

**BRK S.A.****BIURO ROZWOJU KRAKOWA**

Spółka Akcyjna

31-547 Kraków, ul. Kordylewskiego 11

tel.(012) 411-20-22 fax.(012) 412-55-04 , brksa@brk.com.pl

NR UMOWY

W/1/3184/BP/28/2004

NR OPRACOWANIA

05

DATA UKOŃCZENIA

październik 2005

**DOKUMENTACJA URBANISTYCZNA**

TEMAT	<b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Sidzina – Północ</b>
NAZWA OPRACOWANIA	<b>Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sidzina – Północ</b>
FAZA	<b>III</b>
LOKALIZACJA	<b>Miasto Kraków</b>
INWESTOR	<b>Gmina Miejska Kraków</b>

	IMIĘ I NAZWISKO	NUMER UPRAWNIEN	PODPIS
KIEROWNIK PROJEKTU /GŁÓWNY PROJEKTANT/:	mgr inż. arch. Elżbieta Koterba	KT-128 Upr.urb 828/89	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY: -zagadnienia przestrzenno - programowe	mgr inż. arch. Kazimierz Koterba mgr inż. arch. Sebastian Chwedeczko mgr inż. arch. Agata Kossowska	KT-023 Upr.urb 723/88	
AUTOR OPRACOWANIA SPECJALISTYCZNEGO:	mgr inż. Dorota Sawa		
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Janusz Bardel		

## **Wprowadzenie.**

*Niniejsze opracowanie powstało dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Sidziny Północ, na zlecenie Biura Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa (umowa nr W/1/3184/BP/28/2004 z dnia 25.08.2004 r).*

## **A. Zakres opracowania.**

*Zakres przestrzenny opracowania obejmuje obszar przedstawiony na rysunku prognozy. Odpowiada granicom przedstawionym w załączniku graficznym do cytowanej umowy. Przy czym w zakresie powiązań i oddziaływań zewnętrznych zakres poszerzono poza opisywany teren.*

## **B. Podstawa prawna.**

*Podstawę sporządzenia niniejszego opracowania stanowi:*

*Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku, Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. nr 62, poz. 627 z późn. zmianami,*

*Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczególnych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667),*

*Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz. 2573),*

*Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717 z późn. zmianami).*

## **C. Cel opracowania.**

*Podstawowym celem prognozy opracowywanej równocześnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest identyfikacja możliwych wpływów na komponenty środowiska danego obszaru, jakie potencjalnie mogą nastąpić na skutek realizacji ustaleń planu oraz współpraca z autorem ustaleń planu w celu wyeliminowa-*

nia niekorzystnych ustaleń, które mogą spowodować negatywne skutki dla środowiska. Ważnym zadaniem prognozy jest informowanie lokalnej społeczności, władz samorządowych i podmiotów gospodarczych o skutkach realizacji ustaleń planu.

#### **D. Zawartość opracowania.**

Opracowanie składa się z części graficznej i opisowej, obejmuje:

- *Analizę ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Krakowa,*
- *Identyfikację oddziaływań na środowisko wynikających z realizacji ustaleń planu,*
- *Wpływ zmian środowiska na zdrowie i warunki życia mieszkańców,*

#### **E. Informacja o materiałach archiwalnych i publikacjach wykorzystanych przy sporządzaniu opracowania.**

*W opracowaniu wykorzystano:*

1. *Hess M., Klimat Krakowa w Folia Geografica, Series Geographica – Physica, Kraków – środowisko przyrodnicze, Vol. VIII, PWN, Warszawa – Kraków, 1974.*
2. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – udostępnione przez Zleceniodawcę.*
3. *Aneks do oceny oddziaływania na środowisko autostrady A – 4 na odc. Balice I – Tarnów, Transprojekt, 1997,*
4. *Opracowanie ekofizjograficzne, BRK S.A, 2004r.,*
5. *Inne materiały cytowane w tekście opracowania.*

## Spis treści.

<b>1. Informacje ogólne o terenie opracowania</b>	<b>5</b>
<b>2. Funkcjonowanie i stan środowiska</b>	<b>5</b>
2.1. Gleby	5
2.2. Wody powierzchniowe	6
2.3. Wody podziemne	6
2.4. Warunki klimatyczne	6
2.5. Szata roślinna, świat zwierząt	7
2.6. Krajobraz	8
2.7. Powiązania przyrodnicze obszaru	9
<b>3. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska</b>	<b>9</b>
3.1. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji	9
3.2. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi	10
3.3. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku, wstępna prognoza dalszych zmian środowiska w przypadku braku realizacji planu zagospodarowania przestrzennego	10
<b>4. Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa</b>	<b>11</b>
<b>5. Zgodność ustaleń planu z „Programem ochrony środowiska dla miasta Krakowa” oraz „Programem ochrony powietrza dla miasta Krakowa”</b>	<b>16</b>
<b>6. Podstawowe zasady zagospodarowania obszaru</b>	<b>18</b>
<b>7. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Sidzina – Północ”</b>	<b>20</b>
7.1. Ustalenia szczegółowe dla form użytkowania terenów	23
<b>8. Zgodność ustaleń projektu planu z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi</b>	<b>30</b>
<b>9. Zgodność ustaleń projektu planu z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska</b>	<b>30</b>
<b>10. Zgodność ustaleń projektu planu z ustaleniami Studium</b>	<b>31</b>
<b>11. Prognoza oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko</b>	<b>33</b>
11.1. Prognoza oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko wg rodzajów użytkowania terenów	33
11.2. Prognoza oddziaływania ustaleń planu na elementy środowiska	36
<b>12. Zagrożenia związane z ustaleniami planu</b>	<b>38</b>
<b>13. Podsumowanie</b>	<b>39</b>

## **1. Informacje ogólne o terenie opracowania.**

Teren opracowania znajduje się w południowo - zachodniej części Krakowa. Obszar opracowania ograniczony jest:

- od strony północnej autostradą - południowym obejściem Krakowa,
- od strony wschodniej – granicą planu OKU Opatkowice - Sidzina,
- od strony południowej - linią kolejową Kraków – Skawina,
- od strony zachodniej – ulicą Skotnicką oraz granicą administracyjną miasta.

## **2. Funkcjonowanie i stan środowiska.**

### **2.1. Gleby.**

Na terenie opracowania występują gleby brunatne wylugowane, biellicowe, płowe, mady, glejowe i mułowo – torfowe. Największą powierzchnię zajmują gleby brunatne właściwe i płowe o dość wysokiej przydatności dla użytkowania rolniczego. Gatunkowo są to pyły i gliny pylaste. W zdecydowanej większości pod względem chemizmu są to jednostki naturalne.

Gleby należą do grupy o naturalnej lub nieco podwyższonej zawartości metali ciężkich. Niektóre uprawy z tego regionu mogą mieć podwyższoną zawartość metali ciężkich przekraczającą dopuszczalne wartości. Dotyczy to zwłaszcza roślin, których części nadziemne są przeznaczone do konsumpcji (sałata, kalafior, kapusta).

Gleby częściowo są użytkowane rolniczo jako grunty orne pod uprawę zbóż i roślin okopowych, miejscami wykorzystywane jako ekstensywne pastwiska. W północno – zachodniej części obszaru opracowania występują gleby o średniej przydatności dla produkcji rolniczej. Są to gleby brunatne wylugowane kwaśne wytworzone z piasków i częściowo glin oraz czarne ziemie zdegradowane, wytworzone z piasków i częściowo z glin. Od kilku lat obserwuje się narastający proces odłogowania ziemi co sprzyja naturalnej sukcesji.

## **2.2. Wody powierzchniowe.**

Omawiany teren należy do zlewni Skawinki. Przepływa przez niego rzeka Sidzinka i dopływ Rzepnika. Nie znajduje się tutaj żaden większy ciek wodny. Pozostałe cieki mają charakter rowów melioracyjnych o działaniu drenującym. Na obszarze opracowania w zespole dworsko parkowym znajdują się dwa stawy w tym jeden przedzielony groblą oraz jedno oczko wodne przy ulicy Tretówka. W części północnej na rozległych obniżeniach występują tereny podmokłe. Okresowo, po większych opadach lub gwałtownych roztopach w niewielkich dolinkach o przebiegu południkowym może następować spływ powierzchniowy powodujący erozję.

## **2.3. Wody podziemne.**

Na omawianym terenie występują dwa poziomy wodonośne: trzeciorzędowy i czwartorzędowy – oba o ubogich zasobach. Podłoże poziomu trzeciorzędowego tworzą utwory miocenu warstw chodenickich, które są praktycznie bezwodne. Lokalnie wodonośne mogą być przeławicenia piasków i piaskowców wśród utworów ilastych.

Wody poziomu czwartorzędowego występują w dwóch kompleksach:

Kompleks A – zbiornik w gruntach piaszczysto – żwirowych podścielonych łałami mioceńskimi. Miąższość warstwy wodonośnej jest zmienna i wynosi 0,5 – 4 m. Głębokość zalegania uzależniona jest od rzeźby terenu i obniża się wraz ze wzrostem miąższości warstwy wodonośnej. Zwierciadło wody jest swobodne i nie izolowane od powierzchni ziemi co jest przyczyną zanieczyszczania wód.

Kompleks B – zbiornik w utworach średnio i mało przepuszczalnych – gruntach gliniastych, gliniasto – piaszczystych oraz pylastych. Poziom ten charakteryzuje nieciągłe zwierciadło wody, zalegające przeważnie na głębokości większej niż 2 m. Z powodu słabego zasilania zasoby tych wód podlegają silnym wahaniom a nawet okresowym zanikom.

## **2.4. Warunki klimatyczne.**

Teren położony jest w regionach mezoklimatycznych Wysoczyzny Krakowskiej i Pogórza Wielickiego. Znacznie zróżnicowanej rzeźbie odpowiada wyraźne zróżnicowanie mezoklimatyczne. Większość obszaru ma warunki korzystne. Jest to mezoklimat wyższych teras rzecznych i łagodnych stoków o ekspozycji północnej. Charakteryzują go:

- krótszy niż w dolinie Wisły okres bezprzymrozkowy,

- mniejsze nocne wychłodzenia powietrza,
- mniejsza częstotliwość występowania mgły,
- lepsze przewietrzanie terenu.

U podnóża stoku panują mniej korzystne warunki mezoklimatyczne - podobne do panujących w dnach dolin. Nieckowate dolinki biegnące u podstawy progu Pogórza stanowią rynny spływu wychłodzonego powietrza do doliny Skawinki. Mezoklimat terenów położonych w północno – zachodniej części obszaru charakteryzują:

- słabe przewietrzanie,
- krótki okres bezprzymrozkowy,
- intensywne wychłodzenie powietrza w nocy.

## **2.5. Szata roślinna, świat zwierząt.**

Pierwotną szatę roślinną obszaru stanowiły w całości zbiorowiska leśne. Żyzne i wilgotne siedliska zajmowały grądy; niski (*Tilio - Carpinetum stachyetosum*) i typowy (*Tilio - Carpinetum typicum*). W formie okrajkowej, wzdłuż mniejszych cieków powierzchniowych występowały zbiorowiska ze związku *Alno – Padion*.

W toku działalności rolniczej teren całkowicie wylesiono. Siedliska zostały zajęte przez zbiorowiska łąk i pastwisk a także pod uprawy. Występujące tu dziś zbiorowiska zadrzewień pochodzą bądź to z nasadzeń bądź z samosiewu.

W ostatnich latach, wobec zaprzestania wykorzystania rolniczego na części siedlisk, zbiorowiska łąk podlegają sukcesji naturalnej, tracąc swoje cechy i wysokie walory środowiskowe.

W chwili obecnej w obszarze objętym planem wydzielić następujące kompleksy zbiorowisk roślinnych:

- kompleks zbiorowisk „drzewiastych”. Reprezentowany przez pojedyncze nasadzenia wzdłuż ulic, lub grupowe nasadzenia na terenie parku podworskiego.
- Kompleks zadrzewień łągowych wzdłuż cieków wodnych złożony głównie z olch, wierzb i brzoź.
- Kompleks pól uprawnych wraz ze zbiorowiskami chwastów tradycyjnie im towarzyszących oraz zbiorowisk łąkowych: półnaturalnych łąk świeżych pozostających w stałym użytkowaniu kośno - pastwiskowym. W tym kompleksie w ostatnich latach coraz więcej gruntów rolnych, zwłaszcza słabszych, jest odłogowanych. Wyróżnia się tutaj następujące zbiorowiska roślinne:

- Lamio – Veronicetum politae – związany z glebami najbardziej zasobnymi,
- Echinochloo – Starietum – dominuje w uprawach roślin okopowych na glebach żyznych,
- Vicietum tetraspermae – dominuje w uprawach zbóż,
- Lathyro – melandrietum – występuje rzadko, na glebach zasobnych w węglan wapnia i pararędzinach.
- Kompleks zbiorowisk łąkowych wzdłuż cieków wodnych położony pomiędzy autostradą i ul. Wrony – łąki wilgotne i świeże (wiązówka błotna, przytulie, ostrożeń, trawy pastewne, turzyce, krwiściąg lekarski, barszcz zwyczajny, wierzbówka kiprzyca, jaskry, trzcinnik)
- Kompleks zbiorowisk ruderalnych. Wewnątrz kompleksów zabudowy mieszkaniowej oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- Ogrody warzywne i sady przy zabudowie oraz pielęgnowane części reprezentacyjne ogrodów przydomowych z roślinnością ozdobną.

Brak jest szczegółowych opracowań dotyczących fauny obszaru, a w szczególności miejsc gniazdowania gatunków chronionych. Stąd można poprzestać jedynie na stwierdzeniu, że zbiorowiska występujące w obszarze zasiedlają towarzyszące im tradycyjnie gatunki. W szczególności odnosi się to stwierdzenie do gatunków ptaków związanych z siedliskami wilgotnymi, a także płazów i gadów.

W przedmiotowym obszarze jedynie 4 drzewa ( w tym 2 dęby, lipa i jesion) podlegają ochronie w formie pomników przyrody na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody. Znajdują się one w założeniu w założeniu dworsko – parkowym. Ich uznanie za pomniki przyrody nastąpiło uchwałą Rady Miasta Krakowa. Zawarto w niej ustalenia dotyczące czynnej ochrony oraz właściwe zakazy. Zgodnie z uchwałą w odniesieniu do pomników przyrody zabrania się:

1. niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
2. uszkodzenia lub zanieczyszczenia gleby w otoczeniu pomnika,
3. wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
4. wznoszenia budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu,



5. *umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną drzew,*
6. *rozpalania ognisk w pobliżu korzeni drzew*

Poza nimi nie ma obiektów czy obszarów chronionych indywidualnie z mocy przepisów związanych z prawem ochrony środowiska.

## **2.6. Krajobraz.**

Mimo położenia w bogato urzeźbionym fragmencie obszaru miasta obszar planu nie odznacza się atrakcyjnym krajobrazem. Elementami mającymi wybitnie negatywny wpływ na krajobraz jest rurociąg ciepłowniczy biegnący wzdłuż północno – zachodniej granicy obszaru opracowania a także napowietrzna linia wysokiego napięcia. Niedostatki krajobrazu na obszarze planu rekompensowane są przez rozległe widoki rozciągające się z wierzchołki w kierunku północnym na szeroką panoramę Bramy Krakowskiej z Klasztorem Kamedułów na Bielanach oraz Lasem Wolskim oraz w kierunku południowym. Niestety otwarcia widokowe są ograniczane przez postępującą zabudowę wzdłuż ulicy Warchałowskiego.

W ciągu ulic Wrony, Warchałowskiego, Zagumnie, Na Klińcu zachował się historyczny układ centrum wsi Sidzina wraz z towarzyszącym starodrzewem. Szczególne walory krajobrazowe prezentuje zespół dworsko – parkowy przy ul. Wrony 111, w skład którego wchodzi park krajobrazowy ze starodrzewem.

## **2.7. Powiązania przyrodnicze obszaru.**

W kategorii powiązań zewnętrznych obszar w części północnej jest izolowany przez autostradę, w części południowej tory kolejowe, od zachodu ulicę Skotnicką a otwarte przestrzenie w większości odłogowanych pól oraz niewielkie ciek wodne stanowią jedynie o powiązaniach wewnętrznych obszaru. Jakość tego typu połączeń jest co najmniej problematyczna, szczególnie, że koryta cieków są w większości regulowane a towarzyszące im pojedyncze drzewa nie tworzą ciągłych pasm.

W sąsiedztwie północnej granicy obszaru opracowania ulicą Skotnicką przebiega południowa granica Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego. Żaden fragment obszaru opracowania nie znajduje się na terenie ZJPK.

W części północno-zachodniej znajduje się orientacyjna granica proponowanego zasięgu obszaru węzłowego - 16K wchodzącego w skład Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET – PL.

### **3. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska.**

#### **3.1. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji.**

Elementami mało odpornymi na degradację (zanieczyszczenie) w opisywanym obszarze są wody powierzchniowe i podziemne zbiornika czwartorzędowego ze względu na (lokalnie) słabą izolację od powierzchni oraz kontakt hydrauliczny z już zanieczyszczonymi wodami powierzchniowymi.

Równie mało odpornym elementem są zbiorowiska łąk półnaturalnych. Proces ich degradacji już został zapoczątkowany przez zaprzestanie lub zmianę użytkowania (m.in. przez postępującą zabudowę). Poddane sukcesji naturalnej powodującej zastąpienie gatunków o wysokich wymaganiach siedliskowych kosmopolitycznymi, tracą systematycznie swoją wysoką wartość środowiskową.

Do mało odpornych elementów środowiska zaliczyć należy także podłoże gruntowe na stokach o spadkach powyżej 12% ze względu na możliwość ruchów masowych.

Najbardziej elastycznymi, a więc i najbardziej odpornymi na zmiany czynników ekologicznych są zbiorowiska drzewiaste i ruderalne towarzyszące zabudowie i szlakiem komunikacyjnym). Dzieje się tak głównie ze względu na ich skład gatunkowy. Tworzą je głównie gatunki pionierskie, o małych wymaganiach siedliskowych i bardzo ekspansywne. W równym stopniu odnosi się to do zadrzewień powstałych z samosiewu jak i z nasadzeń. Zbiorowiska pól uprawnych i ogrodów jako w całości zależne od działalności człowieka nie podlegają w tym zakresie ocenie.

Generalnie mamy w opisywanym przypadku do czynienia ze środowiskiem zmienionym pod wpływem działalności człowieka.

### **3.2. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi.**

Do niedawna sposób zagospodarowania terenu wynikał z potrzeb uprawy ziemi i jego wylesienie wynikało z poszukiwania nadającego się do wykorzystania rolnego terenu.

W miarę rozwoju gospodarczego i terytorialnego miasta struktura zagospodarowania uległa zmianie. Oddziaływania przemysłowe (huta aluminium), stopniowe odchodzenie od produkcji rolnej (poszukiwanie przez mieszkańców innych źródeł utrzymania), a także poszukiwanie terenów dla zainwestowania spowodowały:

- porzucenie produkcji rolnej,
- wprowadzanie nieuciążliwych usług w tereny mieszkaniowe.

W skali miasta potrzeba zwiększenia zainwestowania tego terenu, wynika z tendencji powiększania terenów mieszkaniowych na obrzeżach miasta.

### **3.3. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku, wstępna prognoza dalszych zmian środowiska w przypadku braku realizacji planu zagospodarowania.**

Dotychczasowe zmiany środowiska wynikają zarówno z zainwestowania mieszkaniowego i infrastrukturalnego obszaru i jego otoczenia, jak i z odstąpienia użytkowania rolnego obszaru.

Przy założeniu braku realizacji ustaleń planu nastąpi:

- stopniowy wzrost stanu zainwestowania terenu – głównie mieszkaniowego – w chwili obecnej znaczna część terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w planie ogólnym jest niezainwestowana. Mogą powstawać obiekty stanowiące dysharmonię w krajobrazie oraz może dojść do zakłócenia historycznie ukształtowanego porządku przestrzennego. Postępujące zainwestowanie mieszkaniowe stwarza zagrożenie dla dalekich wglądów widokowych, które poprzez zbyt wysoką intensywność zabudowy mogą zostać zasłonięte,
- wzrost presji motoryzacyjnej spowoduje pogłębienie izolacji obszaru od terenów sąsiednich,
- pogłębienie tendencji zmian w strukturze użytkowania rolnego gruntów (w części odłogowanych w części użytkowanych, w różnych proporcjach i układzie prze-

strzennym). Odchodzenie od tradycyjnej gospodarki rolnej spowoduje zanik cennych zbiorowisk łąkowych, ekspansję gatunków ruderalnych, przekształcanie zbiorowisk roślinnych w zbiorowiska leśne, zmniejszenie ilości gatunków ptaków związanych ze środowiskiem łąkowym.

- Degradacja zbiorowisk roślinnych na skutek rekreacyjnego wykorzystania - zaśmiecanie terenu spowodowane brakiem wyposażenia w urządzenia turystyczne i związanej z nimi infrastruktury.

#### **4. Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.**

*W oparciu o zakładane cele w studium zaprezentowana jest wizja rozwoju przestrzennego Krakowa zakładająca takie przekształcenia struktury przestrzennej, w efekcie których:*

- 1. Dziedzictwo kulturowe, krajobraz Miasta, jego historyczna sylweta będą skutecznie chronione i stanowić będą główny element kształtowania jego przestrzeni i tożsamości.*
- 2. Rozwój przestrzenny Miasta będzie zrównoważony i konsekwentnie podporządkowany zasadom ładu przestrzennego i ograniczenia niekontrolowanego zainwestowania.*
- 3. System przyrodniczy miasta będzie konsekwentnie chroniony, kształtowany i utrwalany.*
- 4. Zostanie poprawiona jakość i estetyka przestrzeni publicznej.*

Zasada zrównoważonego rozwoju przestrzennego oznacza pogodzenie interesu publicznego i prywatnego z ekologicznymi i kulturowymi funkcjami obszaru.

Wśród sprecyzowanych w studium zasad zrównoważonego rozwoju w sposób bezpośrednio odnoszący się do terenów objętych projektem planu należy wymienić:

- *Nienaruszalność, ochrona i kształtowanie najcenniejszych elementów systemu przyrodniczego opartego w szczególności na obszarach przyrodniczych zachodniej części miasta, doliny Wisły wraz z jej dopływami, zieleni fortecznej.(...) Zapewnienie mieszkańcom dostępu do terenów rekreacyjnych i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych.*
- *Intensyfikacja istniejącego zainwestowania w strefie miejskiej, a poza nią zapobieganie rozpraszaniu zabudowy i tworzenie zwartych zespołów zabudowy, a*

*także dążenie do integralności rozwoju zabudowy terenów oraz infrastruktury drogowej i technicznej. Kształtowanie przestrzeni publicznych jako sposobu zagospodarowania krystalizującego i uczyniającego strukturę Miasta oraz zwiększającego jego atrakcyjność jako miejsce zamieszkania, przyjazdu i inwestowania, a także przyczyniającego się do integracji mieszkańców i rehabilitacji dzielnic zaniedbanych.*

W celu realizowania polityki przestrzennej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa tereny objęte projektem planu należą do strefy kształtowania systemu przyrodniczego:

- *Sposób zagospodarowania podporządkowany powinien być ochronie zasobów i wartości przyrodniczych*
- *w obrębie strefy dopuszcza się przeznaczenia terenów pod zabudowę pod warunkiem zapewnienia min. 70% udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wysoką jakość rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej. Wskazuje się niedopuszczenie do powstania obiektów uciążliwych.*
- *Obejmuje lasy, tereny zieleni urządzonej, tereny otwarte, tereny zieleni fortecznej, w której dopuszcza się zabudowę służącą obsłudze tego obszaru.*

W zakresie kształtowania warunków aerosanitarnych część obszaru położona wzdłuż autostrady znajduje się w korytarzu przewietrzania. Celem kształtowania korytarzy przewietrzających w mieście jest przeciwdziałanie:

- *stagnacji powietrza na rzecz polepszenia wentylacji miasta,*
- *gromadzeniu i narastaniu warstw zanieczyszczonego powietrza (...) na rzecz rozcieńczania i rozpraszania zanieczyszczeń w atmosferze,*
- *występowaniu zjawiska wyspy ciepła i stresu termicznego,*
- *deficytowi tlenu w atmosferze*

Kształtowanie warunków przewietrzania miasta wymaga:

- *zachowania wyznaczonych obszarów otwartych tworzących system przyrodniczy,*
- *uwzględnienia w ustaleniach planów zagospodarowania przestrzennego warunków dotyczących standardów zagospodarowania na terenach wyodrębnionych korytarzy przewietrzających dotyczących zakazu lokalizacji obiektów będących*

*źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz utrzymania 70-80% powierzchni zabudowanych działek jako biologicznie czynnej.*

Dla korytarza przewietrzania w obniżeniu Kobierzyńsko – Kurdwanowskim szczególne znaczenie ma zapis o konieczności:

- *kształtowania zieleni izolacyjnej wzdłuż autostrady,*
- *kształtowania zabudowy równoległe do przeważającej cyrkulacji powietrza.*

W zakresie kształtowania struktury przestrzennej miasta obszar planu znajduje się w granicach strefy podmiejskiej „mieszczącej” się pomiędzy granicą strefy miejskiej a granicą administracyjną miasta – Zielony pierścień Krakowa.

W granicach strefy znajdują się:

- *Zespoły zabudowy, głównie mieszkalnej, ukształtowane w oparciu o historyczne układy urbanistyczne dawnych wsi, rozlokowane wzdłuż tradycyjnych traktów i dróg*
- *Tereny otwarte o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, stanowiące otulinę przyrodniczą miasta, mające bardzo ważne znaczenie dla warunków środowiskowych miasta*

Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy to:

- *Zachowanie otwartych przestrzeni o wysokich wartościach krajobrazowych,*
- *Zachowanie i odtworzenie powiązań ekologicznych,*
- *Zachowanie historycznych układów urbanistycznych,*
- *Kształtowanie skupionych zespołów zabudowy o niskiej intensywności, gdzie priorytetem jest ochrona przyrody i krajobrazu,*
- *Ograniczenie zainwestowania związanego z produkcją, przemysłem i wytwórczością na rzecz zabudowy mieszkalnej i usługowej.*

Kierunki zagospodarowania wyodrębnionych kategorii terenów wg Studium:

**MN** – tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności

Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:

*-realizacja zabudowy jednorodzinnej w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną,*

- *porządkowanie i rozbudowa istniejących układów przestrzennych ze szczególnym uwzględnieniem racjonalnych podziałów gruntów i wytyczania lokalnych układów komunikacyjnych,*
- *przekształcanie terenów o układzie własności gruntów typowych dla obszarów rolniczych w tereny zabudowy miejskiej drogą scaleń i reparcelacji gruntów*
- *kształtowanie nowych zespołów zabudowy o czytelnym układzie kompozycji przestrzennej, uwzględniających konieczność lokalizowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych*
- *uzupełnienie funkcji mieszkalnych zabudową usługową komercyjną z wykluczeniem: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m*

**ZP** – tereny zieleni publicznej:

Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- *ukształtowanie miejskiego systemu zieleni publicznej ( w przeważającej części ogólnodostępnej) w oparciu o istniejące zasoby przyrodnicze,*
- *urządzenie terenów zieleni jako przestrzeni o wysokich walorach estetycznych , przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych,*
- *zagospodarowanie terenów objętych ochroną prawną zgodnie z ustalonymi dla nich przepisami oraz planami ochrony*

**ZO** – tereny zieleni otwartej:

Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- *utrzymanie i ochrona przed zainwestowaniem niezabudowanych terenów stanowiących elementy systemu przyrodniczego miasta oraz płaszczyzny ekspozycji widokowej,*
- *zagospodarowanie terenów objętych ochroną prawną zgodnie z przepisami ustalonymi dla tych terenów oraz planami ochrony,*
- *obejmowanie ochroną prawną obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,*
- *wprowadzanie zalesień ze szczególnym uwzględnieniem strefy zwiększenia lesistości,*
- *udostępnienie terenów jako ciągów spacerowych i rowerowych ze szczególnym uwzględnieniem połączeń z terenami ZP,*

**UP** – tereny o przeważającej funkcji usług publicznych

Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- *kształtowanie zabudowy związanej z realizacją programu infrastruktury społecznej na poziomie przyjętych standardów,*
- *powiązanie układu przestrzennego i zabudowy z systemem elementów krystalizujących strukturę przestrzenną na poziomie lokalnym i miejskim: ulic śródmiejskich, głównych ciągów miejskich, osi kompozycyjnych, punktów i ciągów widokowych oraz istniejących i projektowanych przestrzeni publicznych,*
- *wykorzystanie terenów otwartych do kształtowania zieleni publicznej powiązanej z usługami oraz włączonych w system przyrodniczy miasta*

**UC** – tereny o przeważającej funkcji usług komercyjnych:

Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- *racjonalne wykorzystanie terenu dla realizacji różnorodnego programu usługowego z uwzględnieniem przyjętych w studium zasad kształtowania struktury przestrzennej,*
- *kształtowanie zabudowy w sposób tworzący miejską przestrzeń o wysokiej jakości architektury i układu urbanistycznego,*
- *zabudowa kształtowana z uwzględnieniem charakteru miejsca oraz powiązań ze strukturą miasta.*

## **5. Zgodność ustaleń planu z „Programem ochrony środowiska dla miasta Krakowa” oraz „Programem ochrony powietrza dla miasta Krakowa”**

Art. 91 ustawy Prawo ochrony środowiska nakłada na Wojewodę obowiązek określenia w drodze rozporządzenia Programu ochrony powietrza dla strefy, jeśli na podstawie corocznej oceny pomiaru substancji w powietrzu na obszarze strefy występuje przekroczenie poziomu dopuszczalnego (powiększonego o margines tolerancji) choćby jednej substancji. Na obszarze aglomeracji Kraków na podstawie oceny pomiaru substancji w powietrzu dla roku 2002, 2003 stwierdzono przekroczenia 2 substancji:

- pyłu zawieszonego PM 10,
- dwutlenku azotu NO<sub>2</sub>.



Największy wpływ na jakość powietrza w Krakowie ze względu na pył zawieszony ma emisja z komunikacji (szczególnie emisja wtórna). Na obszarze, gdzie występują przekroczenie dopuszczalnych poziomów duży wpływ ma także emisja niska z palenisk domowych – obszarowa. Zakłady przemysłowe w mniejszym stopniu przyczyniają się do występowania przekroczeń dopuszczalnych wartości. W „Programie ochrony powietrza..” wskazano działania naprawcze pozwalające zachować dopuszczalne normy. Polegają one na wymianie pieców domowych i kotłowni mieszkaniowych opalanych paliwami stałymi w samym centrum miasta. Obszar planu został zakwalifikowany do „pozostałych terenów” znajdujących się poza II obwodnicą, dla których „Program..” przewiduje wymianę ok. 10% pieców domowych i 6% kotłów mieszkaniowych. Ustalenia planu są w tym zakresie zgodne z wytycznymi zawartymi w „Programie..”.

Jeśli chodzi o dwutlenek azotu NO<sub>2</sub> największe znaczenie ma emisja z komunikacji. Znaczące w skali aglomeracji źródła liniowe znajdują się więc poza granicami opracowywanego planu. Ustalenia planu przyczyniają się jedynie do ograniczenia rozprzestrzeniania się tego typu zanieczyszczeń poprzez wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej od autostrady, co jest zgodne ze wskazaniem zawartymi w Programie ochrony powietrza atmosferycznego w tym zakresie. Program, podobnie jak Studium, uwzględnia konieczność zachowania głównych korytarzy przewietrzania miasta oraz określa służące temu rodzaje działań:

- zachowanie wyznaczonych obszarów otwartych tworzących system przyrodniczy,
- wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego standardów zagospodarowania na terenach wyodrębnionych korytarzy przewietrzających, polegające na zakazie lokalizacji obiektów będących źródłem zanieczyszczeń powietrza oraz utrzymaniu 70-80% powierzchni zabudowanych działek jako biologicznie czynnej,
- wprowadzenie zakazu do mpzp powstania obiektów uciążliwych.

Postulaty te odnoszą się do korytarzy przewietrzania na terenie całego miasta, natomiast dodatkowo dla obniżenia Kurdwanowsko – Kobierzyńskiego sformułowano obowiązek kształtowania zieleni izolacyjnej wzdłuż autostrady. Jedynie w przypadku terenów już zainwestowanych wzdłuż ulicy Skotnickiej oraz zainwestowanego terenu UH w północno – wschodniej części planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest mniejszy niż postulowany w programie ale sytuacja taka wynika ze stanu istniejącego. Tereny te stanowią jednak tylko niewielkie fragmenty na obrzeżach korytarza dlatego

nie powinny mieć zauważalnego wpływu na jakość cyrkulacji powietrza. Zdecydowana większość gruntów położonych w korytarzu przewietrzającym została zgodnie z Programem przeznaczona pod pas zieleni izolacyjnej od autostrady.

Główne zagrożenia środowiska, na które wskazuje Program ochrony środowiska dla Miasta Krakowa związane są z gospodarką komunalną oraz hałasem komunikacyjnym. Hałas komunikacyjny jest najistotniejszym źródłem hałasu w skali całego miasta a także na obszarze objętym planem. Jako sposób na ograniczenie tej uciążliwości - możliwy do zastosowania w przedmiotowym obszarze - jest realizacja wzdłuż ciągów komunikacyjnych charakteryzujących się dużym obciążeniem ruchu w obszarach niezabudowanych pasów zieleni jako ekranów akustycznych. Taki właśnie sposób zagospodarowania został zaproponowany wzdłuż autostrady.

W „Programie...” określono średniookresowe cele w zakresie gospodarki komunalnej. Należą do nich inwestycje z zakresu:

- budowy, rozbudowy, modernizacji systemu kanalizacji zbiorczych,
- modernizacji obiektów i urządzeń do produkcji ciepła,
- poprawy izolacyjności budynków,
- wprowadzenia powszechnej zbiórki odpadów.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu miasta „Program...” wskazuje na konieczność realizacji ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wg zasad przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, przestrzeganie przepisów dotyczących form ochrony przyrody, budowa nowych oraz utrzymanie i pielęgnacja istniejących terenów zieleni miejskiej, zwiększenie dostępności mieszkańców do terenów rekreacji i wypoczynku (rozbudowa ciągów spacerowych i tras rowerowych oraz zagospodarowanych terenów zielonych). Ustalenia planu w tym zakresie

## 6. Podstawowe zasady zagospodarowania obszaru

Podstawowym elementem ustaleń projektu planu jest określenie przeznaczenia terenów wynikających z potrzeby ochrony przed oddziaływaniem autostrady, rozwoju terenów zainwestowania zgodnego z historycznym układem, konieczności ochrony wartości kulturowych (założenie dworsko – parkowe) oraz cennych zbiorowisk roślinności łąkowej.

Ustalenia planu decydują o:

- wielkości i rozmieszczeniu terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje,
- przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy od elementów układu komunikacyjnego,
- zagospodarowaniu stref będących pod wpływem uciążliwości komunikacyjnych od autostrady a określonych w *Decyzji Wojewody Krakowskiego nr 3/98 o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej oraz Decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast znak:GP-1/A-4/27/EM-AŚ/99/85*:
  - o strefa oddziaływań ekstremalnych o zasięgu 20m od krawędzi jezdni – możliwa wyłącznie lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej autostrady oraz urządzeń ochrony środowiska,
  - o strefa zagrożeń o zasięgu 50m od krawędzi jezdni – niedopuszczalna jest realizacja obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz prowadzenia gospodarki rolnej z wyjątkiem produkcji roślin nasiennych, przemysłowych i gospodarki leśnej
  - o strefa uciążliwości o zasięgi 150m od krawędzi jezdni – należy zapewnić skuteczną ochronę istniejących obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi przed szkodliwym wpływem autostrady przez dotrzymanie obowiązujących normatywów oraz zastosowanie rozwiązań, środków i urządzeń technicznych pozwalających na maksymalną ochronę środowiska i zdrowia (ekrany ochronne, zieleń izolacyjna, zieleń osłonowa za ekranami).

Jako podstawowe elementy, na bazie których zaprojektowano plan przyjęto:

- kształtowanie zwartych kompleksów mieszkaniowych przy zachowaniu historycznego układu,
- aranżowanie i tworzenie przestrzeni o atrakcyjnym, otwartym krajobrazie z dużym udziałem terenów zielonych,

- zachowanie założenia dworsko – parkowego wraz z oczkami wodnymi oraz stawu przy ul. Tretówka
- konieczność kształtowania korytarzy przewietrzania miasta
- zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem zasięgu oddziaływań autostrady określonego w decyzji lokalizacyjnej,
- zachowanie naturalnych cieków wodnych z towarzyszącą im roślinnością oraz rowów melioracyjnych
- zachowanie zwartych kompleksów rolnych podlegających ochronie przed zmianą użytkowania,
- wprowadzany program usług nie może powodować uciążliwości i obniżenia standardu na terenach sąsiednich (zwłaszcza mieszkaniowych)

## **7. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Sidzina – Północ”**

Głównym celem opracowanego projektu planu jest ukształtowanie, w powiązaniu z układem zewnętrznym Obszaru Sidzina – Północ oraz zespołu zabudowy mieszkaniowej o uporządkowanym funkcjonalnie układzie przestrzennym – w obszarze intensywnie rozwijającego się budownictwa mieszkaniowego.

Ustalone zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu sformułowane w formie nakazów :

- zachowanie proporcji między zabudowaną i niezabudowaną częścią działki lub terenu – w ustaleniach szczegółowych określona została powierzchnia biologicznie czynna dla każdego terenu przeznaczonego pod zainwestowanie kubaturowe,
- rozwiązanie problemu gospodarki wodno – ściekowej, komunikacji, zieleni, ochrony cieków wodnych naturalnych i sztucznych oraz terenów rolnych,
- kształtowanie terenów zabudowy o wysokim standardzie z zachowaniem historycznego układu dawnej wsi Sidzina,
- stosowanie rozwiązań planistycznych oraz technicznych w celu zachowania standardów klimatu akustycznego,

- stosowanie niskoemisyjnych paliw (paliwo gazowe, lekki olej opałowy) – głównie do ogrzewania,
- dla ciągów komunikacyjnych, a także dla utwardzonych parkingów w terenach U i MNU obowiązuje realizacja kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń i separatory substancji ropopochodnych.

jako zakazy:

- lokalizacji obiektów tymczasowych,
- lokalizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, dla których jest wymagany raport (z wyjątkiem inwestycji drogowych),
- magazynowanie odpadów oraz lokalizacji inwestycji i zagospodarowania terenów dla prowadzenia działalności w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

W ustaleniach dotyczących komunikacji lokalnej przyjęto rozwiązania polegające na maksymalnej adaptacji istniejących rozwiązań. W zakresie komunikacji zbiorowej we wschodniej części obszaru utrzymana została lokalizacja pętli autobusowej. Przystanek kolejowy obsługiwać będzie bezpośrednio wschodnią część obszaru.

W zakresie komunikacji indywidualnej podstawową sieć uliczną stanowić będą ulice: zmodernizowana Wrony, nowy ciąg ulic północ-południe przebiegających w rejonie ul. Prażmowskiego i ul. Działowskiego wraz z przekroczeniem linii kolejowej i autostrady nowymi wiaduktami oraz zmodernizowana ul. Warchałowskiego. Dla obsługi nowych terenów mieszkaniowych zaprojektowano układ uzupełniający składający się z ulic klasy L i D oraz wewnętrznych.

W zakresie powiązań z terenami zewnętrznymi oraz pętlami tramwajowymi Borek Fałęcki i planowaną Czerwone Maki komunikacja zbiorowa realizowana będzie poprzez linie autobusowe oraz prywatnych przewoźników. Linia kolejowa z funkcjonującą w przyszłości Szybką Koleją Aglomeracyjną zapewni najszybsze połączenie z centrum.

Zmodernizowane ulice Wrony i Warchałowskiego zapewnią połączenia z pełniącą w tym rejonie funkcję ulicy głównej ul. Skotnicką, a przez nią i węzeł autostradowy Sidzina, z autostradą A4 i Portem Lotniczym Balice. Projektowana po wschodniej stronie obszaru ulica północ-południe (nowa Prażmowskiego i nowa Działowskiego zapewni szybkie połączenie w kierunku północnym z ciągiem ulic Bunscha – Bobrzyckiego – Grota Roweckiego i przez nie z planowaną III obwodnicą – Trasą Łagiewnicką; z cen-

trum miasta oraz w kierunku południowym z siecią ulic osiedla Opatkowice i ul. Zakopiańską.

Większe nowe tereny mieszkaniowe wyznaczono w zachodniej części planu, na terenach które były w poprzednim planie terenami rolnymi. Pozostałe ustalone nowe tereny stanowią tylko niewielkie uzupełnienie istniejących terenów mieszkaniowych. Dla terenów położonych w strefie oddziaływania autostrady plan podobnie jak poprzedni ustala zieleń izolacyjną. Jedynie pojedyncze obiekty usługowe oraz mieszkalne znajdujące się w zasięgu oddziaływań komunikacyjnych pozostawia się do adaptacji.

Bardzo korzystnym ustaleniem planu jest pozostawienie w południowej części terenów otwartych (ZO), które służą zachowaniu połączeń ekologicznych na obrzeżach miasta. W skali lokalnej dla ochrony wartości przyrodniczych wyznaczono pasy zieleni wzdłuż naturalnych i sztucznych cieków wodnych (ZN).

Projekt planu nie wskazuje nowych terenów przeznaczonych pod usługi, zachowuje jedynie dotychczasowe. Usługi występują jako funkcja towarzysząca w terenach mieszkaniowych (również w zabudowie willowej). Sformułowano dla nich następujące ograniczenia:

- łączna powierzchnia lokali użytkowych nie może przekroczyć 30% powierzchni ogólnej budynku,
- określono wymagania dotyczące wysokości budynków, kształtu dachów, oraz zachowania ładu przestrzenno - architektonicznego.
- ograniczono rodzaje działalności usługowej - handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, hotelarstwo, kultura, ochrona zdrowia, nauka i edukacja, sport i rekreacja, usługi niematerialne.

Tereny zieleni podzielono na pięć rodzajów:

- Tereny rolne (R) –znajdujące się w południowej części obszaru planu przy granicy ze Skawiną oraz wzdłuż torów kolejowych będące częściowo w zasięgu oddziaływania uciążliwości komunikacyjnych – wykluczone z zabudowy; projekt przewiduje znaczną swobodę wykorzystania – mogą to być uprawy, ogrody, sady, łąki lub zadrzewienia; przeznaczenie dopuszczalne: elementy małej architektury, ścieżki rowerowe, sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym,
- Tereny zieleni parkowej (ZP1, ZP2) – ogólnie dostępna zieleń komponowana z wykluczeniem zabudowy kubaturowej. Obejmuje ona założenie dworsko – parkowe przy ulicy Wrony będące własnością gminną, we wschodniej części planu tereny są-

siadujące z boiskiem sportowym oraz pętlą autobusową, a także tereny położone w centralnej części planu będące w większości własnością prywatną. Wydaje się, że taki rodzaj przeznaczenia w warunkach obszaru położonego na obrzeżach miasta, gdzie zdecydowanie dominuje budownictwo jednorodzinne na działkach z ogrodami przydomowymi będzie w ograniczonym stopniu wykorzystywany.

- Tereny zieleni izolacyjnej (ZI) – największy teren znajduje się w północnej części planu wzdłuż autostrady. Plan ustala dla tego terenu obowiązek urządzenia zespołów zieleni niskiej, średniowysokiej i wysokiej zapewniającej ochronę przed hałasem i zanieczyszczeniami od terenów komunikacji. Pełna realizacja tych ustaleń wpłynie w sposób zdecydowanie pozytywny na warunki życia mieszkańców sąsiednich terenów mieszkaniowych.
- Tereny zieleni urządzonej (ZU) – w strefie eksploatacyjnej od sieci ciepłowniczej. Istniejące obiekty mieszkaniowe, gospodarcze i usługowe pozostawia się do adaptacji bez możliwości rozbudowy i nadbudowy. Jako funkcję towarzyszącą plan ustala możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i zatok postojowych.
- Tereny zieleni nieurządzonej (ZN) stanowiące otulinę biologiczną cieków wodnych.

### 7.1. Ustalenia szczegółowe dla form użytkowania terenów

W poniższej tabeli zestawiono warunki zabudowy i zagospodarowania, które wpływają na jakość środowiska w wyznaczonych terenach zabudowy. Dla poszczególnych kategorii terenów określono rodzaj i zakres obowiązujących dla niej standardów środowiska.

Użytkowanie terenów		Zasady zagospodarowania	
podstawowe	dopuszczalne	Ustalenia obowiązujące określające dopuszczalne oddziaływanie na środowisko	Wymagane standardy klimatu akustycznego dla pory dnia (a) i pory nocy (b) W dB(A) – poziom progowy
1	2	3	4
MN1- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi wbudowane w budynki mieszkalne</li> <li>- pojedyncze urządzenia i obiekty usług wolno-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość budynków 11m,</li> <li>- zachowanie 70% pow. biologicznie czynnej,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) 60-50,</li> <li>b) 55-45</li> </ul>

	<p>stojących</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczalne rodzaje usług: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura, ochrona zdrowia, usługi niematerialne,</li> <li>- ogrody przydomowe,</li> <li>- obiekty małej architektury,</li> <li>- dojścia i podjazdy do budynków,</li> <li>- urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem terenu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna wielkość działki 600m<sup>2</sup> w układzie wolnostojącym,</li> <li>- 500m dla zabudowy bliźniaczej</li> <li>- wskaźnik zabudowy działki 30% - dla zabudowy wolnostojącej,</li> <li>- 30% - dla zabudowy bliźniaczej</li> </ul>	
MN.2 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze willowym	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ogrody przydomowe,</li> <li>- obiekty małej architektury,</li> <li>- dojścia i podjazdy do budynków,</li> <li>- urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem terenu,</li> <li>- usługi wbudowane w budynki mieszkalne – niematerialne tzn. konsulting, prawne, biurowe, reklamowe, projektowe itp.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość budynków 11m,</li> <li>- zachowanie 70% pow. biologicznie czynnej,</li> <li>- minimalna wielkość działki 800m<sup>2</sup>,</li> <li>- wskaźnik zabudowy działki 30%</li> </ul>	Jak dla MN.1
MN.3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w obszarze historycznego układu centrum wsi Sidzina i jego przedłużenia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi wbudowane w budynki mieszkalne,</li> <li>- pojedyncze urządzenia i obiekty usług wolnostojących</li> <li>- dopuszczalne rodzaje usług: handel detaliczny, gastronomia, kultura, ochrona zdrowia, usługi niematerialne,</li> <li>- ogrody przydomowe,</li> <li>- obiekty małej architek-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązują ustalenia dla strefy konserwatorskiej, w której priorytetem jest zachowanie i odtworzenie historycznego układu urbanistycznego,</li> <li>- maksymalna wysokość budynków 11m,</li> <li>- zachowanie 70% pow. biologicznie czynnej,</li> <li>- minimalna wielkość działki 600m w układzie wolnostoją-</li> </ul>	Jak dla MN.1



	<ul style="list-style-type: none"> <li>tury,</li> <li>- dojeżdżania i podjazdy do budynków,</li> <li>- urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem terenu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>cym,</li> <li>- 500m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej</li> <li>- wskaźnik zabudowy działki 30% - dla zabudowy wolnostojącej,</li> <li>- 30% - dla zabudowy bliźniaczej</li> </ul>	
<p>MNU zabudowa mieszkalno-usługowa – budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub wolnostojące,</li> <li>- ogrody przydomowe,</li> <li>- obiekty małej architektury,</li> <li>- dojeżdżania i podjazdy do budynków,</li> <li>- dopuszczalne rodzaje usług: handel detaliczny, gastronomia, hotelarstwo, kultura, ochrona zdrowia, nauka i edukacja, sport i rekreacja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz lokalizacji obiektów usługowych z lokalami handlowymi o pow. sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70%,</li> <li>- obiekty i urządzenia towarzyszące w ramach przeznaczenia dopuszczalnego nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji</li> <li>- dopuszcza się usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, hotelarstwa, kultury, ochrony zdrowia, nauki i edukacji, sportu i rekreacji,</li> <li>- minimalna wielkość działki 600m w układzie wolnostojącym,</li> <li>- 500m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,</li> <li>- nie określono minimalnej powierzchni działek dla budynków mieszkalno – usługowych oraz samodzielnych budynków usługowych,</li> <li>- wskaźnik zabudowy działki 30% - dla zabudowy wolnostojącej,</li> <li>- 30% - dla zabudowy bliźniaczej</li> <li>- maksymalna wysokość budynków 13m,</li> </ul>	<p>Jak dla MN.1</p>

<p>UK tereny zabudowy sakralnej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty towarzyszące mieszkaniowe i usługowe związane z przeznaczeniem podstawowym,</li> <li>- komponowana zieleń, obiekty małej architektury i urządzenia bezpośrednio związane z urządzeniem terenu,</li> <li>- miejsca parkingowe,</li> <li>- dojścia i podjazdy do budynków,</li> <li>- dopuszczalne rodzaje usług: edukacja, ochrona zdrowia, opieka społeczna, kultura hotelarstwo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość 16m (nie dot. wieży),</li> <li>- minimum 30% pow. zieleni komponowanej</li> </ul>	<p>Nie określa się</p>
<p>UO tereny usług oświaty</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa usługowa o charakterze publicznym z zakresu oświaty i kultury</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna min. 70%</li> <li>- wysokość zabudowy do 13m,</li> <li>- zakaz zastosowania tymczasowych rozwiązań w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.</li> </ul>	<p>Jak dla terenów przeznaczonych na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży</p>
<p>UH – tereny usług handlu – handel detaliczny, hurtowy, gastronomia, hotelarstwo, kultura, ochrona zdrowia, sport i rekreacja, usługi biurowe i administracji, instytucje finansowe</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty usługowe z lokalami handlowymi o pow. do 1000 m<sup>2</sup>,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik pow. zabudowy do 30%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna min. 70%,</li> <li>- konieczność wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną bez możliwości stosowania rozwiązań tymczasowych</li> </ul>	<p>Nie określa się</p>

<p>US – tereny usług sportu i rekreacji</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- urzędnia usług sportu i rekreacji</li> </ul>	<p>utrzymanie i zachowanie zieleni urządzonej,</p>
<p>R - tereny rolne, uprawy rolne, sady, ogrody, łąki, zadrzewienia i zakrzewienia</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym w tym napowietrzne linie energ. 110 kV,</li> <li>- ścieżki rowerowe i ciągi spacerowe</li> </ul>	<p>Zakaz zabudowy kubaturowej (również gospodarczej, rolniczej i ogrodniczej, zakaz lokalizacji parkingów Zakaz lokalizacji ogrodów działkowych , trwałych ogrodzeń</p>
<p>ZP1 - tereny zieleni parkowej w strefach ochrony konserwatorskiej – ogólnie dostępna zieleń komponowana</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- elementy małej architektury i ścieżki rowerowe lokalizowane poza strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej,</li> <li>- sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym oraz wjazdu na tereny nieruchomości,</li> <li>- tereny i urządzenia sportu i rekreacji</li> </ul>	<p>Wymagane uwzględnienie uwarunkowań wynikających z istniejących wartości kulturowych i przyrodniczych (wynika z ustaleń „strefowych”), Zakaz zabudowy kubaturowej (również gospodarczej, rolniczej i ogrodniczej, Zakaz lokalizacji ogrodów działkowych , trwałych ogrodzeń</p>
<p>ZP2 – tereny zieleni parkowej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ogólnie dostępna zieleń komponowana ze szpalerami drzew ,</li> <li>- elementy małej architektury i ścieżki rowerowe lokalizowane poza strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej,</li> <li>- sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym oraz wjazdu na tereny nieruchomości,</li> <li>- tereny i urządzenia sportu i rekreacji</li> </ul>	<p>Zakaz zabudowy kubaturowej , Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych</p>

<p>ZI - zieleń izolacyjna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleń w formie zwar- tego lasu</li> <li>- lokalizacja urządzeń i budowli związanych z ochroną terenów są- siednich przed uciążli- wościami komunika- cyjnymi od autostrady,</li> <li>- sieci infrastruktury technicznej o znacze- niu lokalnym oraz wjazdu na tereny nie- ruchomości,</li> <li>- ścieżki rowerowe</li> </ul>	<p>Zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy, Obowiązek urządzenia zespołów zieleni o zróżnicowanej strukturze wysokości</p>
<p>ZU – tereny zieleni urzą- dzonej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleń urządzona w strefie eksploatacyjnej sieci ciepłowniczej,</li> <li>- lokalizacja urządzeń infrastruktury technic- nej ,</li> <li>- dojazdy, zatoki posto- jowe</li> </ul>	<p>Adaptacja istniejących obiektów mieszkaniowych, gospo- darczych i usługowych bez możliwości rozbudowy, nad- budowy, Obowiązek urządzenia zespołów zieleni niskiej</p>
<p>ZN – tereny zieleni nie- urzędzonej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zieleń stanowiąca otulinę biologiczną cie- ków wodnych,</li> <li>- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znacze- niu lokalnym w tym na- powietrzne linie energ. 110 kV,</li> <li>- ścieżki rowerowe i ciągi spacerowe,</li> <li>- dojścia piesze i pod- jazdy nie ujęte w planie</li> </ul>	<p>Adaptacja istniejących obiektów mieszkaniowych, gospo- darczych i usługowych bez możliwości rozbudowy, nad- budowy, dopuszcza się prace remontowe i adaptacyjne , Zakaz lokalizacji parkingów oraz zabudowy kubaturowej , Zakaz realizacji trwałych ogrodzeń</p>

KD tereny tras komunikacyjnych	Lokalizacja ulic z przeznaczeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia ulicy w obszarze (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, perony i zadaszenia przystankowe) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, sterowania ruchem, oraz służące ograniczeniu uciążliwości)	Zastosowanie rozwiązań minimalizujących szkodliwe oddziaływanie terenów komunikacyjnych na komponenty środowiska, poprawa bezpieczeństwa, zapewnienie połączeń komunikacyjnych z obszarami znajdującymi się po północnej stronie autostrady, wyposażenie nowych terenów zainwestowania w układ drogowy, modernizacja istniejących dróg
KU – tereny urządzeń komunikacyjnych	Lokalizacja pętli autobusowej wraz z urządzeniami obsługi pasażerów i nadzoru ruchu,	Obowiązuje utrzymanie zieleni urządzonej, Dopuszcza się lokalizację obiektów handlu związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu do 10% KU
IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej	Urządzenia i obiekty bezpośrednio związane z infrastrukturą techniczną	Niezabudowana część działki wymaga urządzenia jako teren zieleni urządzonej, Uciążliwość związana z lokalizacją urządzeń i obiektów nie może wykraczać poza teren IT, Wzdłuż granic terenu należy wprowadzić zieleni o charakterze izolacyjnym
WS – wody powierzchniowe	Zachowanie trwałości stawów i oczek wodnych (m.in. w zabytkowym zespole dworsko-parkowym pana Wasilewskiego przy ul. Wrony i oczka wodnego przy ul. Tretówka)	
Wodociągi i kanalizacja	Pełne wyposażenie obszaru; w przypadku nowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się zastosowanie tymczasowych rozwiązań	
System ciepłowniczy	Utrzymany zostaje dotychczasowy system ogrzewania budynków oparty na indywidualnych systemach grzewczych z wykluczeniem paliw i technologii powodujących „niską emisję”	
Gospodarka odpadami	Segregacja odpadów u źródła ich powstawania z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zakaz magazynowania odpadów oraz lokalizacji inwestycji prowadzących działalność w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów (z wyj. Składowania mas ziemnych związanych z lokalizacją inwestycji)	

## 8. Zgodność ustaleń projektu planu z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi

Obecnie projektowane przeznaczenie terenu jest w dużym stopniu kontynuacją zapisów poprzedniego planu. Istniejące zagospodarowanie obszaru oraz wniesione do planu wnioski pozwoliły na zachowanie na większej części obszaru zgodności podstawowych zasad zagospodarowania z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi:

- Zdecydowana większość terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych znajduje się w strefach o najkorzystniejszych uwarunkowaniach ekofizjograficznych dla zabudowy (wg opracowania ekofizjograficznego położonych w strefie C). Największa ingerencja na tereny otwarte z dominującą funkcją rolniczą nastąpi zgodnie ze Studium w południowo-zachodniej części obszaru planu. Nowe tereny mieszkaniowe projekt planu ustala na gruntach IV klasy bonitacyjnej oraz częściowo III kl. bonitacyjnej.
- Niewielki fragment nowej zabudowy mieszkaniowej został wyznaczony w strefie o mało korzystnych warunkach ekofizjograficznych, położonych w dolinie ciek wodnego z występującym płytko poziomem wód gruntowych – w centralnej części planu,
- Obszary strefy D położone w całości wzdłuż autostrady zostały zaplanowane do zagospodarowania zgodnie z wytycznymi zawartymi w decyzji lokalizacyjnej autostrady oraz kierunkiem zagospodarowania wskazanym w opracowaniu ekofizjograficznym,
- Obszary strefy A o wysokich wartościach kulturowych i przyrodniczych – położony w strefie K1 ścisłej ochrony konserwatorskiej – obowiązuje postulat nadrzędności zagadnień ochrony konserwatorskiej nad innymi zagadnieniami – projekt planu w pełni respektuje ograniczenia wynikające z ustanowionej strefy.

## 9. Zgodność ustaleń planu z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska

Analizując projekt ustaleń planu nie stwierdzono naruszeń wymogów prawa ochrony środowiska dotyczących gospodarki przestrzennej i zakresu oddziaływania na środowisko. Na rysunku planu wskazano wszystkie obszary i obiekty, dla których mają zasto-

sowanie uregulowania prawne wynikające z przepisów dotyczących zachowania standardów środowiska.

Ważnym elementem polityki przestrzennej planu jest zakaz lokalizacji na całym obszarze przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko. Dla przedsięwzięć, dla których może być wymagane sporządzenie raportu plan ustala taką konieczność.

**Obiekty chronione** - obiekty architektoniczne oraz stanowiska archeologiczne podlegają ochronie z mocy ustawy o ochronie dóbr kultury.

**Ochrona różnorodności biologicznej** - wyznaczając tereny zieleni otwartej (ZO) bez możliwości zabudowy kubaturowej oraz utrzymując rozległe tereny, które mogą być uprawiane rolniczo plan zapewnia w realnym zakresie warunki do ochrony cennych zbiorowisk.

**Sieci infrastruktury** – ustalenia planu w pełni respektują ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych dotyczących linii przesyłowych gazu, energii elektrycznej oraz ciepłociągu. Chronią w ten sposób mieszkańców przed skutkami wybuchu gazu, niekorzystnego promieniowania elektromagnetycznego a także zapewniają dostęp służb technicznych do ciepłociągu.

## 10. Zgodność ustaleń planu z ustaleniami Studium

Ustalenia projektu planu w przeważającej części są zgodne z ustaleniami Studium:

- utrzymują charakter osiedla jako terenu mieszkaniowego niskiej intensywności w strefie podmiejskiej o korzystnych dla mieszkalnictwa warunkach środowiska,
- zapewniają lokalizacje podstawowych usług dla mieszkańców osiedla
- tworzą tereny przewidziane do wprowadzenia zieleni o funkcji izolacyjnej,
- zapewniają rozbudowę sieci infrastruktury,
- ograniczają oddziaływanie głównych elementów układu komunikacyjnego na środowisko osiedla,
- zapewniają zachowanie terenów rolnych, które nadal mogą być wykorzystywane rolniczo
- zapewniają warunki ochrony obiektów historycznych podlegających
- ochronie konserwatorskiej.

Według Studium obszar planu w całości znajduje się w strefie kształtowania systemu przyrodniczego. Jedną z ważniejszych konsekwencji tego w planie jest pozostawienie w terenach pod zabudowę minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zainwestowanie obecny projekt planu, pozostając w pełnej zgodności ze Studium, ustala wymóg pozostawienia 70% pow. biologicznie czynnej.

Sposób zagospodarowania w terenach pełniących rolę korytarzy przewietrzających w możliwie największym stopniu odpowiada postulatam Studium (wg Studium powinno pozostać 70-80% pow. biolog. czynnej), Jedynie w przypadku terenów już zainwestowanych wzdłuż ulicy Skotnickiej oraz zainwestowanego terenu UH w północno – wschodniej części planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi ok. 50%. Tereny te stanowią jednak tylko niewielkie fragmenty na obrzeżach korytarza dlatego nie powinny mieć zauważalnego wpływu na jakość cyrkulacji powietrza. Zdecydowana większość gruntów położonych w korytarzu przewietrzającym została zgodnie ze Studium przeznaczona pod pas zieleni izolacyjnej od autostrady.

Północno – zachodnia część obszaru planu znajduje się wg Studium w obszarze wymagającym rozwiązania problemu lokalnych podtopień. Wg opracowania ekofizjograficznego są to tereny otwarte oraz zabudowane i przeznaczone do zabudowania. Dla nowej zabudowy plan wskazuje na konieczność wykonania badań hydrologiczno – geologicznych, które ewentualnie zdecydują o konieczności zastosowania specjalnych rozwiązań konstrukcyjnych. Obecny projekt planu tylko w niewielkim zakresie zmienia dotychczasowy sposób użytkowania tych terenów poprzez wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przy ul. Tretówka oraz ul. Wrony. Nowa zabudowa mieszkaniowa może być realizowana na zasadzie uzupełnienia w terenach już zainwestowanych. Będzie ona kontynuacją istniejącego zainwestowania służącą uporządkowaniu układu przestrzennego. Opracowywany projekt w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala nowe kanały w pasach projektowanych ciągów komunikacyjnych oraz ustala obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów MN1, MN2, MN3, MNU zlokalizowanych na obszarze stałych lub okresowych podtopień do kanalizacji opadowej lub w wypadku jej braku odprowadzenia do istniejących cieków wodnych poprzez system rowów otwartych. Na pozostałym obszarze planu obowiązuje zasada powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i wprowadzania ich do wód lub do gruntu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, pod warunkiem nienaruszania stosunków wodnych terenu lub uzyskania w tym zakresie wymaganych przepisami od-



rębnymi rozstrzygnięć administracyjnych. Obowiązuje również zakaz likwidacji rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu.

## **11. Prognoza oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko**

### **Identyfikacja prognozowanych oddziaływań na środowisko**

Realizacja ustaleń planu może wywołać zmiany poziomu oddziaływania na środowisko.

Przeprowadzone zmiany sposobów użytkowania terenów objętych planem wywoływać będą także skutki na obszarach sąsiadujących.

#### ***11.1. Prognoza oddziaływań ustaleń planu na środowisko wg rodzajów użytkowania terenów***

##### **Emisja zanieczyszczeń powietrza**

Tereny mieszkaniowe – wzrost ilości domów, które powstaną w wyniku realizacji planu spowoduje wzrost emisji z systemów grzewczych. Poza ilością nowych domów zależec będzie ona od kubatury, rodzaju używanych paliw oraz zastosowanych systemów grzewczych. Ustalenia planu wykluczają możliwość stosowania paliw o wysokich wskaźnikach emisyjnych. W nowych domach będą zapewne stosowane nowoczesne systemy grzewcze oraz należy spodziewać się modernizacji istniejących kotłowni.

Tereny mieszkalno-usługowe, usługowe – dla tych terenów plan ustala następujące rodzaje usług: handel detaliczny, dla terenów usługowych również hurtowy, gastronomia, hotelarstwo, kultura, ochrona zdrowia, nauka i edukacja, sport i rekreacja. Wykluczono w ten sposób powstanie usług, które pomimo zachowywania dopuszczalnych norm mogą być uciążliwe dla otoczenia (np. lakiernie). Natężenie oddziaływań będzie więc podobne lub nieco wyższe jak w terenach mieszkaniowych, dla których plan również ustala działalność usługową. Zgodnie z obowiązującym prawem, zanieczyszczenie powietrza poza terenem, do którego tytuł prawy posiada właściciel źródła emisji nie może przekraczać najwyższego dopuszczalnego poziomu.

### **Wytwarzanie ścieków**

w związku z przyrostem ilości domostw nastąpi zwiększenie ilości ścieków komunalnych. W całości będą one odprowadzane istniejącą oraz projektowaną siecią kanalizacyjną do lokalnej oczyszczalni dla osiedla „Sidzina” znajdującej się poza obszarem planu. Tymczasowo, dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej plan ustala możliwość rozwiązań indywidualnych. W terenach usługowych ścieki także będą miały charakter ścieków komunalnych.

### **Wytwarzanie odpadów**

odpady wytworzone w obszarach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla funkcji podstawowej, będą mieć charakter odpadów komunalnych. W strumieniu odpadów będzie znajdować się niewielka ilość odpadów niebezpiecznych. Plan ustala obowiązek segregacji odpadów w miejscu powstawania z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych. W zakresie odbioru odpadów obowiązują ustalenia samorządu dotyczące gospodarki odpadami.

W terenach usługowych może powstawać większa ilość odpadów niebezpiecznych niż w terenach mieszkaniowych. Sposób postępowania z tymi odpadami określają przepisy odrębne.

### **Likwidacja powierzchni biologicznie czynnej**

poważniejsze zmiany w tym zakresie dotyczą wszystkich kierunków inwestycyjnego zagospodarowania terenu. W warunkach zagospodarowania określonych przez plan, pokrycie powierzchni terenu materiałem tworzącym utwardzoną i wodoszczelną powierzchnię osiągnie w terenach zainwestowanych około 30%. W ustaleniach planu wprowadzono zasady zagospodarowania zmierzające do redukcji powierzchni koniecznych wyłączeń, czemu służyć ma ustalenie intensywności zabudowy i minimalnych powierzchni działek w zabudowie mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej. Rozmiary wyłączeń powierzchni biologicznie czynnej przy urządzeniu terenów komunikacyjnych regulują przepisy dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

### **Hałas**

Źródłami hałasu będą prace związane z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów, rekreacją dzieci i dorosłych oraz ruch kołowy wewnątrz terenów zabudowanych. Pogorszenie klimatu akustycznego wewnątrz obszaru na skutek rozwoju mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług nie będzie znaczące i nie spowoduje przekroczenia obowiązujących norm. W terenach położonych w północnej części planu (wzdłuż pasa autostrady) w perspektywie dłuższego czasu należy spodziewać się poprawy klimatu akustycznego, który nastąpi na skutek wprowadzenia zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej strukturze wysokości. Lokalnie do przekroczenia dopuszczalnych norm może dojść w terenach usług z zakresu handlu hurtowego w czasie załadunku i wyładunku towarów oraz manewrów pojazdów na placu. Zdarzenia te będą miały charakter krótkotrwały.

### **Oddziaływanie na krajobraz**

Rozmieszczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej nie spowoduje ograniczenia walorów widokowych. Ograniczenia dotyczące gabarytów nowych budynków oraz niska intensywność zabudowy pozwoli na zachowanie ciągów widokowych i nie spowoduje powstania dominant przestrzennych. Zmiany krajobrazu ograniczą się więc do wglądów wewnętrznych obszaru planu.

### **Wibracje**

Mogą wystąpić wibracje związane z niektórymi stanowiskami pracy – regulowane przepisami z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy. Oddziaływanie to nie może przekraczać obowiązujących norm z zakresu ochrony środowiska poza działką, na której prowadzona jest działalność.

### **Poważne awarie**

Ryzyko wystąpienia poważnych awarii związane jest z zagrożeniem pożarowym oraz przewozem substancji niebezpiecznych drogami znajdującymi się bezpośrednio poza granicami obszaru opracowania.

## **11.2. Prognoza oddziaływania realizacji ustaleń planu na elementy środowiska**

## **Wody powierzchniowe i podziemne**

Rozbudowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej zabezpieczy wody powierzchniowe i podziemne przed wzrostem poziomu zanieczyszczenia. W przypadku zastosowania indywidualnych rozwiązań o skuteczności lokalnych systemów odprowadzania ścieków i zmniejszenia rozmiarów skażenia środowiska wodnego decydować będzie skuteczność nadzoru i poziom świadomości ekologicznej użytkowników.

Dla ciągów komunikacyjnych oraz utwardzonych parkingów w terenach usługowych i mieszkaniowo-usługowych plan ustala obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń i separatory substancji ropopochodnych.

Korzystnym zapisem ustaleń planu dla pozostałych terenów jest zasada powierzchniowego odprowadzania wód opadowych do odbiorników lub do gruntu. W związku z tym zapisem ubytek zasilenia zasobów wodnych wynikający z ograniczenia infiltracji zostanie ograniczony do niezbędnego minimum.

## **Klimat**

Biorąc pod uwagę niewielką powierzchnię obszaru objętego planem, niską intensywność zabudowy, stosunkowo duży udział powierzchni biologicznie czynnej oraz niewielkie kubatury budynków wpływ na klimat będzie niezauważalny.

## **Gleba**

Tereny położone w południowej części planu w większości od wielu lat nie są użytkowane rolniczo. Wykształciły się tam zbiorowiska roślinne o charakterze naturalnym. Obecnie opracowywany plan przeznacza te tereny pod tereny rolne R – uprawy, ogrody, sady, łąki oraz zakrzewienia i zadrzewienia.

Tylko nieliczne tereny, które są uprawiane rolniczo zostaną wyłączone z użytkowania rolniczego i przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Niska intensywność zabudowy oraz obowiązek pozostawienia co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej spowodują, że likwidacja powierzchni pokrytej glebą w skali całego obszaru nie będzie duża.

## **Powietrze atmosferyczne**

Wzrost liczby mieszkańców spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego na ulicach wewnętrznych. Jednak wzrost liczby pojazdów nastąpi wzrost emisji na istniejących drogach i ulicach związany z przyrostem ruchu, wywołanym przez nową zabudowę

oraz dalszym wzrostem poziomu motoryzacji społeczeństwa. Ze względu na możliwe rozmiary wzrostu ruchu i równocześnie nieustanny postęp w ograniczaniu zawartości substancji toksycznych w spalinach i materiałach eksploatacyjnych samochodów, przyrost poziomu zanieczyszczeń na istniejących i nowych ulicach wewnętrznych obszarów zabudowanych nie spowoduje przekroczeń wielkości dopuszczalnych.

### **Klimat akustyczny**

Zmiany klimatu akustycznego wywołane oddziaływaniami nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania wprowadzonych przez projekt planu nie będą znaczące. Należy liczyć się z niewielkim wzrostem oddziaływań akustycznych spowodowany realizacją ustaleń planu zwłaszcza w zakresie nowych terenów komunikacyjnych. Realizacja zieleni o charakterze izolacyjnym może okazać się niewystarczająca dla zapewnienia standardów akustycznych w budynkach mieszkalnych znajdujących się w strefie uciążliwości komunikacyjnych, zwłaszcza w porze nocnej. Dlatego oprócz stosowania nowoczesnych technologii w budownictwie należy rozważyć wyposażenie terenu w przesłony dźwiękochłonne. Dla wszystkich terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych projekt planu ustala dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych; dla terenu usług oświatowych określono dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży - wg przepisów odrębnych.

### **Zasoby przyrodnicze**

Realizacja ustaleń planu nie będzie mieć negatywnego wpływu na zasoby przyrody. W ustaleniach planu sformułowano zakaz zabudowy mieszkaniowej wzdłuż cieków wodnych w pasie szerokości 50m pomiędzy ulicą Tretówka i Wrony w celu ochrony półnaturalnych zbiorowisk roślinności łąk wilgotnych i świeżych. Zachowaniu istniejących zasobów przyrody sprzyjać będzie także zachowanie istniejących stawów, oczek wodnych oraz zadrzewień. Stworzenie szerokiego pasa terenów otwartych w południowej części obszaru planu sprzyjać będzie odbudowie powiązań ekologicznych stanowiących źródło wymiany genetycznej natomiast pas zieleni izolacyjnej wzdłuż autostrady znacznie wzbogaci dendrologicznie obszar planu. W granicach obszaru planu nie powstaną przedsięwzięcia mogące mieć szkodliwy wpływ na położony poza granicą opracowania Bielańsko – Tyniecki Park Krajobrazowy.

## **Odpady**

W zakresie gospodarki odpadami projekt planu nie wnosi żadnych zmian. Nastąpi wzrost ilości odpadów wynikający ze wzrostu liczby mieszkańców oraz obiektów usługowych.

## **Krajobraz**

Realizacja ustaleń planu spowoduje istotne zmiany w otoczeniu autostrady oraz w rejonie, gdzie zaprojektowano nowy kompleks mieszkaniowy. Nowe tereny mieszkaniowe zaprojektowane jako uzupełnienie istniejącej zabudowy nie wpłyną w znaczący sposób na zmiany krajobrazu. Realizacja zawartych w ustaleniach planu wytycznych dotyczących maksymalnych wysokości oraz architektury nowych budynków, kontynuacji historycznego układu przestrzennego przyczyni się do poprawy wizerunku obszaru planu.

## **12. Zagrożenia związane z ustaleniami planu**

Projekt planu został tak skonstruowany aby nastąpiła spójność pomiędzy zasadą ochrony dziedzictwa kulturowego, koniecznością powiększenia i modernizacji terenów zainwestowanych oraz ochrony przyrodniczo cennych terenów.

Ustalenia planu dotyczące ochrony środowiska przed negatywnym oddziaływaniem eliminują możliwość powstania zagrożeń związanych z realizacją ustaleń planu. Źródłem zagrożeń może być niepełna realizacja ustaleń planu dotycząca terenów mieszkaniowych, usługowych oraz komunikacyjnych.

- Tereny mieszkaniowe - zagrożenie może wynikać z zaniechania realizacji kanalizacji zbiorowej;
- Obiekty usługowe – zagrożenie nie jest spowodowane realizacją ustaleń planu ale wynika z nieprawidłowości i zaniedbań do jakich może dojść w czasie prowadzenia działalności,
- Tereny komunikacyjne – w tym przypadku zagrożenie również związane jest z niepełną realizacją ustaleń, które nakładają obowiązek wyposażenia ciągów komunikacyjnych oraz utwardzonych parkingów w terenach usługowych i mieszkaniowo – usługowych w kanalizację deszczową z osadnikami zanieczyszczeń i

separatorami substancji ropopochodnych. Ponadto modernizacja istniejących ulic przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa ruchu.

### **13. Podsumowanie.**

1. Pomimo łączenia funkcji mieszkaniowej z działalnością usługową nie przewiduje się powstania konfliktów na tle uciążliwości. Ograniczenia planu dotyczące możliwych do realizacji rodzajów usług wykluczają takie rodzaje usług, które mogą pogarszać jakość komponentów środowiska w otoczeniu. Potrzeba wspólnego lokalizowania różnych funkcji wynika z tradycji regionu i potrzeb mieszkańców, dla których podstawowym lub uzupełniającym źródłem utrzymania są usługi.
2. Wyznaczone planem kierunki rozwoju oraz zasady zagospodarowania i wykorzystania przestrzeni są zgodne z zapisanymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
3. Zagrożenia dla środowiska obszaru, a przede wszystkim dla realizacji jednego z podstawowych celów ustaleń planu, jakim jest poprawa warunków życia poprzez wyposażenie obszaru w niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, porządkowanie struktury przestrzennej obszaru i kształtowanie ładu przestrzennego, mogą wynikać z braku kompleksowości i niepełnej jego realizacji. Jak wykazuje praktyka, najczęstszymi przyczynami braku efektów, lub nawet pogorszenia warunków życia są:
  - narastająca dysproporcja między przyrostem substancji budowlanej, zwłaszcza mieszkaniowej a poziomem wyposażenia obszaru, szczególnie w infrastrukturę komunikacyjną i kanalizacyjną,
  - dowolna interpretacja ustaleń planu w polityce realizacyjnej, prowadząca nieuchronnie do narastania chaosu przestrzennego obszaru,
  - brak realizacji ustaleń odnoszących się do kształtowania terenów otwartych, w szczególności terenów wód otwartych, dolin potoków i zieleni ochronnej cieków wodnych,
  - dopuszczenie do zaśmiecenia terenów otwartych na skutek niekonsekwentnego i niepełnego wdrożenia systemu gospodarki odpadami.

Stąd szczególna rola samorządu lokalnego w konsekwentnej egzekucji przepisów obowiązującego prawa, w tym lokalnego jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.

4. Przy pełnej realizacji ustaleń planu, która będzie jednocześnie uwzględniać warunki i zasady zagospodarowania terenu nie powinny wystąpić takie zagrożenia środowiska, które prowadziłyby do zagrożenia zdrowia i życia mieszkańców. Nie należy się również spodziewać takich oddziaływań, które spowodowałyby istotne zmiany elementów środowiska i czynników ekologicznych.

Wszystkie zaproponowane w trakcie sporządzania planu zapisy z zakresu ochrony środowiska zostały uwzględnione.