

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CENTRALNEJ CZĘŚCI TERENU WSI BIELAWA

Zespół autorski:

Imię i nazwisko

Stanowisko

Podpis

Elżbieta Bartoszevska

Kierujący zespołem

Piotr Wojdyna

Członek zespołu

Konstancin-Jeziorna, luty 2022 r.

SPIS TREŚCI

1	WSTĘP	3
1.1	Podstawa formalno-prawna	3
1.2	Cel opracowania	3
1.3	Metoda opracowania prognozy	3
1.4	Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie	4
2	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	4
3	CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA ELEMENTÓW ŚRODOWISKA	5
3.1	Położenie obszaru i powiązania z otoczeniem	5
3.2	Geomorfologia i rzeźba terenu	7
3.3	Budowa geologiczna	8
3.4	Hydrologia	8
3.4.1	Wody podziemne	8
3.4.2	Wody powierzchniowe	9
3.4.3	Zagrożenie powodziowe	10
3.5	Gleby	10
3.6	Przyroda ożywiona	10
3.7	Obszary i obiekty chronione	11
3.8	Klimat akustyczny	13
3.9	Walory krajobrazowe	13
3.10	Charakterystyka zagospodarowania przestrzennego terenu	14
3.11	Tendencje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	15
3.12	Prognoza dalszych zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu	16
4	CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	16
4.1	Powiązania z innymi dokumentami	16
4.2	Ogólne kierunki zmian i podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego	17
5	DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	20
5.1	Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolność do regeneracji.	20
5.2	Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych	21
5.3	Ocena stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania	21
5.4	Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi	22
5.5	Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku	22
5.6	Ocena stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia	23
5.7	Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku	23
5.8	Oddziaływania transgraniczne	24
5.9	Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji ustaleń projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania	24
6	UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE	25
6.1	Predyspozycje terenów i przydatność środowiska do rozwoju poszczególnych funkcji	25
6.2	Ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska	27
7	ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ NA INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU	28
8	ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	29
9	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	29
10	OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY	31

1 WSTĘP

1.1 Podstawa formalno-prawna

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części terenu wsi Bielawa, w związku z uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna nr 306/VII/20/2016 z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części terenu wsi Bielawa, zmienionej uchwałą nr 441/VIII/33/2021 z dnia 24 listopada 2021 r.

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko jest realizacją obowiązku określonego w art. 46 oraz art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 roku 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. 2373 z późn. zm.). W myśl wyżej przywołanych przepisów, prognoza jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

1.2 Cel opracowania

Celem prognozy jest identyfikacja 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.

1.3 Metoda opracowania prognozy

W prognozie przedstawiono ustalenia projektu planu miejscowego, przeanalizowano jego powiązania z innymi dokumentami, w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna. Następnie zdiagnozowano obecny stan środowiska na przedmiotowym obszarze, w szczególności w oparciu o dane literaturowe i uzyskane z przeprowadzonych badań terenowych, i określono kluczowe problemy natury środowiskowej. W dalszej kolejności przeanalizowano potencjalne oddziaływania na środowisko realizacji zapisów planu oraz tam, gdzie była taka potrzeba, zaproponowano działania mające na celu zapobieganie powstawaniu negatywnych oddziaływań, a w dalszej kolejności działania minimalizujące ten wpływ. Kierowano się tym, aby projekt planu w jak najlepszym stopniu implementował zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

1.4 Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko jest zgodny ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie przedstawionym w piśmie z dnia 22.08.2016 r. znak pisma WOOŚ-I.411.233.2016.ARM oraz stanowiskiem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach przedstawionym w piśmie z dnia 29.07.2016 r. znak pisma ZNS.4700.99.z.2016.

W oparciu o dostępną wiedzę skoncentrowano się na szczegółowym przeanalizowaniu wpływu projektowanych ustaleń projektu Planu na środowisko oraz życie i zdrowie ludzi. Badano skutki wpływu projektowanych zmian projektu Planu pod względem ich charakteru: trwałości, odwracalności i zasięgu. Analizowano podjęte w Planie działania zapobiegające i kompensujące ewentualne negatywne oddziaływania oraz zaproponowano rozwiązania alternatywne.

Prognoza przedstawia wyniki analiz i ocen w formie opisowej.

2 STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko została przygotowana dla ustaleń projektu planu miejscowego centralnej części terenu wsi Bielawa. Projekt planu zawiera ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, zasad kształtowania ładu przestrzennego i zagospodarowania terenu, zasad obsługi i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną i komunalną, zasad ochrony środowiska oraz zasad w zakresie komunikacji.

Celem prognozy jest określenie rodzajów, wielkości przekształceń poszczególnych komponentów środowiska oraz uciążliwości dla środowiska i życia ludzi, które mogą być rezultatem realizacji ustaleń analizowanego planu miejscowego.

Konstancin-Jeziorna to miasto położone w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim. Z uwagi na bliskość aglomeracji warszawskiej występuje silna presja ekspansji wielkomiejskiej budownictwa mieszkaniowego na tereny podmiejskie, w tym gminy Konstancin-Jeziorna.

Użytki rolne stanowią 61% powierzchni gminy. Tereny wykorzystywane rolniczo charakteryzują się intensywną uprawą warzyw, zbóż i ziemniaków oraz intensywną hodowlą głównie bydła mlecznego.

Na obszarze gminy znajduje się szereg obszarów cennych przyrodniczo oraz chronionych prawem. Lasy zajmują około 12% powierzchni gminy.

W oparciu o dostępne materiały źródłowe opisano aktualny stan środowiska oraz potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko.

Głównym celem projektowanego obszaru jest rozwój funkcji mieszkaniowej o nowe tereny dotychczas użytkowane rolniczo oraz dostosowanie ustaleń planu do obecnych przepisów prawnych. Planowana urbanizacja wpłynie na poszczególne komponenty środowiska w różnym stopniu. Zmniejszy się ilość terenów otwartych, na rzecz terenów inwestycyjnych, co z jednej strony wywoła większą presję na środowisko, a z drugiej korzyści właścicieli nieruchomości. Urbanizacja terenów sąsiadujących z Warszawą jest nieunikniona, a ustalenia planu pozwolą na zrównoważony rozwój tych terenów. Zachowanie odpowiednich wskaźników urbanistycznych, wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych, terenów sportu i rekreacji pozytywnie wpłynie na jakość życia mieszkańców i środowiska przyrodniczego gminy Konstancin - Jeziorna.

Plan respektuje Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu poprzez zapisy regulujące ład przestrzenny oraz zasady realizacji infrastruktury technicznej.

3 CHARAKTERYSTYKA STANU I FUNKCJONOWANIA ELEMENTÓW ŚRODOWISKA

3.1 Położenie obszaru i powiązania z otoczeniem

Obszar objęty opracowaniem, obejmujący powierzchnie ok. 147,8 ha, położony jest w północnej części gminy Konstancin-Jeziorna, w powiecie piaseczyńskim, w województwie mazowieckim. Od północy obszar na niewielkim fragmencie graniczy z dzielnicą Wilanów miasta stołecznego Warszawa i położony jest ok. 20 km na południe od jego centrum.

Od południa wzdłuż ulicy Mirkowskiej obszar sąsiaduje z terenami miasta Konstancin-Jeziorna o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi obiektami usługowymi i handlowymi oraz obiektami oświaty. Zachodnia granica obszaru przebiega wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 724, przy której zlokalizowane są obiekty handlowe i usługowe, oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od północno-zachodu obszar sąsiaduje z terenami grodzonego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Konstancja oraz obiektami sportowymi prywatnej placówki oświatowej *American School of Warsaw*. Od północy obszar sąsiaduje z wchodzącym w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, terenem stanowiącym mozaikę użytków

zielenych, pól i terenów leśnych, poprzecinanych otwartymi rowami melioracyjnymi. Za wschodnią granicą obszaru rozciągają się tereny niezabudowane, na które składają się tereny rolne oraz dwa duże zbiorniki wodne wraz z otaczającymi je użytkami zielonymi. Południowo wschodnia granica obszaru przebiega pomiędzy wałem przeciwpowodziowym rzeki Jeziorki a nasypem kolejowym.

Główne powiązania ekologiczne obszaru stanowią otwarte tereny pól i użytków zielonych w północnej oraz wschodniej części, a także dolina rzeki Jeziorki, która ok. 3 km dalej na wschód uchodzi do Wisły. Wymienione obszary objęte są ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronione Krajobrazu.

Rysunek 1 Położenie obszaru na tle gminy Konstancin-Jeziorna (opracowania własne)



Rysunek 2 Granice opracowania - stan istniejący na tle ortofotomapy (opracowanie własne)



3.2 Geomorfologia i rzeźba terenu

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski obszar położony jest w granicach makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej oraz mezoregionu Doliny Środkowej Wisły, która została ukształtowana przez erozję i akumulację rzeczną w okresach międzylodowcowych.

Obszar wsi Bielawa położony jest na terenie lewobrzeżnych tarasów doliny Wisły, na tarasie nadzalewowym praskim. Wysokość terenu wynosi ok. 87,5 - 90 m n.p.m. i wznosi się od 2 do 4 m nad średni stan wody w Wiśle. Rzeźba terenu jest mało urozmaicona, teren jest przeważnie płaski i łagodnie obniża się w kierunku wschodnim. Większość lokalnie występujących obniżeń i przewyższeń jest wynikiem działalności antropogenicznej.

Rzeka Jeziorka, przepływająca w sąsiedztwie południowo-wschodniej granicy wsi, płynie w sztucznym, obwałowanym korycie, którego wysokość wałów przeciwpowodziowych wynosi 90,8 m n.p.m. W sąsiedztwie wałów przebiega nasyp kolejowy.

3.3 Budowa geologiczna

Analizowany teren znajduje się w obrębie rozległej jednostki strukturalnej zwanej niecką warszawską. Jest to długa wąska depresja w osi NW-SE, utworzona z osadów kredowych i wypełniona osadami czwartorzędu i trzeciorzędu, głównie z piaszczysto-żwirowych utworów rzecznych o miąższości około 25-30 m.

W strefie przypowierzchniowej w zachodniej części analizowanego obszaru przeważają piaski rzeczne tarasu praskiego, zbudowanego z piasków różnoziarnistych z pojedynczymi żwirami i niewielką domieszką kwarców i piaszkowców, głównie w części spągowej. Towarzyszą im mady piaszczysto-pylaste (lekkie), a we wschodniej części, w rejonie starorzecza Wisły pojawiają się mady lekkie na piaskach rzecznych oraz piaski humusowe i namuły den dolinnych i starorzeczy.

Na analizowanym obszarze nie występują udokumentowane złoża surowców.

3.4 Hydrologia

3.4.1 Wody podziemne

Na obszarze występują poziomy wodonośny wód zwykłych w osadach czwartorzędu, które jest głównym piętrem użytkowym na tym terenie oraz występujące na znacznej głębokości trzeciorzędowe piętro wodonośne, mające podrzędne znaczenie.

Czwartorzędowe piętro wodonośne, wykształcone jest w postaci jednej do czterech warstw wodonośnych rozdzielonych utworami słabo przepuszczalnymi, zazwyczaj jednak występuje jeden użytkowy poziom wodonośny, lokalnie z towarzyszącym mu poziomem przypowierzchniowym. Przypowierzchniowy poziom wodonośny występujący na głębokości od kilku do kilkunastu metrów zwykle nie odgrywa roli głównego użytkowego poziomu wodonośnego, z uwagi na niewielką miąższość, zróżnicowane wykształcenie litologiczne i podatność na zanieczyszczenia. Jego zwierciadło wód ma charakter swobodny, a lokalnie w miejscach występowania na powierzchni utworów nieprzepuszczalnych napięty. Poziom jest zasilany przez bezpośrednią infiltrację opadów atmosferycznych. Drenowany jest przez ciekły powierzchniowe, zasila niżej występujące użytkowe poziomy wodonośne.

Niżej położone czwartorzędowe poziomy wodonośne charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem litologicznym: od żwirów i piasków gruboziarnistych po piaski drobnoziarniste i pylaste oraz miąższością wynoszącą od kilku do kilkunastu metrów, lokalnie przekraczającą nawet 40 metrów. Ich zwierciadło ma charakter napięty. Poziomy te zasilane są zazwyczaj na drodze

przesączania się wód przez utwory słabo przepuszczalne. Bezpośrednie zasilenie infiltracyjne zachodzi w obrębie dolin rzecznych, w miejscach gdzie brak przypowierzchniowego poziomu wodonośnego lub gdzie poziomy łączą się ze sobą. Poziomy wodonośne drenowane są przez cieki powierzchniowe, główną bazą drenażu jest rzeka Wisła. W strefie doliny Wisły główny użytkowy poziom wodonośny związany jest z piaskami i żwirami pochodzenia rzeczno- lodowcowego.

Piętrem podrzędnym jest występujące na głębokości ponad 200 m p.p.t. trzeciorzędowe piętro wodonośne, wód oligoceńskich. Warstwę wodonośną budują piaski drobnoziarniste i pylaste z glaukonitem o miąższości około 30 m i bardzo dobrych parametrach hydrogeologicznych. Poziom ten jest bardzo dobrze izolowany od powierzchni terenu. Na analizowanym terenie poziom ten nie ma znaczenia gospodarczego.

3.4.2 Wody powierzchniowe

Teren wsi Bielawa znajduje się w dorzeczu Wisły, na obszarze doliny Wisły. Wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu przepływa Jeziorka, stanowiąca lewobrzeżny dopływ Wisły. Jeziorka płynie w sztucznym obwałowanym korycie, a jej średni poziom wynosi 84,4, m n.p.m.

W południowej części wsi znajduje się kilka niewielkich oczek wodnych towarzyszących zabudowie zagrodowej, natomiast w północnej części granice opracowania częściowo obejmują sporych rozmiarów staw na prywatnym terenie przy zabudowaniach rezydencji.

Na terenie występuje sieć rowów melioracyjnych, głównie w północnej i wschodniej części terenu. W zachodniej i centralnej części wsi, wraz z postępującą urbanizacją i zaniechaniem rolniczego użytkowania gruntów, część rowów melioracyjnych podlega stopniowemu zarastaniu oraz zasypywaniu. Ponadto, przy drodze powiatowej Nr 2803W wybudowano sztuczny zbiornik melioracyjny odwodnienia dróg.

Za wschodnią granicą obszaru, w rejonie starorzecza Wisły, występują dwa jeziora, które mają znaczenie dla zagospodarowania terenu opracowania. Przepływ wód w jeziorach odbywa się z kierunku północnym, poprzez sieć niewielkich cieków oraz rowów melioracyjnych do Jeziora Lisowskiego oraz Jeziora Torfowisko, następnie dalej do Jeziora Wilanowskiego w Wilanowie i dalej do rzeki Wilanówki.

3.4.3 Zagrożenie powodziowe

Znaczna część terenu wsi, jedynie poza częścią zachodnią, położona jest na terenie zagrożenia powodziowego rzeki Wisły w przypadku przerwania wałów. Obecnie na tych obszarach występują pojedyncze zabudowania, głównie w formie rozproszonej zabudowy zagrodowej.

3.5 Gleby

Na badany teren można podzielić na dwa obszary o odmiennych cechach morfologicznych oraz głównych czynnikach glebotwórczych.

W zachodniej i centralnej części wsi, na obszarze tarasu wyższego doliny Wisły, wykształciły się gleby brunatne kwaśne. Wytworzone z glin i piasków gliniastych występujących w strefie przykrawędziowej doliny Wisły, stanowią obecnie żyzne gleby zaliczane do 5 i 6 kompleksu przydatności rolniczej.

We wschodniej części terenu Bielawy, położonej w obrębie tarasu zalewowego niższego, występują gleby madowe. Wytworzone w związku z kolejnymi wylewami rzeki i nagromadzeniem znacznych ilości namulów, są glebami kwaśnymi zaliczanymi do dobrych kompleksów gruntów ornych.

Gleby użytkowane rolniczo w znacznej mierze stanowią gleby chronione – II i III klasy bonitacyjnej. Najintensywniej użytkowane są one w północnej części obszaru, natomiast w zachodniej części gdzie najsilniej postępuje urbanizacja, przekształcane są one stopniowo w antropogeniczne gleby terenów zabudowanych. Wiąże się to zarówno z mechanicznym zniszczeniem naturalnych poziomów glebowych, jak i zanieczyszczeniem pierwiastkami wprowadzanymi do środowiska glebowego na skutek działalności gospodarczej.

W północnej części opracowania, na obszarze występowania użytków zielonych i terenów zadrzewionych wykształciły się gleby murszowo-mineralne i murszowate.

3.6 Przyroda ożywiona

Zespoły roślinne występujące na terenach wsi Bielawa są silnie powiązane z doliną Wisły, niemniej roślinność w przeważającym stopniu jest wynikiem przekształceń spowodowanych czynnikami antropogenicznymi. Związane jest to przede wszystkim z terenami zabudowy mieszkaniowej, ciągów komunikacyjnych oraz terenów rolniczych.

Na terenach zabudowanych w otoczeniu budynków występuje zieleń urządzona. Stanowi ona sztuczne układy zieleni tworzone przez nasadzenia drzew, trawniki i rabaty. W rejonach zabudowy

usługowej oraz szlaków komunikacyjnych występują nitrofilne zbiorowiska ruderalne. Wzdłuż niektórych ulic na terenie zabudowanym występują szpalery drzew, stanowiące istotny element krajobrazu.

Na terenach o rolniczym charakterze użytkowania, roślinność występuje w formie śródpolnych zadrzewień, w szczególności na terenach obniżeniach oraz wzdłuż zarastających rowów melioracyjnych. Szczególnie widoczne jest to na terenach pól, łąk i pastwisk gdzie zaniechano użytkowania. Następuje tu stopniowa sukcesja roślinności ruderalnej związanej z agrocenozami. Na terenach pól uprawnych roślinność tworzą zbiorowiska chwastów pól uprawnych oraz chwastów ogrodowych.

W północnej części na podmokłych glebach mułowo-torfowych występują pastwiska oraz łąki wilgotne, natomiast w południowej części analizowanego obszaru występuje jedyny na tym terenie fragment zbiorowiska leśnego, zdegradowanych łągów wierzbowo-topolowych, którym towarzyszą zbiorowiska zaroślowe wikliny nadrzecznej.

Świat zwierzęcy tworzą gatunki dla których środowiskiem są pola oraz łąki, a także obszary zabudowane. Z mniejszych ssaków są to norcica ruda, polnik, mysz polna. Spośród ptaków należy wymienić ptaki krajobrazu rolniczego reprezentowane przez gatunki takie jak derkacz, kraska, skowronek polny, świergotek polny, gąsiorek, jarzębatka, pliszka żółta, rudzik. Obszarom zabudowanym towarzyszą takie gatunki ptaków jak wróbel domowy, jaskółka dymówka, jaskółka okienna, kawka i szpak.

Starorzecze za wschodnią część obszaru oraz przestrzenie rolnicze stanowią fragment połączeń przyrodniczych z jeziorami występującymi na północ od terenu wsi Bielawa. Obszar ten charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczymi, a zbiorniki wodne i zespoły roślinne stanowią siedlisko zwierząt związanych ze środowiskiem podmokłym i wodnym, w tym ptaków takich jak trznadel, potrzos, błotniak stawowy, trzcinniczek. Ponadto jeziora stanowią miejsce żerowania dla ptaków wędrownych. Starorzecza Wisły stanowią miejsce bytowania i lęgu płazów. Występują tu: żaba trawna, żaba jeziorkowa i wodna. Z agrocenozami związane są ropucha szara i grzebiuszka ziemna.

3.7 Obszary i obiekty chronione

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

W obrębie strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu znajduje się północna część obszaru oraz pas terenu wzdłuż jego południowo-wschodniej granicy. Ochronie

Elżbieta Baranowska
podlega rozległy teren graniczący z analizowanym obszarem od wschodu, obejmujący jeziora w starorzeczu Wisły wraz z otaczającymi łąkami i pastwiskami,

Utworzony na mocy Rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007, miał na celu ochronę wyróżniających się krajobrazowo terenów o zróżnicowanych ekosystemach oraz istniejących lub odtwarzanych korytarzy ekologicznych, łączących je z krajowym systemem obszarów chronionych.

W ramach ochrony cennych przyrodniczo terenów, wprowadzono szereg zakazów dotyczących zarówno lasów i zadrzewień, gruntów rolnych, wód, przekształceń krajobrazu i powierzchni ziemi, jak i lokalizacji inwestycji. Ponadto wprowadza zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nakaz ochrony zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

Strefy ochronne Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna

Obszar opracowania położony jest w całości strefie C ochrony uzdrawiskowej Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna. W związku z tym zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrawiskowym, uzdrawiskach i obszarach ochrony uzdrawiskowej oraz o gminach uzdrawiskowych, a także uchwały nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna. Strefa C ochrony uzdrawiskowej obejmuje obszar przyległy do strefy "B" i stanowiący jej otoczenie oraz obszar mający wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz ochronę złóż naturalnych surowców leczniczych. Z powyższych dokumentów wynikają pewne ograniczenia w realizacji przedsięwzięć o charakterze inwestycyjnym (np. lokalizowanie zakładów przemysłowych, wykonywanie melioracji i innych działań powodujących zmianę stosunków wodnych), jak i dotyczących korzystania z nieruchomości (np. wycinanie drzew).

Obszary ochronne GZWP

Cały teren wsi znajduje się na obszarze głównego zbiornika czwartorzędowego wód podziemnych Doliny Środkowej Wisły – GZWP nr 222. Zbiornik ten powinien podlegać szczególnej ochronie ze względu na brak izolacji poziomego wodonośnego od powierzchni terenu, dużą zasobność i jego znaczenie użytkowe.

Wody podziemne piętra trzeciorzędowego wchodzi w skład chronionego zbiornika Subniecki Warszawskiej – GZWP nr 215 oraz zbiornika Subniecki Warszawskiej (część centralna) – GZWP nr 215A. Oba te zbiorniki nie zostały udokumentowane i nie ma przepisów dotyczących ich ochrony.

Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym opracowaniem znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków. Jest to zespół dworsko-parkowy, położony w południowo-wschodniej części Bielawy (nr rejestru 1288/87).

Na terenach wsi Bielawa udokumentowano kilkanaście stanowisk archeologicznych, głównie w centralnej i południowej części wsi, dla których wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej.

Oprócz zabytków i obszarów objętych ochroną konserwatorską na terenach Bielawy zlokalizowanych jest kilka kapliczek i krzyży przydrożnych, obiekty te posiadające duże znaczenie dla krajobrazu kulturowego. Część z nich znajduje się w granicach pasa drogowego, w związku z czym konieczne może okazać się ich przeniesienie.

3.8 Klimat akustyczny

Główne źródła zanieczyszczenia hałasem kształtujące klimat akustyczny związane są z funkcjonowaniem dróg oraz przedsiębiorstw usługowych zlokalizowanych wzdłuż zachodniej granicy wsi Bielawa przy drodze wojewódzkiej nr 724. Natężenie ruchu jest silnie zróżnicowane w zależności od pory dnia, wyraźnie widoczne są szczyty poranne i popołudniowe.

Emisja hałasu związana jest również z przebiegającą przez obszar wsi linią kolejową, wykorzystywaną do transportu paliwa do Elektrociepłowni Siekierki. Emitowany hałas jest intensywny, jednak okresowy i krótkotrwały.

Poza obszarami położonymi w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 724 klimat akustyczny na obszarze wsi Bielawa należy ocenić jako dobry.

3.9 Walory krajobrazowe

Na terenie wsi Bielawa występuje kilka typów krajobrazu. Determinującym je czynnikiem jest sposób zagospodarowania przestrzennego terenu.

Zachodnia i południowa część terenu charakteryzuje się występowaniem zabudowy jednorodzinnej z ogrodami przydomowymi i zadrzewieniami. Sporadycznie występują tu obiekty usługowe i pozostałości stopniowo wypieranych obiektów związanych z rolniczym użytkowaniem tego terenu. Na tym obszarze widoczne jest zróżnicowanie nowej zabudowy względem starszych zabudowań pod względem formy architektonicznej.

Charakterystycznym elementem krajobrazu są szpalery drzew na ulicy Lipowej i Krótkiej, utworzone z lip, klonów i drzew owocowych. Nadają one krajobrazowi wysoki walor. Innym elementem antropogenicznym kształtującym krajobraz wsi jest nasyp kolejowy oraz wały przeciwpowodziowe rzeki Jeziorki.

Większość terenu posiada niewielkie walory krajobrazowe oraz ograniczone możliwości ich kształtowania. Poza obszarami zabudowanymi dominują płaskie tereny upraw, pozbawione zadrzewień śródpolnych. Z tego względu możliwość kształtowania walorów krajobrazowych jest ściśle związana z jakością rozwiązań architektonicznych i sposobu zagospodarowywania terenów zabudowanych.

3.10 Charakterystyka zagospodarowania przestrzennego terenu

Obszar opracowania z uwagi na swoje położenie na obrzeżach granic administracyjnych miasta Konstancin-Jeziorna i w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 724 na trasie między Konstancinem-Jeziorną a Warszawą podlegają silnej presji urbanizacyjnej.

Funkcje mieszkaniowe występują przede wszystkim w zachodniej i południowo-zachodniej części wsi. Spośród nich można wyróżnić dwie strefy zabudowy:

- zabudowa jednorodzinna oraz osiedla domów jednorodzinnych w południowej części terenu w rejonie ulic Mirkowskiej, Bielawskiej i Lipowej;
- mieszana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa południowo-centralnej części wsi, na wschód od ulicy Powsińskiej.

Funkcje usługowe przeważnie rozproszone są wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, większe zagęszczenie występuje jedynie w zachodniej części w rejonie drogi wojewódzkiej nr 724 oraz przy południowej granicy obszaru. Są to zazwyczaj usługi nieuciążliwe.

Tereny o funkcji rolniczej rozciągają się na północ od linii zabudowań. W zachodniej części tereny rolne pozostały głównie w rejonie ul. Ściennej, otoczone zwartą zabudową mieszkaniową. Na obszarach położonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej na niewielkich polach dominuje warzywnictwo, jednak część terenów rolniczych nie jest użytkowana. W głębi terenu częściej występują uprawy zbóż.

W granicach obszaru, funkcje rekreacyjne skupiają się w południowej części, gdzie w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych rzeki Jeziorki zlokalizowano boiska sportowe. Znaczenie rekreacyjno-wypoczynkowe dla badanego obszaru ma teren położony za wschodnią granicą, w rejonie zbiorników wodnych.

Na tereny komunikacji składa się sieć dróg lokalnych oraz droga wojewódzka nr 724. Droga wojewódzka ma charakter tranzytowy oraz stanowi główne połączenie komunikacyjne pomiędzy Konstancinem-Jeziorną i Warszawą. Układ dróg lokalnych opiera się na ulicach Powsińskiej (w kierunku Warszawy) oraz ciągu ulic Ściennej i Bielawskiej z ulicą Okrzewską stanowiące główne połączenie z sołectwami w północno-wschodniej części gminy Konstancin-Jeziorna. Układ komunikacyjny na terenach zabudowanych jest słabo wykształcony. Opiera się na rzadkiej sieci dróg publicznych i licznych wąskich sięgaczach obsługujących zazwyczaj trzy lub cztery rzędy domów. Siegacze zazwyczaj powstawały w sposób nieplanowany, przez co działki często mają dostęp do drogi z dwóch stron, co z kolei przekłada się na nieefektywne zagospodarowanie terenu.

Przez teren wsi przebiegają tereny linii kolejowej, która odbywa się transport paliwa do elektrociepłowni „Siekierki” w Warszawie.

Obszary infrastruktury technicznej obejmują teren przepompowni ścieków w rejonie skrzyżowania ul. Bielawskiej i ul. Mirkowskiej oraz sztuczny zbiornik retencyjny odwodnienia drogi powiatowej Nr 2803W. Na terenach zabudowanych oraz w ich sąsiedztwie dostępne jest pełne uzbrojenie terenu.

3.11 Tendencje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Obszar opracowania stanowi teren podmiejski dla Konstancina-Jeziorna oraz jest położony w granicach aglomeracji warszawskiej w bezpośrednim sąsiedztwie m. st. Warszawy. Droga wojewódzka przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy wsi, stanowi główne połączenie pomiędzy Warszawą a Konstancinem-Jeziorną oraz dalej z Górą Kalwarią, gdzie łączy się z drogą krajową nr 50.

Takie położenie wpływa na atrakcyjność inwestycyjną omawianego terenu. W bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej powstają obiekty usługowe i handlowe, natomiast zabudowa mieszkaniowa z uwagi na znaczną uciążliwość drogi 724, rozwija się w odległości co najmniej 100 m od niej. W ostatnich latach, szczególnie po zakończeniu budowy osiedla Konstancja oraz sąsiadującej Szkoły Amerykańskiej, rozwój w tym rejonie nie jest już tak dynamiczny. Wzdłuż drogi 724 nadal pozostają niezainwestowane obszary.

Dominująca tendencja zmian w zagospodarowaniu przestrzennym związana jest z rozprzestrzenianiem się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Aktualnie najwięcej nowych budynków powstaje na rozproszonych niezabudowanych działkach wśród terenów już zabudowanych między ulicami Mirkowską i Lipową oraz przy sięgaczach od ulicy Lipowej. Drugim obszarem poddawany silnym presji urbanizacyjnej jest teren między ulicami Powsińską i Olszynki. Na tym terenie występują typowe dla tego regionu wąskie lecz długie działki rolne, których

zainwestowanie wymaga posiadania kilku sąsiadujących działek lub ich scalenia i podziału. Wśród istniejącej zabudowy oraz wraz z nową zabudową, w sposób rozproszony rozwijają się usługi nieuciążliwe, często w formie lokali usługowych w budynkach o dominującej funkcji mieszkalnej jednorodzinnej.

3.12 Prognoza dalszych zmian w środowisku przy dotychczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu

Dotychczasowe wykorzystywanie obszarów opracowania może prowadzić do dalszego wzmocnienia cech charakterystycznych dla obszarów podmiejskich. Rozprzestrzeniane się zabudowy i wzrost gęstości zaludnienia, może przyczynić się do wzrostu zanieczyszczeń komunikacyjnych oraz bytowych, co przy zabudowywaniu terenów otwartych i ograniczeniu możliwości przewietrzania terenu, może znacząco obniżyć warunki arosanitarne. Przewidywać należy dalszy wzrost udziału gatunków obcych i ruderalnych, przy jednoczesnym stopniowym zanikaniu obszarów rolnych lub ich odłogowaniu.

Poważnym problemem może okazać się niewydolność obecnego układu komunikacyjnego, który spajają dwa skrzyżowania w centralnej części obszaru. Przebudowane na skrzyżowania o ruchu okrężnym, rozprowadzają ruch pomiędzy terenami wiejskimi w północno-wschodniej części Gminy, a obszarem miejskim Konstancina-Jeziorny, jak również w kierunku Warszawy. Przy wzroście natężenia ruchu i obecnych parametrach dróg, układ komunikacyjny w osi wschód-zachód, opierający się na ulicach Ściennej i Lipowej oraz dalej ul. Wspólnej i ul. Okrzewskiej, może okazać się niewystarczający. Jednocześnie istniejąca zwarta zabudowa, uniemożliwia racjonalne poszerzenie tych dróg.

4 CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

4.1 Powiązania z innymi dokumentami

Analizowany projekt Planu uwzględnia cele, wytyczne i ustalenia opracowań strategicznych i planistycznych, które zostały sporządzone na poziomie wojewódzkim i lokalnym. Opracowania te zawierają wytyczne i ustalenia o których mowa w dokumentach sporządzonych na szczeblu wspólnotowym i krajowym. Cechą charakterystyczną tych dokumentów jest ustawowa hierarchiczność ich ustaleń i zapisów.

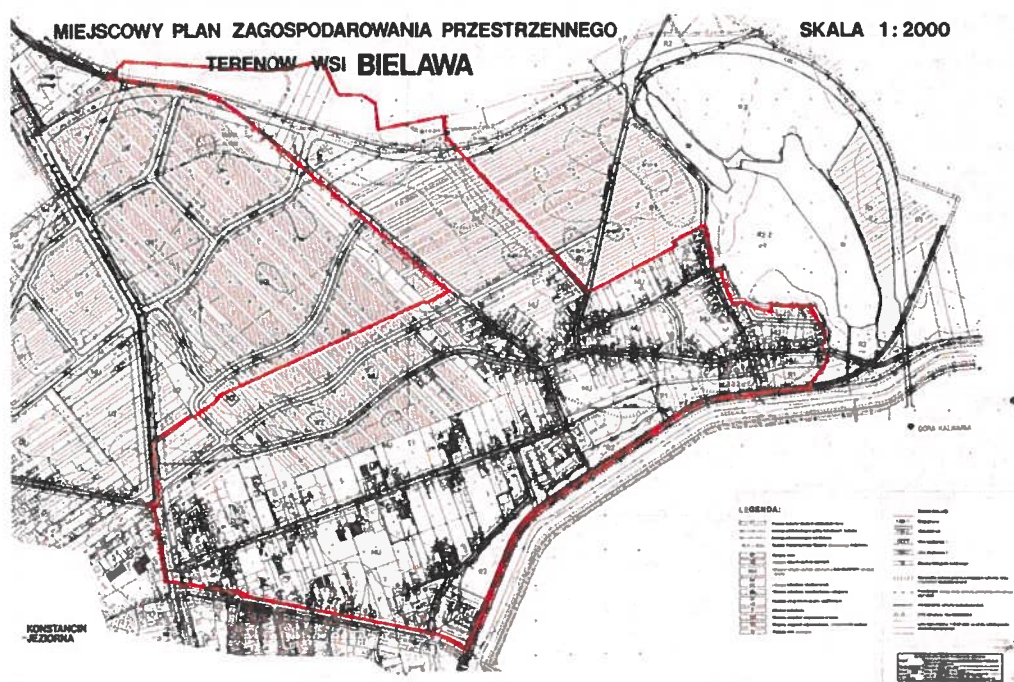
Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin - Jeziorna przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna Nr 97/III/17/99 z dnia 27 grudnia 1999 r.

4.2 Ogólne kierunki zmian i podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego

Na terenie objętym projektem Planu, obecnie obowiązują:

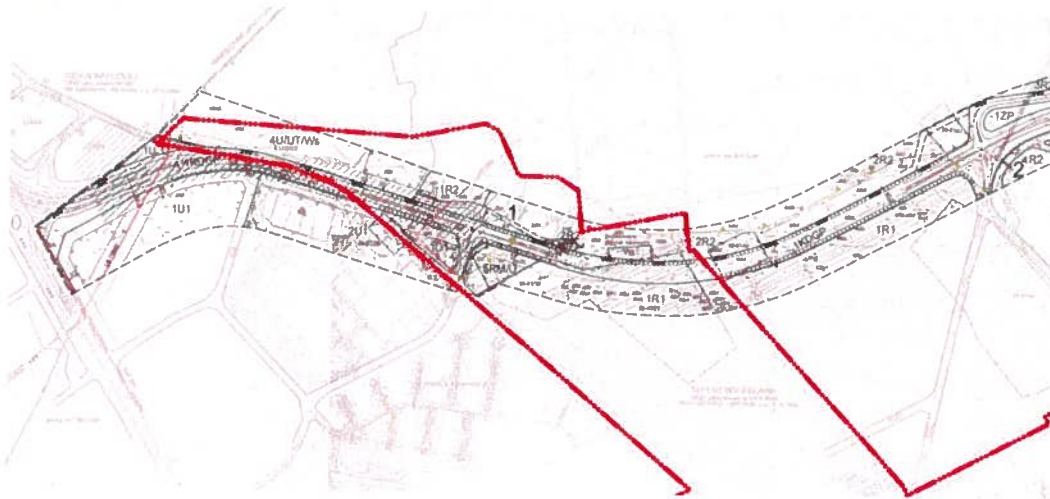
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, Uchwała Nr 360/II/56/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1998 r. (Rysunek 3);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego drogi nr 724 wraz z terenami przyległymi, Uchwała Nr 538/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r. (Rysunek 4);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bielawa – część północna i wschodnia, Uchwała Nr 47/V/4/2007 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 marca 2007 r. (Rysunek 5);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów terenu Klarysewa Wschodniego, Uchwała Nr 44/IV/5/2003 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 kwietnia 2003 r. (Rysunek 6);

Rysunek 3 Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa



A

Rysunek 4 Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego drogi nr 724 wraz z terenami przyległymi



Rysunek 5 Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania sołectwa Bielawa – część północna i zachodnia



Rysunek 6 Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Klarysewa Wschodniego



Terenem, który w małym stopniu ulega zmianie jest teren centralnej części wsi Bielawa, który jest już w znacznej części zainwestowany. Zarówno w obecnie obowiązującym jak i projekcie Planu teren ten jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową.

Przeznaczenie terenów w obecnie obowiązującym planie:

- MU – obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- M2 – obszary zabudowy mieszkaniowej,
- R1 – obszary rolne,
- R2 – obszary rolnych użytków zielonych,
- WZ – obszary urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- NO - obszary urządzeń technicznej infrastruktury komunalnej.

Przeznaczenie terenów w projekcie nowego planu:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- U – tereny zabudowy usługowej,
- UP – tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych,
- UT – tereny usług z zakresu turystyki,

US – terenu usług sportu i rekreacji

WS – tereny wód powierzchniowych,

R – tereny rolne,

ZL – tereny lasu,

IT – tereny infrastruktury technicznej.

Głównym kierunkiem zmian przeznaczenia terenów w porównaniu do planu obowiązującego jest rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części opracowania wraz nowym układem komunikacyjnym na terenach dotychczas przeznaczonych na tereny rolne oraz rozwój usług sportu i rekreacji w południowo-zachodniej części opracowania. Wzdłuż planowanego przebiegu obwodnicy, po południowej jej stronie, na terenach narażonych na znaczną uciążliwość ze strony projektowanej trasy, wyznacza się tereny zabudowy usługowej. Projekt Planu zakłada również wprowadzenie zmian w obsłudze komunikacyjnej obszaru. Część dróg publicznych wyznaczonych w obowiązującym planie, które nie zostały do dnia dzisiejszego zrealizowane, zostały z projektu planu usunięte lub ich przebieg został zmodyfikowany i dostosowany do aktualnego zagospodarowania przestrzennego tego obszaru.

5 DIAGNOZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

5.1 Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolność do regeneracji.

W przypadku analizowanego terenu można wyróżnić szereg elementów środowiska podatnych na degradację. Poważne zagrożenie może stanowić zanieczyszczenie gleb w wyniku niewłaściwego nawożenia oraz niewłaściwego stosowania środków ochrony roślin. Oprócz degradacji gleb, może prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych oraz płytko zalegających na analizowanym obszarze wód gruntowych, a także infiltracji zanieczyszczeń do głębiej położonych poziomów wodonośnych.

Szczególnie podatne na degradację są cenne zbiorowiska roślinne występujące w rejonie zbiorników wodnych i towarzysząca im fauna. Spotkać można tam chronione gatunki roślin oraz zwierząt, w szczególności siedliska ptactwa. Zagrożenie stanowią czynniki antropogeniczne, a także synantropizacja fauny i szaty roślinnej.

W przypadku znacznego rozprzestrzenienia się zabudowy i wzrostu jej intensywności, pogorszeniu może ulec również klimat akustyczny, w związku ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego oraz zanieczyszczeniem hałasami bytowymi pochodzącymi z gospodarstw, jak również warunki aerosanitarne, silnie podatne na zanieczyszczenia ze spalin i pieców centralnego ogrzewania.

Środowisko przyrodnicze wsi Bielawa podlega niemal na całym obszarze przekształcaniu przez człowieka. W związku z czym trudno mówić o naturalnych procesach regeneracji środowiska. W większości przypadków jest ona wspomagana zabiegami technicznymi przez człowieka. Największą zdolnością do regeneracji na badanym obszarze odznaczają się tereny leśne oraz łąki i inne tereny podmokłe, najbardziej zróżnicowane gatunkowo. Pozytywny wpływ na zdolność do regeneracji mają duże powierzchnie użytków zielonych oraz ich powiązanie ciągami ekologicznymi z terenami położonymi poza granicami wsi. Na terenach rolnych gdzie zaprzestano nawożenia i rolniczego użytkowania, następuje sukcesja roślinna. Należy wspierać te procesy poprzez racjonalne użytkowanie terenów zieleni oraz kontrolowane wprowadzanie dodatkowych zadrzewień i zakrzewień.

5.2 Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych

Na omawianym obszarze nie występują tereny o szczególnym znaczeniu dla funkcjonowania przyrodniczego w skali regionalnej czy ponadlokalnej. Jedynie tereny wzdłuż rzeki Jeziorki stanowią potencjalnie istotny fragment korytarza ekologicznego, a mozaika użytków zielonych w północnej części, może być istotna ze względu na ochronę bioróżnorodności.

Oba te obszary podlegają ochronie w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który wydają się wystarczającą formą ochrony biorąc pod uwagę ich potencjał ekologiczny.

W południowej części w rejonie zbiorowiska leśnego, objęto indywidualną formą ochrony przyrody okaz dębu szypułkowego, który stanowi jedyny pomnik przyrody na analizowanym obszarze.

5.3 Ocena stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania

Większość badanego obszaru posiada niewielkie walory krajobrazowe oraz ograniczone możliwości ich kształtowania. Poza obszarami zabudowanymi dominują płaskie tereny upraw, pozbawione zadrzewień śródpolnych. Z tego względu można dążyć do zróżnicowania tego krajobrazu, poprzez wprowadzanie zadrzewień śródpolnych oraz zbiorników wodnych. Na terenach zabudowanych możliwość kształtowania walorów krajobrazowych jest głównie związana z jakością rozwiązań architektonicznych i sposobu ich zagospodarowywania.

Zidentyfikowanym walorem krajobrazowym są nasadzenia wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym w szczególności lipy wzdłuż ul. Lipowej. Ich stan zachowania można ocenić jako dobry, a wśród zaleceń należy przede wszystkim wskazać ich dalszą ochronę oraz systematyczną wymianę okazów starych lub zniszczonych, aby poprzez zróżnicowanie wieku nasadzeń zachować ich ciągłość.

5.4 Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi

Ze względu na swoje położenie, bliskość Warszawy oraz omówione w niniejszym opracowaniu uwarunkowania środowiskowe, analizowany obszar jest predysponowany do wykorzystania jako tereny zabudowy o charakterze podmiejskim.

Ponad połowa gruntów na omawianym obszarze, stanowi tereny już zabudowane i silnie zurbanizowane, a niemal cały obszar w pewnym stopniu podlega przekształceniom antropogenicznym w zakresie powierzchni ziemi, gleb, wód powierzchniowych oraz szaty roślinnej.

Istniejące zagospodarowanie i trendy zmian nie są sprzeczne z cechami i uwarunkowaniami środowiska. Dotychczasowy i prognozowany rozwój funkcji mieszkaniowych z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi, jest uzasadniony z uwagi na korzystne warunki budowlane i warunki bioklimatyczne. Stan oraz jakość poszczególnych elementów środowiska, również nie powoduje konieczności jego ochrony w stopniu uniemożliwiający dalszy rozwój tych funkcji. Można zatem stwierdzić, że funkcjonowanie mieszkalnictwa na omawianym obszarze jest zgodne z cechami i uwarunkowaniami środowiska, w tym w zakresie jego ochrony.

5.5 Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku

Rozwój osadnictwa na omawianym terenie zachodzi stopniowo od kilkunastu lat. Pierwotnie tereny te były wykorzystywane rolniczo, jednak ze względu na swoje położenie względem terenów miejskich Konstancina-Jeziorny oraz m.st. Warszawy, w tym przede wszystkim sąsiedztwo drogi wojewódzkiej 724, przekształciły się z typowo rolniczego w region podmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Obszar sukcesywnie zmienia swój charakter, dynamiczne zmiany zachodziły natomiast w sąsiedztwie badanego obszaru. Na północny-zachód od analizowanego obszaru, od 2000 roku powstało etapami osiedle mieszkaniowe na powierzchni ok. 27 ha.

Na tempo zainwestowania nowych terenów, może częściowo mieć wpływ duże rozdrobnienie działek i ich wąski, wydłużony kształt. W związku z tym, wymagane jest uprzednie scalenie i podział kilku sąsiadujących nieruchomości. Analiza własności wskazuje, że na badanych obszarze rzadko jedna osoba fizyczna posiada kilka działek obok siebie.

Rozwój infrastruktury technicznej, pozwoliły w pewnym stopniu zmniejszyć negatywne oddziaływanie człowieka na środowisko. Inwestycje z zakresu gospodarki ściekowej oraz programy dedykowane ochronie powietrza umożliwiają systematyczną poprawę jakości środowiska przyrodniczego.

Szata roślinna oraz sposób funkcjonowania środowiska przyrodniczego analizowanego obszaru uległ niemal całkowitemu przekształceniu. Degradacja flory oraz rozwój roślinności synantropijnej, jest następstwem przekształceń na cele urbanizacyjne i komunikacyjne kolejnych terenów dotąd niezainwestowanych. Omawiany obszar został podporządkowany działalności człowieka. Spowodowało to nie tylko zmianę składu gatunkowego zbiorowisk roślinnych, ale także fauny, gleb i warunków hydrogeologicznych. W ograniczonym stopniu przekształceniom uległo ukształtowanie terenu. Część zachodzących zmian jest nieodwracalna.

5.6 Ocena stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia

Jak wynika z zawartych w niniejszym opracowaniu analiz, stan środowiska można ocenić jako dobry, jednak nie wykazujący szczególnie wartościowych lub cennych przyrodniczo elementów środowiska. Szata roślinna jest dość uboga, obszar posiada ograniczone walory krajobrazowe i przyrodnicze, natomiast posiada korzystne warunki geologiczne i aerosanitarne dla rozwoju mieszkalnictwa.

Zagrożenia dla aktualnego stanu i funkcjonowania środowiska związane są pośrednio lub bezpośrednio z zabudową mieszkaniową i ciągami komunikacyjnymi. Jednak przy zrównoważonym zagospodarowaniu terenów oraz rozwoju zabudowy w sposób kontrolowany i uporządkowany, przy zachowaniu odpowiednio wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz obowiązku podłączenia nowej zabudowy do miejskiego systemu kanalizacji, można znacząco ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko. W takim przypadku dalsza urbanizacja, nie powinna naruszyć równowagi ekologicznej obszaru.

Problematycznym, a jednocześnie trudnym w oszacowaniu na dzień dzisiejszy, zagrożeniem dla środowiska, może być projektowana obwodnica drogi 724, której przebieg wytyczono w północnej części obszaru. Oddziaływanie tras o dużym natężeniu ruchu oraz charakterze tranzytowym, związane jest zarówno z zanieczyszczeniem hałasem, spalinami oraz wibracjami, jak również potencjalnym ryzykiem zaistnienia nadzwyczajnych zagrożeń środowiska, wynikających z wystąpienia zdarzenia drogowego przy przewożeniu materiałów niebezpiecznych i substancji chemicznych.

5.7 Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku

W prognozie dalszych zmian zachodzących w środowisku należy poza ekstrapolacją bazującą na dotychczasowym użytkowaniu terenów, uwzględnić również aktualną sytuację planistyczną, określającą przyszłe kierunki zagospodarowania.

Prognozując kierunki dalszych zmian, należy się spodziewać intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami towarzyszącymi, kosztem terenów otwartych. Wraz z postępującą urbanizacją zanikać będzie roślinność terenów rolnych na rzecz ozdobnej roślinności ogrodów przydomowych i trawników.

Z uwagi na dobrze rozwiniętą sieć gazową oraz kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, nie przewiduje się znacznego wzrostu poziomu zanieczyszczeń powietrza oraz pogorszenia stosunków gruntowo-wodnych. Przy założeniu, że wszystkie gospodarstwa przyłączą się do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej oraz wykorzystaniu gazu do celów grzewczych.

Należy spodziewać się dalszego wzrostu poziomu hałasu ze źródeł komunikacyjnych, generowanych przez ruch lokalny, jak i ponadlokalny. Decydującym czynnikiem będzie w tym przypadku realizacja projektowanej obwodnicy drogi 724 i rozwiązań drogowych w ramach tej inwestycji. W ramach projektu planu, podjęto starania w celu zapobiegania uciążliwości akustycznej projektowanej obwodnicy, poprzez ustalenie nakazu stosowania specjalnych rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych oraz funkcjonalnych na terenach sąsiadujących z projektowaną drogą, gdzie plan dopuszcza zabudowę mieszkaniową.

5.8 Oddziaływania transgraniczne

Położenie Konstancina-Jeziorny w centralnej Polsce oraz brak planowanych inwestycji, których wpływ wykraczałby poza granice Polski powoduje, że nie przewiduje się możliwość występowania transgranicznego oddziaływania skutków uchwalenia i wprowadzenia w życie dokumentu.

5.9 Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji ustaleń projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania

1) Ocena aktualności planów miejscowych

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności planów miejscowych wójt, burmistrz lub prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Analizę taką przygotowuje się i przekazuje Radzie Miejskiej co najmniej raz w okresie trwania kadencji.

2) Monitoring środowiska

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, źródłem informacji o środowisku jest w szczególności państwowy monitoring środowiska. Wykorzystanie zbieranych w ramach monitoringu danych, stanowi jedną z podstawowych metod analizy skutków realizacji ustaleń planu w zakresie zmian jakościowych m.in. powietrza, wód, gleby i hałasu. Jednak z uwagi na niewielki obszar objęty planem, w sytuacji gdy zaistnieje podejrzenie lokalnego przekroczenia norm środowiskowych lub pojawią się skargi mieszkańców na uciążliwość prowadzonej w oparciu o uchwalony plan działalności, a dane pochodzące z badań przeprowadzonych w ramach państwowego monitoringu środowiska okażą się niewystarczające, należy w zależności od zapotrzebowania, uzupełnić monitoring o dodatkowe obserwacje i pomiary, dostosowane do skali danego przypadku.

Proponuje się przy tym, aby analiza skutków realizacji ustaleń w zakresie ochrony środowiska planu była dostosowana do potrzeb wynikających z intensywności zachodzących zmian w obrębie analizowanego obszaru, jednak dokonywana nie rzadziej niż ocena aktualności planów miejscowych.

6 UWARUNKOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNE

6.1 Predyspozycje terenów i przydatność środowiska do rozwoju poszczególnych funkcji

Warunki środowiska przyrodniczego sprzyjają rozwojowi różnorodnych form działalności człowieka. Istniejące uwarunkowania ekofizjograficzne determinują pewne predyspozycje poszczególnych obszarów do rozwoju określonych funkcji użytkowania, jednak nie wykluczając w sposób definitywny innych.

Na podstawie analiz istniejących uwarunkowań środowiska przyrodniczego na analizowanym obszarze wyodrębniono następujące typy obszarów, posiadające różne predyspozycje do rozwoju poszczególnych struktur funkcjonalno-przestrzennych:

- **Obszary predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczo-rekreacyjnych** – obejmują tereny wzdłuż wału rzeki Jeziorki oraz tereny na północ od projektowanej obwodnicy drogi 724. Pierwszy obszar jest częściowo wykorzystywany pod funkcje rekreacyjne, znajdują się tam boiska sportowe. Natomiast predyspozycje tego obszaru do pełnienia funkcji przyrodniczo-rekreacyjnych wynikają, nie tylko z kontynuacji dotychczasowego użytkowania, ale również wartości przyrodniczej, doliny rzeki Jeziorki oraz jej bezpośredniego sąsiedztwa, objętego ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Predyspozycje do rozwoju tych funkcji wynikają

również z obowiązującego zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w odległości 50 m od wałów oraz ciągów pieszo-rowerowych zlokalizowanych na koronie wałów. Obszar w północnej części z uwagi na występowanie użytków zielonych oraz terenów podmokłych, a także położenie w sąsiedztwie projektowanej drogi wojewódzkiej, a jednocześnie po przeciwnej stronie niż reszta obszaru wsi, co może stanowić potencjalną barierę, predysponowany jest do rozwoju funkcji przyrodniczych lub rolniczych.

- **Obszary predysponowane do pełnienia funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej** – obejmują tereny w zachodniej i centralnej części obszaru. Za rozwojem wskazanych funkcji przemawia zarówno kontynuacja dotychczasowego przeznaczenia, jak również dobra dostępność komunikacyjną oraz uzbrojenie w miejskie sieci infrastruktury technicznej. Rozwój zabudowy na terenach o funkcjach mieszkaniowych powinien charakteryzować się jednolitą, niezbyt zwartą strukturą. Wskazane jest wkomponowanie nowych budynków w istniejący krajobraz, poprzez zachowanie możliwie jak największych powierzchni biologicznie czynnych oraz wprowadzanie nasadzeń zieleni wysokiej. Obszar na północ od ul. Ściennej oraz tereny rolne w centralnej części, pomimo pewnych predyspozycji do pełnienia funkcji terenów mieszkaniowych, mogą okazać się problematyczne pod kątem zapewnienia obsługi komunikacyjnej tego obszaru. W przypadku występowania długich, wąskich działek, zjawiskiem częstym, w przypadku braku dróg publicznych, jest wyznaczanie przez właścicieli ślepych sięgaczy o szerokości nawet poniżej 3 metrów. Drogi te powstające w sposób niezaplanowany oraz bez porozumienia z sąsiadującymi właścicielami, prowadzą do sytuacji, że działki posiadają drogi z obu stron.
- **Obszary predysponowane do pełnienia funkcji usługowej** – obejmują tereny w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 724 oraz w rejonie planowanego przebiegu projektowanej obwodnicy drogi 724, jak również w centralnej części obszaru, na rogu ulic Lipowej i Bielawskiej, gdzie występowały kiedyś funkcje przemysłowe. Położenie tych obszarów w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych o znacznym natężeniu ruchu, generują uciążliwości oraz zanieczyszczenia, które ograniczają możliwość ich zagospodarowania na inne cele. Ponadto, rozwój funkcji usługowych stanowi kontynuację dotychczasowego użytkowania tych terenów lub terenów sąsiednich.

6.2 Ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska

Na analizowanym obszarze występują następujące ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska:

- tereny włączone do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz bliskie sąsiedztwo tych obszarów poza granicami opracowania;
- położenie w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej;
- występowanie płytko zalegających wód gruntowych oraz stref zasilania wód podziemnych;
- częściowe położenie w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią;
- występowanie gleb dobrych klas bonitacyjnych;
- występowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stanowisk archeologicznych;
- funkcjonowanie drogi wojewódzkiej 724 oraz projektowanej obwodnicy;
- położenie na obszarze ograniczonej wysokości lotniska Okęcie.

Omawiany obszar leży częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w całości w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej. W związku z czym, należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące ich ochrony i ograniczeń wynikających z występowania tych obszarów.

Płytko zalegające wody gruntowe w granicach opracowania, są podatne na przedostawanie się zanieczyszczeń z powierzchni terenu, zarówno pochodzenia rolniczego jak i bytowego. W przypadku wystąpienia powodzi na obszarze zagrożonym tego typu zjawiskiem, mogłoby dojść do poważnego skażenia wód gruntowych i infiltracji zanieczyszczeń do poziomów wodonośnych, z tego względu istotne jest zapewnienie dostępu nowych obszarów inwestycyjnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

W obszarze występują dobrej jakości gleby II i III klasy bonitacyjnej, jednak w związku z zanikaniem rolniczego użytkowania terenu i silnej presji urbanizacyjnej, należy rozważyć zmianę ich przeznaczenia na cele inwestycyjne, co będzie się jednak wiązało z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia właściwego ministra.

Należy uwzględnić wymagania ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz występowanie stanowisk archeologicznych, które do podjęcia działań inwestycyjnych będą wymagały zgody właściwego konserwatora zabytków.

Sąsiedztwo drogi wojewódzkiej 724 z jednej strony stanowi szansę do rozwoju funkcji usługowych i znacznie poprawia atrakcyjność analizowanego obszaru pod inwestycje, w kontekście

dostępności komunikacyjnej, jednak generuje zanieczyszczenia i uciążliwości, które należy uwzględnić w przyszłym zagospodarowaniu. Mimo niesprecyzowanych ram czasowych realizacji planowanej obwodnicy drogi 724, konieczne jest dostosowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej do ograniczeń, a także potencjału jaki niesie ze sobą potencjalna realizacja tej inwestycji.

Ograniczenia wysokości w związku z przebiegiem trasy podejścia samolotów do lotniska Okęcie, nie powinny stanowić istotnego ograniczenia w zagospodarowaniu badanego obszaru, gdyż zabrania się jedynie lokalizowania obiektów o wysokości ponad 255 m, co na badanym obszarze mogłoby jedynie dotyczyć masztów.

Przyszłe zagospodarowanie przestrzenne obszaru powinno uwzględniać predyspozycje środowiskowe obszaru do pełnienia poszczególnych funkcji, jednak należy podkreślić, że nie determinują one jedynej właściwej funkcji. Jednocześnie, należy uwzględnić wszystkie aspekty wynikające z występowania wykazanych w niniejszym opracowaniu ograniczeń związanych z potrzebą ochrony środowiska oraz występujących uciążliwości.

7 ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ NA INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem Natura 2000, a jego ustalenia nie wpływają na cele, przedmiot ochrony i integralność żadnego z obszarów.

W celu ograniczenia lub eliminacji niekorzystnego wpływu na środowisko będącego efektem realizacji planu miejscowego, w dokumencie zawarto ustalenia dotyczące:

- a) obowiązku zachowania powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych,
- b) ograniczenia wysokości i intensywności zabudowy,
- c) zachowania istniejących szpalerów drzew wzdłuż ulic,
- d) obowiązku podłączenia nowych obiektów do sieci kanalizacyjnej.

Uznaje się, że przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą powodować negatywnych oddziaływań o charakterze znaczącym na środowisko oraz jakość życia i zdrowie mieszkańców. Nie przedstawia się zatem dodatkowych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

8 ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE

Analiza końcowego projektu planu oraz sama specyfika dokumentu jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w szczególności ze względu na:

- a) konieczność zachowania zgodności projektu planu z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - b) uwarunkowania wynikające z już obowiązujących dla badanego obszaru miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - c) niewielką powierzchnia obszaru,
 - d) istniejący stan zagospodarowania terenu,
 - e) zakres wprowadzanych zmian (głównie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu),
- nie było możliwe zaproponowanie istotnie różniących się rozwiązań alternatywnych zagospodarowania terenu, które z punktu widzenia ochrony środowiska, stanowiłyby faktyczną alternatywę dla rozwiązań zawartych w dokumencie.

9 MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

W celu sporządzenia opracowania wykorzystano dostępne materiały literaturowe oraz zebrano szereg materiałów archiwalnych na temat gminy Konstancin-Jeziorna oraz terenów przyległych, w szczególności:

- 1) Uchwała Nr 306/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części terenu wsi Bielawa;
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzony uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 grudnia 1999 r.;
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Bielawa, zatwierdzony uchwałą Nr 360/II/59/98 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 czerwca 1988 r.;
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego drogi nr 724 wraz z terenami przyległymi, zatwierdzony uchwałą Nr 538/IV/34/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 maja 2006 r.;
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bielawa – część północna i wschodnia, zatwierdzony uchwałą Nr 47/V/4/2007 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 marca 2007 r.;
- 6) Statut Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, zatwierdzony uchwałą Nr 229/VI/22/2012 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 26 kwietnia 2012 r.;
- 7) Opracowanie ekofizjograficzne dla terenów wsi Bielawa, oprac. Instytut Ochrony Środowiska – Samodzielna Pracownia ds. Ocen Środowiska, Warszawa 2005 r.;
- 8) Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, red. Józef Mikołajków i Andrzej Sadurski, Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017 r.;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części terenu wsi Bielawa, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2022 r. do 22 lutego 2022 r.

- 9) Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2015 rok, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, Warszawa 2016 r.;
- 10) Program Ochrony Środowiska dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2006-2013, Konstancin-Jeziorna 2006 r.;
- 11) Strategia Rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 roku, oprac. Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, 2005 r.;
- 12) Raport o stanie Gminy Konstancin-Jeziorna w 2018 roku, 2019 r.;
- 13) Objaśnienia do mapy geośrodowiskowej Polski 1:50 000, arkusz 560 Piaseczno, oprac. Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2009 r.;
- 14) Objaśnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50 000, arkusz 560 Piaseczno, Zdzisław Sarnacka, Wydawnictwo Geologiczne, Warszawa 1976 r.;
- 15) Rozporządzenie Nr 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. o ustanowieniu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 42 z dn. 14.02.2007 r.; poz. 870; zm. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 185 z 2008 r.; poz. 6629);
- 16) Mapy zagrożenia powodziowego, <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>;
- 17) Kondracki J., 1998, Geografia Regionalna Polski, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa;
- 18) gsp.konstancinjeziorna.pl - zdjęcia lotnicze.

10 OŚWIADCZENIE AUTORA PROGNOZY

Konstancin-Jeziorna, 31.01 .2022 r.

O Ś W I A D C Z E N I E

W związku z art. 74a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. 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 centralnej części wsi Bielawa, posiadam uprawnienia do sporządzenia niniejszej prognozy na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2, tj., jednolite studia magisterskie w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym i posiadam co najmniej 5-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko oraz brałam udział w przygotowaniu co najmniej 5 prognoz oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Elżbieta Bartoszevska



