przyrodniczo.</p> |

| przeznaczenie w obowiązującym planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | przeznaczenie w projekcie planu                  | na czym polega zmiana | możliwe oddziaływania |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <p>podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa uciążliwości obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o przeznaczenie dopuszczalne – elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne,</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>o powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% dla każdej działki inwestycyjnej,</li> <li>o wysokość zabudowy – dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji nadziemnych,</li> <li>o formy parkowania – parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora,</li> </ul> </li> <li>zasady kształtowania przestrzeni – linie zabudowy określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego,</li> <li>warunki ochrony przyrodniczej terenu – na terenie zalegania surowców ilastych zabudowa możliwa jest po eksploatacji złoża i rekultywacji terenu,</li> <li>infrastruktura techniczna – dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków, stacji transformatorowych 15/0,4 kV.</li> </ul> | <p>i rekreacji, obiektów małej architektury;</p> |                       |                       |
| <b>85 ZI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                  |                       |                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>przeznaczenie terenu – zieleni izolacyjna: <ul style="list-style-type: none"> <li>o przeznaczenie podstawowe – zieleni izolacyjna,</li> <li>o przeznaczenie uzupełniające – drugorzędny układ drogowy; niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji,</li> <li>o przeznaczenie dopuszczalne – stacje transformatorowe 15/0,4 kV; podziemne przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne, etc.,</li> </ul> </li> <li>warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  |                       |                       |

| przeznaczenie w obowiązującym planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | przeznaczenie w projekcie planu                                                                                                                         | na czym polega zmiana                                                                               | możliwe oddziaływania                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>o ustala się zagospodarowanie terenu w postaci zieleni urządzonej bądź naturalnej z dopuszczeniem zalesień,</li> <li>o ustala się adaptację zieleni istniejącej w szczególności zadrzewień i zakrzewień,</li> <li>• warunki ochrony przyrodniczej terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>o ustala się zagospodarowanie terenu w postaci zieleni urządzonej bądź naturalnej z dopuszczeniem zalesień, ustala się adaptację zieleni istniejącej w szczególności zadrzewień i zakrzewień,</li> <li>o na terenie zalegania surowców ilastych zabudowa możliwa jest po eksploatacji złoża i rekultywacji terenu,</li> </ul> </li> <li>• infrastruktura techniczna – dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków, stacji transformatorowych 15/04 kV.</li> </ul>                                                                              |                                                                                                                                                         |                                                                                                     |                                                                                                            |
| <b>81 MU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                         |                                                                                                     |                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej: <ul style="list-style-type: none"> <li>o przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza,</li> <li>o przeznaczenie uzupełniające – drugorzędny układ drogowy; usługi gastronomii i handlu (do 1000 m<sup>2</sup> p.uż.) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa oddziaływania obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji,</li> <li>o przeznaczenie dopuszczalne – elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków,</li> </ul> </li> <li>• warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>o powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% dla każdej działki inwestycyjnej,</li> </ul> </li> </ul> | <p><b>12n</b> – teren zieleni naturalnej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– PBC – min. 80%;</li> <li>– zakaz lokalizacji budynków;</li> </ul> | <p>wyznaczenie terenu zielni naturalnej na terenie wskazanym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową</p> | <p>Rozwiązanie przyjęte w planie ocenia się pozytywnie, utrzymane zostaną tereny aktywne przyrodniczo.</p> |

| przeznaczenie w obowiązującym planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | przeznaczenie w projekcie planu                                                                                                                                                                                                                                                             | na czym polega zmiana                                                                           | możliwe oddziaływania                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>o wysokość zabudowy – dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze; dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych,</li> <li>o minimalna wielkość działki budowlanej – w zabudowie jednorodzinnej: 600 m<sup>2</sup>,</li> <li>o formy parkowania – parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora,</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zasady kształtowania przestrzeni – linie zabudowy określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego,</li> <li>• warunki ochrony przyrodniczej terenu – sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne,</li> <li>• warunki ochrony dóbr kultury – w zasięgu strefy archeologicznej realizacji zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,</li> <li>• infrastruktura techniczna – dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków, stacji transformatorowych 15/0,4 kV.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                 |                                                                                                      |
| <b>81 MU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                 |                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej: <ul style="list-style-type: none"> <li>o przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza,</li> <li>o przeznaczenie uzupełniające – drugorzędny układ drogowy; usługi gastronomii i handlu (do 1000 m<sup>2</sup> p.uż.) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa oddziaływania obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>1Ws</b> – teren wód powierzchniowych, rowy <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz lokalizacji budynków;</li> <li>– dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;</li> <li>– dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;</li> </ul> | wyznaczenie terenu wód powierzchniowych na terenie wskazanym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową | Rozwiązanie przyjęte w planie ocenia się pozytywnie, utrzymany zostanie istniejący rów odwadniający. |

| przeznaczenie w obowiązującym planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | przeznaczenie w projekcie planu               | na czym polega zmiana                                    | możliwe oddziaływania                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>lokalizacji,</li> <li>o przeznaczenie dopuszczalne – elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków,</li> <li>• warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>o powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% dla każdej działki inwestycyjnej,</li> <li>o wysokość zabudowy – dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze; dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych,</li> <li>o minimalna wielkość działki budowlanej – w zabudowie jednorodzinnej: 600 m<sup>2</sup>,</li> <li>o formy parkowania – parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora,</li> </ul> </li> <li>• zasady kształtowania przestrzeni – linie zabudowy określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego,</li> <li>• warunki ochrony przyrodniczej terenu – sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne,</li> <li>• warunki ochrony dóbr kultury – w zasięgu strefy archeologicznej realizacji zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,</li> <li>• infrastruktura techniczna – dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków, stacji transformatorowych 15/0,4 kV.</li> </ul> | 1KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej | brak istotnych zmiany w stosunku do obowiązującego planu | Brak istotnych oddziaływań, zachowanie stanu istniejącego. |

| przeznaczenie w obowiązującym planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | przeznaczenie w projekcie planu                      | na czym polega zmiana                              | możliwe oddziaływania                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KS – teren komunikacji samochodowej</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                      |                                                    |                                                                                                                                                                          |
| <b>84 U</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                      |                                                    |                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej: <ul style="list-style-type: none"> <li>przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,</li> <li>przeznaczenie uzupełniające – drugorzędny układ drogowy, usługi gastronomii i handlu oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa uciążliwości obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji,</li> <li>przeznaczenie dopuszczalne – elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne,</li> </ul> </li> <li>warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% dla każdej działki inwestycyjnej,</li> <li>wysokość zabudowy – dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji nadziemnych,</li> <li>formy parkowania – parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora,</li> </ul> </li> <li>zasady kształtowania przestrzeni – linie zabudowy określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego,</li> <li>warunki ochrony przyrodniczej terenu – na terenie zalegania surowców ilastych zabudowa możliwa jest po eksploatacji złoża i rekultywacji terenu,</li> <li>infrastruktura techniczna – dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków, stacji transformatorowych 15/0,4 kV.</li> </ul> | <b>2KDZ</b> – teren drogi publicznej klasy zbiorczej | wyznaczenie nowej drogi publicznej klasy zbiorczej | Głównym oddziaływaniem będzie ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, realizacja będzie wymagała wyrównania powierzchni terenu oraz usunięcia części roślinności. |
| <b>81 MU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                      |                                                    |                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>1KDL</b> – teren drogi publicznej klasy lokalnej  | wyznaczenie nowej drogi publicznej klasy lokalnej  | Brak istotnych oddziaływań, zachowanie stanu istniejącego.                                                                                                               |

| przeznaczenie w obowiązującym planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | przeznaczenie w projekcie planu | na czym polega zmiana | możliwe oddziaływania |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza,</li> <li>○ przeznaczenie uzupełniające – drugorzędny układ drogowy; usługi gastronomii i handlu (do 1000 m<sup>2</sup> p.uż.) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa oddziaływania obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji,</li> <li>○ przeznaczenie dopuszczalne – elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków,</li> <li>• warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% dla każdej działki inwestycyjnej,</li> <li>○ wysokość zabudowy – dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze; dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych,</li> <li>○ minimalna wielkość działki budowlanej – w zabudowie jednorodzinnej: 600 m<sup>2</sup>,</li> <li>○ formy parkowania – parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora,</li> </ul> </li> <li>• zasady kształtowania przestrzeni – linie zabudowy określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego,</li> <li>• warunki ochrony przyrodniczej terenu – sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo-wodne,</li> <li>• warunki ochrony dóbr kultury – w zasięgu strefy archeologicznej realizacji zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,</li> </ul> |                                 |                       |                       |

| przeznaczenie w obowiązującym planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | przeznaczenie w projekcie planu                       | na czym polega zmiana                               | możliwe oddziaływania                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>infrastruktura techniczna – dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków, stacji transformatorowych 15/0,4 kV.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |                                                     |                                                            |
| <b>89 PT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |                                                     |                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>przeznaczenie terenu – tereny strefy przemysłowo-technicznej: <ul style="list-style-type: none"> <li>przeznaczenie podstawowe – przemysł produkcyjny i przetwórczy z wyłączeniem obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska, rzemiosło produkcyjne i usługowe, bazy składy i magazyny, obiekty usług technicznych miasta takie jak stacje transformatorowe 15/0,4 kV, przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne, etc.,</li> <li>przeznaczenie uzupełniające – drugorzędny układ drogowy, zieleni izolacyjna,</li> <li>przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa administracyjno-usługowa,</li> </ul> </li> <li>warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>realizacje budowlane na terenach powyrobowiskowych należy poprzedzić rekultywacją terenu i szczegółowymi badaniami geotechnicznymi,</li> <li>ustala się maksymalne ograniczenie dostępności do drogi 6b KUG, przy czym dla nowotworzonych działek ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie od układu lokalnego,</li> <li>powierzchnia biologicznie czynna – 20% dla każdej działki inwestycyjnej,</li> <li>w strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu nie dopuszcza się zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nakaz wprowadzenia zabezpieczeń hałasowych zgodnych z Polską Normą. W strefie uciążliwości linii wysokiego napięcia 110 kV</li> </ul> </li> </ul> | <b>2KDL</b> – teren drogi publicznej klasy lokalnej   | wyznaczenie nowej drogi publicznej klasy lokalnej   | Brak istotnych oddziaływań, zachowanie stanu istniejącego. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>1KDD</b> – teren drogi publicznej klasy dojazdowej | wyznaczenie nowej drogi publicznej klasy dojazdowej | Brak istotnych oddziaływań, zachowanie stanu istniejącego. |

| przeznaczenie w obowiązującym planie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | przeznaczenie w projekcie planu | na czym polega zmiana | możliwe oddziaływania |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <p>zagospodarowanie terenu powinno być realizowane zgodnie z zasadami przepisów szczególnych,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje,</li> <li>o formy parkowania – parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora,</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zasady kształtowania przestrzeni – linie zabudowy określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego,</li> <li>• warunki ochrony przyrodniczej terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>o uciążliwość obiektów musi się zamykać w granicach strefy PT,</li> <li>o obowiązuje bezwzględny nakaz oczyszczania wód deszczowych z terenów inwestycyjnych,</li> <li>o obowiązuje nakaz podłączania obiektów do miejskich sieci inżynierskich,</li> <li>o zakres ewentualnej emisji zanieczyszczeń musi być zgodny z przepisami szczególnymi,</li> <li>o na terenie zalegania surowców ilastych zabudowa możliwa jest po eksploatacji złoża i rekultywacji terenu,</li> </ul> </li> <li>• infrastruktura techniczna – dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.</li> </ul> |                                 |                       |                       |

## 8 Charakterystyka środowiska przyrodniczego, stanu zasobów, odporności środowiska i istniejących problemów

### 8.1 Uwarunkowania przyrodnicze i zagospodarowanie terenów

Obszar objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części miasta w obrębach 3-02, 3-05, 3-06 i zajmuje powierzchnię ok. 30,27 ha. Jest to teren, który stanowi mozaikę terenów zainwestowanych pod zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową a także terenów zadrzewionych oraz podlegających naturalnej sukcesji. Przedmiotowy teren położony jest przy ulicy Okólnej oraz Słonecznej. Najbliższe otoczenie przedmiotowego terenu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej oraz tereny funkcjonujące przyrodniczo (niezabudowane). Północno-wschodnia część terenu opracowania znajduje się w granicach dawnego wysypiska śmieci „Zwałka”, obecnie porośniętego roślinnością trawiastą.

Zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną wg Kondrackiego obszar opracowania położony jest w granicach Nizin Środkowopolskich, na Nizinie Środkowomazowieckiej, w zasięgu mezoregionu Równina Wołomińska (318.78).

Równina Wołomińska znajduje się na wschód od Kotliny Warszawskiej i na południe od Doliny Dolnego Bugu. W podłożu równiny (w części zachodniej) występują ropy węgłowe, stanowiące surowce dla cegielni. Równina wznosi się łagodnie w kierunku południowo-wschodnim ku Wysoczyźnie Kałuszyńskiej, z której spływają dopływy Narwi i Bugu: Struga, Czarna, Rządza, Osownica i Liwiec. W poprzek ich płytkich dolin prowadzi linia kolejowa do Białegostoku. Równina Wołomińska jest krainą rolniczą z małym udziałem lasów, co ją różni od przyległej Doliny Dolnego Bugu<sup>1</sup>.

Obszar opracowania znajduje się w zasięgu występowania piasków, miejscami żwirów, rzecznych tarasów nadzalewowych 12,0-15,0 m n.p. rzeki na ropy (ropy warwowych), miejscami mułkach i piaskach, zastoiskowych. Po części osady te zostały przykryte gruntami nasypowymi.

W obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Nie występują też udokumentowane złoża kopalin ani tereny prognostyczne i perspektywiczne występowania złóż.

Na obszarze objętym planem nie występują gleby klas chronionych.

Na obszarze objętym opracowaniem w północnej części znajduje się fragment niewielkiego stawu, natomiast przy zabudowie produkcyjno-usługowej zlokalizowane są zbiorniki retencyjne.

Obszar opracowania położony jest w obrębie nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska i GZWP Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), a także w obrębie udokumentowanego GZWP Nr 222 Dolina środkowej Wisły, dla którego w tej części nie wskazano projektowanego obszaru ochronnego. Wody głównych zbiorników wód podziemnych podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne.

Głębokość do pierwszego poziomu wodonośnego w obszarze opracowania wynosi od 5 do 10 m. Wydajność studni wierconych jest zależna głównie od miąższości piętra wodonośnego, na terenie opracowania wynosi ona > 120 m<sup>3</sup>/h.

Na szatę roślinną obszaru opracowania składa się roślinność terenów zabudowanych, tj. roślinność urządzona o dominacji koszonych trawników z pojedynczymi nasadzeniami ozdobnych drzew i krzewów. Natomiast na terenach wolnych od zabudowy roślinność stanowią zwarte zadrzewienia, gdzie występują pospolite gatunki zarówno drzew iglastych jak i liściastych m.in. sosna zwyczajna, brzoza brodawkowata, klon jesionolistny oraz roślinność trawiasta podlegająca naturalnej sukcesji. Wzdłuż ul. Słonecznej oraz ul. Okólnej wyróżniają się rzędowe nasadzenia topoli włoskiej (*Populus nigra*).

Obszar opracowania ze względu na znaczne zainwestowanie nie stanowi istotnego siedliska i żerowiska dla zwierząt. Fauna obszaru opracowania to głównie pospolite gatunki synantropijne ptaków, drobnych ssaków

<sup>1</sup> Geografia regionalna Polski, Kondracki J., PWN 2009 s. 195-196

i bezkręgowców, spotykane w bliskości siedzib ludzkich.

Obszar opracowania położony jest poza krajową i regionalną siecią korytarzy ekologicznych.

Teren objęty opracowaniem leży poza zasięgiem obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliższą obszarową formą ochrony przyrody jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, którego granica przebiega po zachodniej stronie przedmiotowego terenu.

## 8.2 Ekofizjograficzne uwarunkowania dla zagospodarowania przestrzennego

### *Obszary pełniące funkcje przyrodnicze*

Obszar objęty opracowaniem w większości nie pełni istotnych funkcji przyrodniczych z uwagi na znaczne zainwestowanie. Natomiast na terenach wolnych od zabudowy roślinność stanowi zwarte zadrzewienia oraz roślinność trawiasta podlegająca naturalnej sukcesji. Tereny te mogą stanowić siedlisko dla pospolitych, synantropijnych gatunków ptaków, drobnych ssaków i bezkręgowców spotykanych w bliskości siedzib ludzkich.

### *Obszary ograniczeń funkcji użytkowych*

Warunki posadowienia budynków w obszarze opracowania są korzystne.

Na terenie opracowania brak jest ograniczeń wynikających z ochrony złóż, gleb czy obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Przedmiotowy teren położony jest również poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w obrębie GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska i GZWP Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), które nie są udokumentowane, a także w obrębie udokumentowanego GZWP Nr 222 Dolina środkowej Wisły, dla którego w tej części nie wskazano projektowanego obszaru ochronnego. Wody głównych zbiorników wód podziemnych podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne.

Teren objęty opracowaniem leży poza zasięgiem obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

### *Ocena przydatności terenu dla rozwoju funkcji użytkowych*

Predyspozycje obszaru opracowania analizowano m.in. na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki przyjętego uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 r., które zostało opracowane zgodnie z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. W wyżej wymienionym studium obszar opracowania wskazano jako:

- MU – tereny mieszkaniowo-usługowe, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową oraz usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, takie jak: handel detaliczny (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup>), ochrona zdrowia i opieka społeczna i socjalna, oświata, szkolnictwo wyższe, kultura, kult religijny, turystyka, sport i rekreacja, hotelarstwo, gastronomia, łączność (poczta, telekomunikacja), obsługa nieruchomości, pośrednictwo finansowe, administracja, drobna wytwórczość, a także zieleń towarzyszącą (w tym ogólnodostępną);
- PU, PU1 – tereny produkcyjno-usługowe i techniczne, przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, obsługi technicznej, magazynową, składową i usługową, o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu detalicznego i hurtowego (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup> na obszarze wskazanym na rysunku Studium), ekspozycji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej i recyklingu, łączności, obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych i sprzedaży paliw oraz biur i administracji, hotelarstwa, gastronomii, pośrednictwa finansowego, a także zbiorniki retencyjne, zieleń towarzyszącą i izolacyjną;
- ZU – tereny zieleni z usługami turystyki i rekreacji, przeznaczone pod zieleń urządzoną, ogólnodostępną, w tym: parki miejskie i skwery, a także towarzyszące jej obiekty hotelowe i pensjonatowe, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, pawilony parkowe, muszle koncertowe,

małą architekturę oraz związane z obsługą turystyczną obiekty handlu i gastronomii;

- ZP – tereny zieleni urządzonej, przeznaczone pod zielenią urządzonej, ogólnodostępnej, w tym: parki miejskie i skwery, zieleni o charakterze izolacyjnym, a także towarzyszące jej niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, małej architektury, pawilony parkowe, muszle koncertowe oraz usługi tzw. małej gastronomii.

W związku z ustalonym przeznaczeniem terenu na etapie tworzenia studium, nie przewiduje się możliwości ustalenia innych jego funkcji niż te wskazane w studium.

### 8.3 Jakość środowiska

#### *Jakość wód powierzchniowych*

Jakość wód powierzchniowych zależy od wielu czynników naturalnych i antropogenicznych. Czystość i jakość wód powierzchniowych determinują: budowa geologiczna zlewni, klimat, typ gleb występujących w sąsiedztwie cieku, a także urbanizacja, uprzemysłowienie i rolnictwo. Istotny wpływ na zanieczyszczenie wód ma ilość pobieranej wody oraz odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych, a także ingerencja w budowę koryta rzeki.

Na obszarze objętym opracowaniem w północnej części znajduje się fragment niewielkiego stawu, natomiast przy zabudowie produkcyjno-usługowej zlokalizowane są zbiorniki retencyjne. W granicach miasta Marki nie ma punktów monitoringu rzek. Omawiany obszar położony jest w zasięgu jednostki, tj. PLRW200002671852 *Długa od Dopływu z Rembertowa do ujścia*. Główny Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie w 2019 r. prowadził badania stanu jednolitych części wód powierzchniowych, jednakże dla ww. JCWP nie wykonano oceny (dla JCWP o typie 0 (SZCW) nie będącej kanałem, nie wykonuje się klasyfikacji elementów biologicznych i fizykochemicznych).

Zgodnie z *Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (2016 r.)* stan JCWP *Długa od Dopływu z Rembertowa do ujścia* jest zły i istnieje ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych. W zlewni ww. JCWP nie zidentyfikowano presji mogącej być przyczyną występujących przekroczeń wskaźników jakości. Konieczne jest dokonanie szczegółowego rozpoznania przyczyn w celu prawidłowego zaplanowania działań naprawczych. Rozpoznanie przyczyn nieosiągnięcia dobrego stanu zapewni realizacja działań na poziomie krajowym: utworzenie krajowej bazy danych o zmianach hydromorfologicznych, przeprowadzenie pogłębionej analizy presji pod kątem zmian hydromorfologicznych, opracowanie dobrych praktyk w zakresie robót hydrotechnicznych i prac utrzymaniowych wraz z ustaleniem zasad ich wdrażania oraz opracowanie krajowego programu renaturalizacji wód powierzchniowych.

#### *Jakość wód podziemnych*

Jednolite części wód podziemnych są jednostkami hydrogeologicznymi. Zostały one wyodrębnione na podstawie systemów krążenia wód przypowierzchniowego poziomu wodonośnego. Obszar opracowania położony jest w zasięgu JCWPd nr 54. Zgodnie z *Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (2016 r.)* zarówno stan chemiczny, jak i ilościowy ww. JCWPd jest dobry i nie ma ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych.

Zgodnie z monitoringiem GIOŚ w ostatnich latach nie prowadzono badań wód podziemnych w granicach miasta Marki. Najbliżej położone punkty monitoringowe znajdują się na północ od Marek, w miejscowościach Radzymin i Wólka Radzyńska. Zgodnie z wynikami badań GIOŚ jakość wód w tych punktach odpowiadała III klasie, są to więc wody zadowalającej jakości, w których wartości elementów fizykochemicznych są podwyższone w wyniku naturalnych procesów zachodzących w wodach podziemnych lub słabego wpływu działalności człowieka.

#### *Jakość powietrza*

Jakość powietrza atmosferycznego w mieście Marki kształtowana jest przez szereg czynników. Obok typowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza takich jak emisja punktowa z wysokich emitatorów, emisja niska z obszarów zwartej zabudowy czy emisja komunikacyjna, istotny wpływ na jakość powietrza w Markach ma również transgraniczne przemieszczanie się zanieczyszczeń z Warszawy, z którą miasto graniczy.

Departament Monitoringu Środowiska Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie w Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim – raport wojewódzki za rok 2020 wykonał klasyfikację jakości powietrza w poszczególnych strefach według poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych. Żaden z punktów pomiarowych nie znalazł się w granicach miasta Marki, które zostało zakwalifikowane do strefy mazowieckiej.

**Tabela 2. Wyniki klasyfikacji strefy mazowieckiej ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ochronę roślin w zakresie następujących zanieczyszczeń: dwutlenek azotu, dwutlenek siarki, tlenek węgla, benzen, pyły, benzo(a)piren, arsen, kadm, nikiel, ołów, ozon**  
(źródło: GIOŚ, 2021)

|                                     | symbol klasy dla poszczególnych zanieczyszczeń |                 |    |                               |      |       |       |    |    |    |    |                |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|----|-------------------------------|------|-------|-------|----|----|----|----|----------------|
|                                     | NO <sub>2</sub> <sup>2</sup>                   | SO <sub>2</sub> | CO | C <sub>6</sub> H <sub>6</sub> | PM10 | PM2,5 | B(a)P | As | Cd | Ni | Pb | O <sub>3</sub> |
| ze względu na ochronę zdrowia ludzi | A                                              | A               | A  | A                             | C    | A/C1  | C     | A  | A  | A  | A  | A/D2           |
| ze względu na ochronę roślin        | A                                              | A               | -  | -                             | -    | -     | -     | -  | -  | -  | -  | A/D2           |

gdzie:

- klasa A - jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają poziomu dopuszczalnego;
- klasa C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziom dopuszczalny powiększone o margines tolerancji (w przypadku, gdy margines tolerancji nie jest określony – poziom dopuszczalny) albo przekraczają poziom docelowy;
- C1 – jeżeli stężenia PM<sub>2,5</sub> przekraczają poziom dopuszczalny dla fazy II;
- D2 – jeżeli stężenia zanieczyszczeń przekraczają poziom długoterminowe.

Wyniki analiz i oszacowań GIOŚ w Warszawie wskazują, że w województwie mazowieckim podstawową przyczyną przekroczeń pyłów PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> i benzo(a)pirenu jest emisja powierzchniowa (emisja związana z ogrzewaniem mieszkań w sektorze komunalno-bytowym). Duży jest napływ zanieczyszczeń spoza województwa (w którym przeważa emisja związana z ogrzewaniem mieszkań w sektorze komunalno-bytowym). Znaczący udział ma także emisja liniowa (emisja związana z ruchem pojazdów i spalaniem paliw).

#### 8.4 Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu

##### Gospodarka ściekowa

Zgodnie z danymi GUS z 2020 r. w mieście Marki ze zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, podobnie jak z sieci wodociągowej, korzysta ok. 89% ogółu ludności. W ostatnich latach następuje sukcesywna rozbudowa sieci kanalizacyjnej. Nieczystości ciekłe odprowadzane są do warszawskiego systemu kanalizacji i oczyszczane w Oczyszczalni Ścieków „Czajka”. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do Wisły.

Obszar opracowania objęty jest siecią wodociągową, siecią kanalizacyjną, siecią elektroenergetyczną, siecią gazową. Wyposażenie w infrastrukturę jest bardzo korzystnym uwarunkowaniem, zwłaszcza w sieć kanalizacyjną – z uwagi na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia wód podziemnych oraz w sieć gazową – z uwagi na możliwość redukcji zanieczyszczeń powietrza powstających w wyniku spalania paliw grzewczych o niższych parametrach spalania i gorszej jakości.

<sup>2</sup> dla roślin NO<sub>x</sub>,

### Ciepłownictwo

Na terenie miasta Marki głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza jest emisja niska, pochodząca z emitorów o wysokości do 40 m. Obok zanieczyszczeń pochodzących z komunikacji samochodowej, najistotniejszym źródłem tego typu emisji jest emisja zanieczyszczeń powstających ze spalania w lokalnych kotłowniach węglowych i indywidualnych paleniskach domowych, które najczęściej opalane są tanim węglem, a więc o złej charakterystyce i niskich parametrach grzewczych. Skutki opalania budynków są odczuwalne zwłaszcza w sezonie grzewczym, szczególnie na terenach większej koncentracji zabudowy.

Zgodnie z danymi GUS za rok 2020 z sieci gazowej korzysta ok. 88% mieszkańców Marek. Sieć gazociągów zasila urządzenia służące do produkcji ciepła. W *Programie Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Miasto Marki* wskazano, że największe zużycie energii na cele grzewcze wynika ze zużycia gazu, ale zużycie innych paliw, takich jak węgiel i drewno, nadal utrzymuje się na wysokim poziomie i jest jednym z głównych źródeł emisji dwutlenku węgla do atmosfery. Obszar opracowania posiada dostęp do sieci gazowej.

### Klimat akustyczny

Klimat akustyczny w istotny sposób wpływa na warunki bytowania i zdrowie człowieka oraz warunki życia zwierząt. Hałas stanowi jedno z istotnych zanieczyszczeń środowiska, które w związku z ciągłym rozwojem komunikacji i postępującą urbanizacją stale wzrasta. Dopuszczalne poziomy hałasu są regulowane rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Klimat akustyczny na obszarze opracowania warunkują głównie:

- tereny zabudowane – znaczna część przedmiotowego terenu jest zainwestowana pod zabudowę produkcyjną, magazynową oraz usługową. W najbliższym otoczeniu również znajdują się tereny o podobnej funkcji. Procesy produkcyjne oraz transport związany z obsługą obiektów mogą wpływać niekorzystnie na klimat akustyczny;
- ulica Okólna oraz ulica Słoneczna – drogi o znaczeniu lokalnym, jednakże stanowią intensywnie uczęszczane ciągi komunikacyjne, ze względu na obsługę terenów produkcyjno-usługowych.

## 8.5 Tendencje zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń planu

Dla obszaru opracowania obowiązuje obecnie:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II”, przyjęty uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII”, przyjęty uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r.

W ww. mpzp obszar opracowania przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU), zabudowę usługową (U), zabudowę przemysłowo-techniczną (PT), zieleni izolacyjną (ZI) oraz tereny komunikacyjne. Stopniowe ograniczanie wciąż istniejących naturalnych powierzchni poprzez zmianę ich funkcji postępować będzie w wyniku realizacji nowych obiektów kubaturowych i związanej z nimi infrastruktury technicznej, jednak dzięki istniejącemu miejscowemu planu zagospodarowania przestrzennego ład przestrzenny tego obszaru zostanie zachowany, zabudowa nie będzie następować w sposób chaotyczny.

W przypadku niepodjęcia działań zmierzających do zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu opracowania, przewiduje się dalsze utrzymanie terenów zainwestowanych oraz zadrzewionych. Natomiast na terenach porośniętych roślinnością trawiastą będzie następowała naturalna sukcesja. W miejscach roślin zielnych będą wkraczały zarośla i zadrzewienia.

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

Ochrona środowiska na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym realizowana jest w Polsce między innymi poprzez wprowadzenie w życie odpowiednich aktów prawnych, w tym ustaw i rozporządzeń.

Projekt planu dotyczy niewielkiego w skali miasta terenu, niemożliwe jest więc przeprowadzenie analizy zgodności z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym czy krajowym, które z zasady odnoszą się do polityki przestrzennej dla większych jednostek np. gminy. Ogólnie plan uwzględnia cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu krajowym i międzynarodowym dotyczące głównie:

- ochrony powierzchni ziemi, racjonalnego gospodarowania i zachowania wartości przyrodniczych określonych w przepisach szczegółowych tj.: ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r., ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
- utrzymania norm odnośnie jakości gleb określonych w przepisach szczegółowych – ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz prowadzenia odpowiedniej gospodarki wodno-ściekowej określonej w przepisach szczegółowych – ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska; ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- ochrony powietrza – ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.;
- prawidłowej gospodarki odpadami określonej w przepisach szczegółowych tj.: ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- utrzymania norm odnośnie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczegółowych, tj.: ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. oraz odpowiednie rozporządzenia do niej.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z realizacją wymienionych powyżej celów. Dzięki odpowiednim rozwiązaniom planistycznym możliwy jest rozwój gospodarczy z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju na terenie miasta Marki.

## **10 Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe, chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmioty obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko**

W niniejszej prognozie ocenia się skutki, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu pod funkcje określone w projekcie planu, a które mogą wpływać na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza, wytwarzanie odpadów, wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych oraz powodować ryzyko wystąpienia awarii.

Analogicznie ocenia się skutki wpływu realizacji ustaleń projektu planu na powierzchnię ziemi, glebę, kopaliny, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, zwierzęta i rośliny.

W projekcie planu określa się następujące przeznaczenie terenów:

U – teren usług;

PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług;

- ZP – teren zieleni parkowej;  
Zn – teren zieleni naturalnej;  
Ws – teren wód powierzchniowych, rowy;  
KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;  
KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;  
KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

## 10.1 Oddziaływanie na ludzi

W rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska znaczące oddziaływanie na środowisko oznacza również znaczące oddziaływanie na zdrowie ludzi. O znaczącym oddziaływaniu na środowisko (zdrowie ludzi) można mówić w sytuacji, gdy przekraczane są standardy emisyjne oraz dopuszczalne normy hałasu (dopuszczalne normy zanieczyszczeń) określone w przepisach o ochronie środowiska.

### Hałas

Dopuszczalne poziomy hałas są określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

**Tabela 3. Dopuszczalne poziomy hałas w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu w odniesieniu do jednej doby**

(źródło: rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku)

| rodzaj terenu                                                                                                                                                             | Drogi lub linie kolejowe                                  |                                                          | Instalacje i pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu                                                            |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                           | pora dnia – przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom | pora nocy – przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom | pora dnia – przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym | pora nocy – przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy |
| tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, tereny zabudowy zagrodowej, <b>tereny rekreacyjno-wypoczynkowe</b> , tereny mieszkaniowo-usługowe | 65 dB                                                     | 56 dB                                                    | 55 dB                                                                                                           | 45 dB                                                                             |

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada na analizowanym terenie lokalizację zabudowy usługowej (U) oraz produkcyjnej, składów, magazynów lub usług (PU). Będą to nowe źródła hałasu, którego poziom wzrośnie na skutek realizacji nowych inwestycji oraz zwiększenia ruchu samochodowego do i z nowopowstałych obiektów. W przypadku terenu usług, z uwagi na niewielką powierzchnię, nie przewiduje się, aby generowany hałas przekraczał dopuszczalne poziomy. Większych uciążliwości należy spodziewać się od terenów produkcyjnych (PU), na których mogą powstać nowe obiekty (dogęszczenie istniejące zabudowy). Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można stwierdzić ani opisać możliwych negatywnych oddziaływań bez znajomości rodzaju ani szczegółów technicznych przedsięwzięć, które powstaną na terenach PU. Plan dopuszcza na terenach 1U, 1PU, 2PU, 3PU, 4PU lokalizację zakładów mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (dla terenu 4PU plan dopuszcza również powstanie zakładów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko). Przedsięwzięcia mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko muszą mieć przeprowadzoną procedurę oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (w celu wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia) i musi ona wykazać brak istotnych oddziaływań przedsięwzięcia. W raporcie wykonanym na potrzeby procedury ocenia się wielkość i zasięg oddziaływania na klimat akustyczny, zgodność z przepisami, a w przypadku negatywnych oddziaływań wskazuje się działania zapobiegające. Jednakże należy podkreślić, że koncentracja terenów produkcji, składów,

magazynów i usług oraz terenów usługowych jest rozwiązaniem korzystnym, ponieważ nie są to tereny podlegające prawnej ochronie akustycznej.

Zgodnie z zapisami projektu planu przyjmuje się kwalifikacje terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska. Zatem dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12P (jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie.

Uciążliwości związane z hałasem mogą również powstawać na etapie realizacji inwestycji, w trakcie budowy nowych obiektów budowlanych, co będzie miało bezpośredni, ale krótkotrwały i chwilowy charakter.

#### *Oddziaływanie na powietrze*

Głównym lokalnym źródłem zanieczyszczenia powietrza jest emisja powierzchniowa z sektora bytowego, związana z indywidualnym ogrzewaniem budynków. Ponadto na terenach zabudowanych źródło zanieczyszczeń stanowi również transport samochodowy (emisja liniowa).

Realizacja nowych terenów zabudowy usługowej wiąże się ze wzrostem zapotrzebowania na energię i ciepło, w wyniku czego wzrośnie emisja gazów i pyłów do powietrza. Projekt planu przewiduje tereny zabudowy z ogrzewaniem budynków z indywidualnych źródeł ciepła. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł może powodować nieznaczny wzrost emisji gazów i pyłów od powietrza. Będzie to oddziaływanie o charakterze sezonowym, zależnym od warunków atmosferycznych. Warto podkreślić, że na wielkość emisji ma także wpływ zastosowana technologia w systemach pozyskiwania ciepła – przewiduje się, że nowoczesne rozwiązania znacznie obniżą emisję.

Co więcej realizacja zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów lub usług również nie przyczyni się do znaczącego zwiększenia emisji zanieczyszczeń, gdyż podlega ona rygorystycznym normom prawnym dotyczącym dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń. Zakłady produkcyjne będą zaopatrzone w odpowiednie środki minimalizujące emisje zanieczyszczeń do dopuszczalnych poziomów. Plan dopuszcza na tych terenach powstanie zakładów mogących zawsze (4PU) i potencjalnie (1U, 1PU, 2PU, 3PU, 4PU) znacząco oddziaływać na środowisko, które muszą mieć przeprowadzoną procedurę oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (w celu wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia) i musi ona wykazać brak istotnych oddziaływań przedsięwzięcia. Modelowanie emisji zanieczyszczeń odbywa się na poziomie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla konkretnego przedsięwzięcia, bierze się wówczas pod uwagę odległość od zabudowy mieszkaniowej oraz oddziaływanie już istniejących obiektów oraz infrastruktury drogowej (oddziaływanie skumulowane), możliwe jest również określenie środków minimalizujących potencjalne negatywne oddziaływania.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną projekt planu ustala:

- a) *zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;*
- b) *przy budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznych nakazuje się stosowanie linii kablowych;*
- c) *dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu;*
- d) *dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. e;*
- e) *zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.*

Należy zaznaczyć, że teren objęty sporządzeniem planu zlokalizowany jest w silnie zurbanizowanej części miasta, w sąsiedztwie zwartej zabudowy produkcyjno-usługowej oraz głównego szlaku komunikacyjnego, z tego względu oddziaływanie na powietrze nie będzie w skali miasta wyróżniające. Ponadto, w planie dopuszcza się pozyskanie energii ze źródeł odnawialnych. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii bezpośrednio wpływa na ograniczenie ilościowe zasobów nieodnawialnych oraz przyczynia się do ograniczenia emisji zanieczyszczeń.

W fazie wznoszenia nowych obiektów budowlanych nastąpi czasowe oddziaływanie na powietrze

atmosferyczne związane z pracą urządzeń budowlanych oraz transportem materiałów na placie budowy. Będzie to zanieczyszczenie pyłowe powietrza, jednak nie przewiduje się, aby było to znaczące oddziaływanie. Prawdopodobnie po zakończeniu inwestycji nastąpi przywrócenie stanu pierwotnego. Będzie to, więc oddziaływanie bezpośrednie, chwilowe.

Zapisy wprowadzone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przyczynią się do znaczącego pogorszenia stanu powietrza.

#### *Pola elektromagnetyczne*

Pole elektromagnetyczne jest to pole elektryczne, magnetyczne lub elektromagnetyczne o częstotliwości od 0 Hz do 300 GHz. Głównymi źródłami promieniowania niejonizującego w środowisku są: stacje radiowe i telewizyjne, elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia, stacje transformatorowe, stacje przekątnikowe telefonii komórkowej, urządzenia radiolokacyjne oraz radionawigacyjne. Dopuszczalny poziom pola elektrycznego w zależności od funkcji obszaru określa szczegółowo *rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448)*.

W obszarze opracowania występują napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV. Pole magnetyczne ma zdolność przenikania przez większość obiektów, dlatego jego ekranowanie jest utrudnione. Przepisy odrębne wymagają zachowania stref ochronnych od linii elektroenergetycznych, o szerokości w zależności od napięcia, w których zakazuje się m.in. lokalizacji miejsc pobytu, a tym samym ogranicza ekspozycje ludzi na promieniowanie.

Projekt planu ustala:

- *zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 4,0 m w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości po 18,0 m w obie strony od osi linii, oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym.*

Zachowując zgodność z przepisami prawa nie przewiduje się negatywnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego na zdrowie ludzi.

## **10.2 Oddziaływanie na wodę**

Tereny zurbanizowane mogą oddziaływać na wody podziemne i powierzchniowe poprzez zwiększoną produkcję ścieków oraz poprzez zaburzenie naturalnego krążenia wód, kiedy wody opadowe i roztopowe, zamiast wnikać w grunt, są zbierane z powierzchni nieprzepuszczalnych (dachów, placów, ulic) i odprowadzane bezpośrednio do wód powierzchniowych lub oczyszczalni. Z kolei nieoczyszczone wody z dróg i placów bezpośrednio odprowadzone do gruntu mogą również stanowić źródło zanieczyszczeń.

Wzdłuż ulicy Okólnej oraz Słonecznej występuje miejska sieć kanalizacji sanitarnej, istnieje więc możliwość podłączenia do niej nowopowstałych budynków. Przewidują to zapisy projektu planu, który w zakresie gospodarki ściekowej ustala odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych, do systemu kanalizacji zbiorczej. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej zapewni kompleksowe zagospodarowanie ścieków powstających na tym obszarze.

W odniesieniu do wód opadowych i roztopowych projekt planu ustala odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych, bezpośrednio do ziemi, na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi jest rozwiązaniem korzystnym, ograniczającym zaburzenia naturalnego cyklu obiegu wody. Projekt planu dopuszcza również odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji zbiorczej, otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej, w tym: rowów infiltracyjnych, zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, studni chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także budowę i przebudowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 200 mm.

Przy zachowaniu zgodności z zapisami projektu planu oraz przepisami prawa nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na środowisko wodne.

### 10.3 Oddziaływanie na powierzchnię ziemi

Do niekorzystnych przekształceń terenu dochodzić będzie w związku z prowadzeniem robót budowlanych. Przy budowie lub rozbudowie obiektów budowlanych dochodzi do przekształcenia powierzchniowej warstwy ziemi poprzez wykonywanie wykopów pod fundamenty nowych budynków lub podbudowę dróg i sytuowanie w pasie drogowym sieci infrastruktury technicznej. Opisywane oddziaływania będą nieznaczne, o charakterze bezpośrednim, długoterminowym i stałym. Wystąpią również krótkoterminowe i chwilowe oddziaływania, związane z etapem prowadzenia robót budowlanych (czasowe deformacje terenu, wykopy itp.).

W trakcie prowadzenia robót budowlanych może również dojść do zanieczyszczenia gleby poprzez niewłaściwe zabezpieczenie przy składowaniu materiałów budowlanych i odpadów budowlanych.

Niemniej przeznaczenie terenów pod funkcje produkcyjne oraz usługowe nie wiąże się z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi pod warunkiem prawidłowej gospodarki odpadami i ściekami.

#### *Skażenia gleb*

Do zanieczyszczenia gleb substancjami chemicznymi może dochodzić w wyniku punktowych emisji z dużych zakładów przemysłowych lub też w formie liniowej – wzdłuż intensywnie uczęszczanych szlaków komunikacyjnych. Realizacja inwestycji na terenach PU będzie poprzedzona modelowaniem emisji zanieczyszczeń na etapie uzyskiwania stosownych pozwoleń i decyzji przez inwestora oraz będzie dotyczyła konkretnych inwestycji. Przy zastosowaniu odpowiednich środków minimalizujących nie przewiduje się, by doszło do skażenia gleb.

### 10.4 Oddziaływanie na zasoby naturalne

W granicach obszaru opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin ani obszary prognostyczne lub perspektywiczne ich występowania, nie przewiduje się więc oddziaływań na zasoby geologiczne.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w obrębie GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska i GZWP Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), które nie są udokumentowane, a także w obrębie udokumentowanego GZWP Nr 222 Dolina środkowej Wisły, dla którego w tej części nie wskazano projektowanego obszaru ochronnego. Wody głównych zbiorników wód podziemnych podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne.

Grunty orne występujące na terenie opracowania nie odznaczają się wysoką klasą bonitacji – nie podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### 10.5 Oddziaływanie na krajobraz

Obszar opracowania charakteryzuje się niskimi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi. Jest to teren w większości zainwestowany pod zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową. Na pozostałych terenach szatę roślinną stanowią pospolite gatunki na powszechnie występujących siedliskach.

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu powstaną nowe tereny usługowe, dogęszczeniu ulegnie zabudowa produkcyjna. Dzięki zapisom planu zabudowa na tym terenie będzie rozwijała się w sposób zaplanowany oraz harmonijny. Z uwagi na obecne przekształcenie oraz zagospodarowanie zarówno przedmiotowego terenu jak i terenów przyległych nie przewiduje się powstania obiektów dysharmonijnych.

### 10.6 Wpływ na ekosystemy i różnorodność biologiczną

Różnorodność biologiczną można rozumieć jako stopień zachowania naturalnie występujących gatunków oraz zbiorowisk, a także ras zwierząt i form roślin. Różnorodność biologiczna występuje zatem na trzech poziomach organizacji przyrody: ekosystemowym, gatunkowym, genetycznym.

Obszar objęty planem nie pełni istotnych funkcji przyrodniczych, nie występują tutaj zbiorowiska roślinności rzadkie i zagrożone w skali kraju lub regionu. Na szatę roślinną obszaru opracowania składa się

roślinność terenów zabudowanych, tj. roślinność urządzona o dominacji koszonych trawników z pojedynczymi nasadzeniami ozdobnych drzew i krzewów. Natomiast na terenach wolnych od zabudowy roślinność stanowią zwarte zadrzewienia, gdzie występują pospolite gatunki zarówno drzew iglastych jak i liściastych m.in. sosna zwyczajna, brzoza brodawkowata, klon jesionolistny oraz roślinność trawiasta podlegająca naturalnej sukcesji. Wzdłuż ul. Słonecznej oraz ul. Okólnej wyróżniają się rzędowe nasadzenia topoli włoskiej (*Populus nigra*). Obszar opracowania ze względu na znaczne zainwestowanie nie stanowi istotnego siedliska i żerowiska dla zwierząt, położony jest poza krajową i regionalną siecią korytarzy ekologicznych. Nie przewiduje się istotnych negatywnych oddziaływań na ekosystemy i różnorodność biologiczną wynikających z projektu planu. Zmniejszeniu ulegnie powierzchnia terenów biologicznie czynnych, na których w naturalny sposób może zachodzić proces infiltracji wód opadowych. Dla terenów wprowadza się obowiązek zachowania minimalnej powierzchni terenów aktywnych biologicznie: 1U – 30%; 1PU, 2PU, 3PU, 4PU – 10%; 1ZP – 70%, 1Zn – 80%. Projekt planu zachowuje tereny obecnie funkcjonujące przyrodniczo, tj. ZP – teren zieleni parkowej, Zn – teren zieleni naturalnej, Ws – teren wód powierzchniowych, rowy. Pozytywnie ocenia się również wyznaczenie w terenach 3PU, 4PU strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania, związanej z odległością od lasu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nie przewiduje się istotnych negatywnych oddziaływań na ekosystemy i różnorodność biologiczną wynikających z projektu planu.

## 10.7 Oddziaływanie na klimat

Do czynników kształtujących klimat zaliczamy: promieniowanie słoneczne, usłonecznienie, opady, temperaturę, wilgotność względną oraz prędkość wiatru. Wtórnie na klimat wpływają również zagospodarowanie terenu i zanieczyszczenia powietrza. W wyniku zmiany użytkowania terenu w stosunku do stanu istniejącego przewiduje się lokalne, pośrednie oddziaływanie na mikroklimat.

Globalne działania w obszarze planu mogą mieć znaczenie poprzez realizację polityki niskoemisyjnej. Dla potrzeb ograniczenia niskiej emisji dla miasta sporządzono *Plan gospodarki niskoemisyjnej na obszarze Gminy Miasta Marki*. Plan określa szczegółowe cele ograniczenia niskiej emisji w mieście oraz działania, zadania i środki zaradcze zaplanowane na cały okres objęty planem.

Ustalenia projektu planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło, gaz, energię elektryczną w większości są spójne z planem gospodarki niskoemisyjnej. Ważne są przede wszystkim ustalenia dotyczące OZE – dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła (zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni).

Zgodnie z ratyfikowaną przez Polskę Ramową Konwencją Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu należy dążyć do wprowadzenia działań prowadzących do zapobiegania niebezpiecznej antropogenicznej ingerencji w system klimatyczny. Problematyka zmian klimatu w dokumentach realizowanych na szczeblu krajowym została zawarta w opracowaniu *Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030*. Jako cel główny wskazano zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa w warunkach zmiany klimatu. Ocena działań adaptacyjnych przestrzeni, gospodarki i środowiska do możliwych zmian klimatycznych jest utrudniona, ponieważ projekt planu dotyczy niewielkiego w skali miasta terenu, niemożliwe jest więc przeprowadzenie analizy zgodności z celami, które z zasady odnoszą się do polityki przestrzennej dla większych jednostek np. gminy, miasta. Ogólnie plan uwzględnia cele adaptacyjne poprzez:

- zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do systemu kanalizacji zbiorczej;
- możliwość wykorzystania OZE – dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych.

## **10.8 Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne**

W północno-zachodnim fragmencie obszaru opracowania, na dz. ew. nr 71, 72, 73/5 z obrębu 3-05, występuje stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 54-67/12 (ślady osadnictwa z epoki brązu, datowany na II tys. p.n.e.). Projekt planu ustala ochronę ww. zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Przy zachowaniu zgodności z zapisami projektu planu oraz przepisami odrębnymi nie przewiduje się oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na zabytki, dziedzictwo kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

## **10.9 Oddziaływanie na obszary Natura 2000 i inne obszary chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody**

Na terenie objętym opracowaniem ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary Natura 2000. Za zachodnią granicą przedmiotowego terenu przebiega Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, jednakże nie przewiduje się, aby ustalenia planu miały negatywny wpływ na cele ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## **10.10 Ryzyko wystąpienia poważnych awarii**

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska przez poważną awarię rozumie się „zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem”. O zaliczeniu zakładu do kategorii o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii decyduje Minister Rozwoju (Dz. U. z 2016 r., poz. 138).

Na terenie objętym opracowaniem obecnie nie ma zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Projekt planu nie stwarza możliwości lokalizacji tego typu przedsięwzięć na terenie opracowania. W ustaleniach projektu planu bezpośrednio zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **11 Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu**

Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem projektowanego dokumentu:

- obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 12P – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- w terenach 1U, 1PU, 2PU, 3PU zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP Nr 215 Subniecka warszawska i GZWP Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) oraz

GZWP Nr 222 Dolina środkowej Wisły, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały;

- utrzymanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:
  1. ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 54-67/12) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
  2. w obrębie strefy, o której mowa w pkt 1, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:
  - zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 4,0 m w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości po 18,0 m w obie strony od osi linii, oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym;
  - w terenach 3PU, 4PU strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania, związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

*Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru*

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie oddziaływała na obszary Natura 2000, które nie znajdują się w granicach opracowania ani w jego bliskim sąsiedztwie.

## **12 Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru**

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie w istotny sposób oddziaływała na środowisko, nie wskazuje się działań alternatywnych.

### 13 Akty prawne uwzględnione w opracowaniu

- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r., poz. 1098);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r., poz. 1420);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2021 r., poz. 1275);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r., poz. 779 ze zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028);
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r., poz. 888 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r., poz. 845);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie poważnych awarii objętych obowiązkiem zgłoszenia do Głównego Inspektora Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1555);
- Dyrektywa 2009/147/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa;
- Dyrektywa Rady 92/43/EWG z 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory.

### 14 Materiały źródłowe

1. Strategia Rozwoju Miasta Marki na lata 2016-2021 (załącznik do uchwały Nr XXXI/225/2016 Rady Miasta Marki z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przyjęcia do realizacji Strategii Rozwoju Miasta Marki na lata 2016-2021);
2. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Miasta Marki na lata 2018–2021 z perspektywą na lata 2022–2025, Ekolog 2017;
3. Plan Ograniczenia Niskiej Emisji dla Gminy Miasto Marki, 2018;
4. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, 2016;
5. Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim – raport wojewódzki za rok 2020, Departament Monitoringu Środowiska Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, 2021;

6. Monitoring środowiska Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie:

- Ocena stanu jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych w 2019 r.;
- Monitoring wód podziemnych za rok 2019.

Materiały kartograficzne oraz warstwy tematyczne GIS (shp):

1. Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski, Mapa Hydrogeologiczna Polski, Mapa Geośrodowiskowa Polski, Skala 1: 50 000. Państwowy Instytut Geologiczny, arkusze nr 488 – Radzymin, 524 – Warszawa Wschód;
2. Baza Danych GIS Mapa Hydrogeologiczna Polski 1:50000 - Pierwszy Poziom Wodonośny, Wrażliwość na zanieczyszczenie, arkusze nr 488 – Radzymin, 524 – Warszawa Wschód;
3. Baza Danych GIS Mapa Hydrologiczna Polski 1:50000 - Pierwszy Poziom Wodonośny, Występowanie i hydrodynamika, arkusze nr 488 – Radzymin, 524 – Warszawa Wschód;
4. Mapy osuwisk i terenów zagrożonych (MOTZ) w skali 1:10 000 opracowane przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach projektu SOPO – System Osłony Przeciwsuwiskowej;
5. Warstwy tematyczne GDOŚ – formy ochrony przyrody;
6. Warstwy tematyczne IBS PAN w Białowieży – sieć korytarzy ekologicznych łączących obszary Natura 2000 wg koncepcji Jędrzejewskiego;
7. Warstwy tematyczne CBDG:
  - Hydrogeologia – Główne Zbiorniki Wód Podziemnych,
  - Hydrogeologia – Jednolite Części Wód Podziemnych,
  - MIDAS – obszary górnicze,
  - MIDAS – tereny górnicze,
  - MIDAS – złoża kopalin,
  - Środowisko – regiony fizyczno-geograficzne Polski (J. Kondracki, 2002).

Witryny internetowe i geoportale:

1. <http://marki.e-mapa.net/>
2. <https://msip.wrotamazowska.pl/>
3. <http://geoportal.kzgw.gov.pl/>
4. <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>
5. <http://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy>
6. <http://geoportal.gov.pl/>

## 15 Oświadczenie autora prognozy

Warszawa, dnia 8 grudnia 2021 r.

### O Ś W I A D C Z E N I E   A U T O R A   P R O G N O Z Y

Zgodnie z art. 74a ust. 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.)

#### o ś w i a d c z a m

że jako kierownik zespołu autorów *Prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach* spełniam warunki określone przez wyżej przywołany artykuł, tj.:

- ukończyłam, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, co najmniej studia pierwszego stopnia lub studia drugiego stopnia, lub jednolite studia magisterskie na kierunkach związanych z kształceniem w obszarze nauk przyrodniczych z dziedzin nauk biologicznych oraz nauk o Ziemi.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Agata Gzela