

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI SOŁECTWA KAWĘCZYNEK, GMINA KONSTANCIN-JEZIORNA



Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Ewa Klimkowska – Sul

mgr Elżbieta Bartoszewska

mgr inż. Agata Jędra

Wydział Planowania Przestrzennego

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Konstancin-Jeziorna, lipiec 2022 r.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska



Spis treści

1. Przedmiot i zakres opracowania.....	4
2. Materiały źródłowe.....	6
1) Akty prawne i uchwały	6
2) Mapy	7
3) Bibliografia	7
3. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy	7
4. Informacja o głównych celach i zawartości projektu planu.....	8
5. Powiązania z innymi dokumentami	14
6. Istniejący stan środowiska	15
1) Położenie fizyczno-geograficzne	15
2) Rzeźba terenu.....	16
3) Budowa geologiczna	16
4) Obszary występowania złóż kopalin oraz obecne i przyszłe potrzeby eksploatacji tych złóż	17
5) Gleby i chronione użytki rolnicze i leśne	17
6) Warunki hydrologiczne	17
a) Wody powierzchniowe	17
b) Wody podziemne	17
c) Główne zbiorniki wód podziemnych	17
d) Warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni	18
e) Obszary zagrożone powodzią lub podtopieniami	18
7) Warunki klimatyczne i stan powietrza atmosferycznego.....	18
8) Ochrona uzdrowiskowa.....	18
9) Szata roślinna i świat zwierzęcy	19



10) Formy ochrony przyrody	19
11) Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej	19
7. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu	19
8. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	19
9. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.....	20
10. Ocena i analiza przewidywanych znaczących oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko.....	20
1) Wpływ na jakość i zasoby wód	20
2) Wpływ na powierzchnię ziemi oraz gleby	20
3) Wpływ na powietrze	21
4) Wpływ na klimat.....	21
5) Wpływ na różnorodność biologiczną	21
6) Wpływ na świat roślin i zwierząt	22
7) Wpływ na ochronę przyrody.....	22
8) Wpływ na zabytki i dobra materialne	22
9) Wpływ na ludzi	23
11. Oddziaływanie transgraniczne.....	23
12. Dokumenty dotyczące ochrony środowiska uwzględnione podczas opracowywania prognozy oddziaływania na środowisko.....	23
13. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie	23
14. Wnioski	23
15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	24
16. Załącznik	26



1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynynek, gmina Konstancin-Jeziorna, zwana dalej „prognozą”.

Obowiązek sporządzenia prognozy wynika z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 51 ust. 1 w związku z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Na obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu planu miejscowego wskazuje również art. 17, pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą, uwzględniając zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Stosownie do tej ustawy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedkładane są instytucjom i organom właściwym do zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu, a także jest przedmiotem społecznej oceny – podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, a jej ustalenia mogą mieć wpływ na decyzje rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego.

W prognozie ocenia się stan i funkcjonowanie środowiska, odporność na degradację i zdolność do regeneracji wynikające z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym oraz tendencje do zmian w przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego planu. Rozpatrywane są także skutki realizacji ustaleń projektu planu. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenów jest analizowane pod kątem zgodności z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym, z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska, skuteczności ochrony bioróżnorodności i właściwych proporcji pomiędzy terenami o różnych formach użytkowania. Ocenia się określone w projekcie planu warunki zagospodarowania przestrzennego, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, odpowiedniego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych. Ponadto uwzględniane są zagrożenia dla środowiska i wpływ na zdrowie ludzi, skutki dla istniejących form ochrony przyrody i innych obszarów chronionych i zakres zmian w krajobrazie, oraz możliwość rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. W prognozie zawarte są, jeśli zachodzi taka potrzeba, również propozycje innych rozwiązań w projekcie planu, sprzyjających ochronie środowiska.

Zgodnie z art. 51 ust. 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 prognoza:

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszewska



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

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

Zakres przestrzenny prognozy pokrywa się z granicami obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognozą objęto również tereny przyległe w zakresie w jakim prognozuje się wpływ ustaleń projektu planu na środowisko w odniesieniu do tych terenów.



Stosownie do wymogów art. 53 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 sporządzający projekt planu miejscowego uzgodnił z właściwymi organami tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (RDOŚ) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (PPIS) zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Pismem WOOŚ-III.411.125.2020.MM z dnia 30 czerwca 2020 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie ustalił:

a) zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust. 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,

b) stopień szczegółowości, stwierdzając że w prognozie powinien być przedstawiony wpływ planowanego zagospodarowania na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

Pismem ZNS.4700.34.z.2020 z dnia 26 czerwca 2020 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie z/s w Chylicach ustalił, że zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko powinien uwzględniać wymagania określone w art. 51 ust. 2 i art. 52 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.

2. Materiały źródłowe

1) Akty prawne i uchwały

- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916)
- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2021r. poz. 1301),
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,



- Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 3449 z późn. zm.),
- Uchwała nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna,
- Uchwała nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696 z późn. zm.),
- Uchwała nr 143/VIII/11/2019 z dnia 23 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynynek, gmina Konstancin-Jeziorna.

2) Mapy

- mapy.geoportal.gov.pl,
- gsip.konstancinjeziorna.pl.

3) Bibliografia

- Borzyszkowski J. i inni, Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Konstancin-Jeziorna, Etap I – wstępne studium ekofizjograficzne, 2003,
- Kondracki J., Geografia regionalna Polski, Warszawa 2009,
- Stupnicka E., Stempień-Sałek M., Geologia regionalna Polski, Warszawa 2016
- Woś A., Klimat Polski, Warszawa 1999,
- Zaczekiewicz E., Prognoza oddziaływania na środowisko do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna, 2017,
- Zaczekiewicz E., Opracowanie ekofizjograficzne gminy Konstancin-Jeziorna, 2009.

3. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Podstawowym celem sporządzenia prognozy jest analiza skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla środowiska, analiza potencjalnych skutków zmiany stanu środowiska w przypadku braku jego realizacji oraz ocena czy analizowane zmiany w środowisku będą znaczące. Ponadto w prognozie zostały określone propozycje rozwiązań, dzięki którym skutki te będą mogły zostać wyeliminowane lub złagodzone (w dostosowaniu do przyjętej szczegółowości i charakteru ustaleń projektu planu).

Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

a) prace dokumentacyjno-analityczne polegające na zebraniu i analizie materiałów wejściowych obejmujące w szczególności: analizę treści projektu planu oraz jego powiązań



z innymi dokumentami, analizę istniejącego stanu środowiska i problemów jego ochrony, inwentaryzację istniejącego zagospodarowania terenu;

b) ocenę oddziaływania na środowisko obejmującą identyfikację możliwych znaczących i potencjalnie znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska, z uwzględnieniem zależności między elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

c) przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji lub braku realizacji projektowanego dokumentu;

d) przedstawienie metod monitorowania skutków realizacji ustaleń ocenianego projektu planu.

W trakcie opracowania prognozy wzięto pod uwagę specyfikę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. W tym miejscu należy zauważyć, że plan miejscowy nie określa ram czasowych w jakich planowane zagospodarowanie terenu ma nastąpić, jak również nie gwarantuje tego, że na całym terenie docelowo powstanie zainwestowanie w maksymalnej dozwolonej wielkości i skali. Powyższe powoduje, że prognozowanie zmian w środowisku ograniczone jest do wskazania potencjalnych oddziaływań praktycznie bez możliwości zwymiarowania zmian i przekształceń. Skutki realizacji planu i ocena ich wpływu na środowisko mogą być zatem przedstawione prawie wyłącznie metoda opisową, a metody ilościowe będą tu miały ograniczone zastosowanie.

4. Informacja o głównych celach i zawartości projektu planu

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, z jednoczesnym uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem funkcji, struktury zabudowy intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przestrzennych i przyrodniczych terenu.

Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie uchwały nr 143/VIII/11/2019 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 23 października 2019 r.

Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w centralnej części sołectwa Kawęczynynek i obejmuje działki z obrębu ewid. 00-10 Kawęczynynek-Borowina, o nr ewid.: 112/9, 112/10, 112/11, 112/5 122/8, 122/9, część południową działki 122/6 oraz część północną działki 122/13. Powierzchnia obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego wynosi ok. 1,99 ha.


Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Bartoszevska



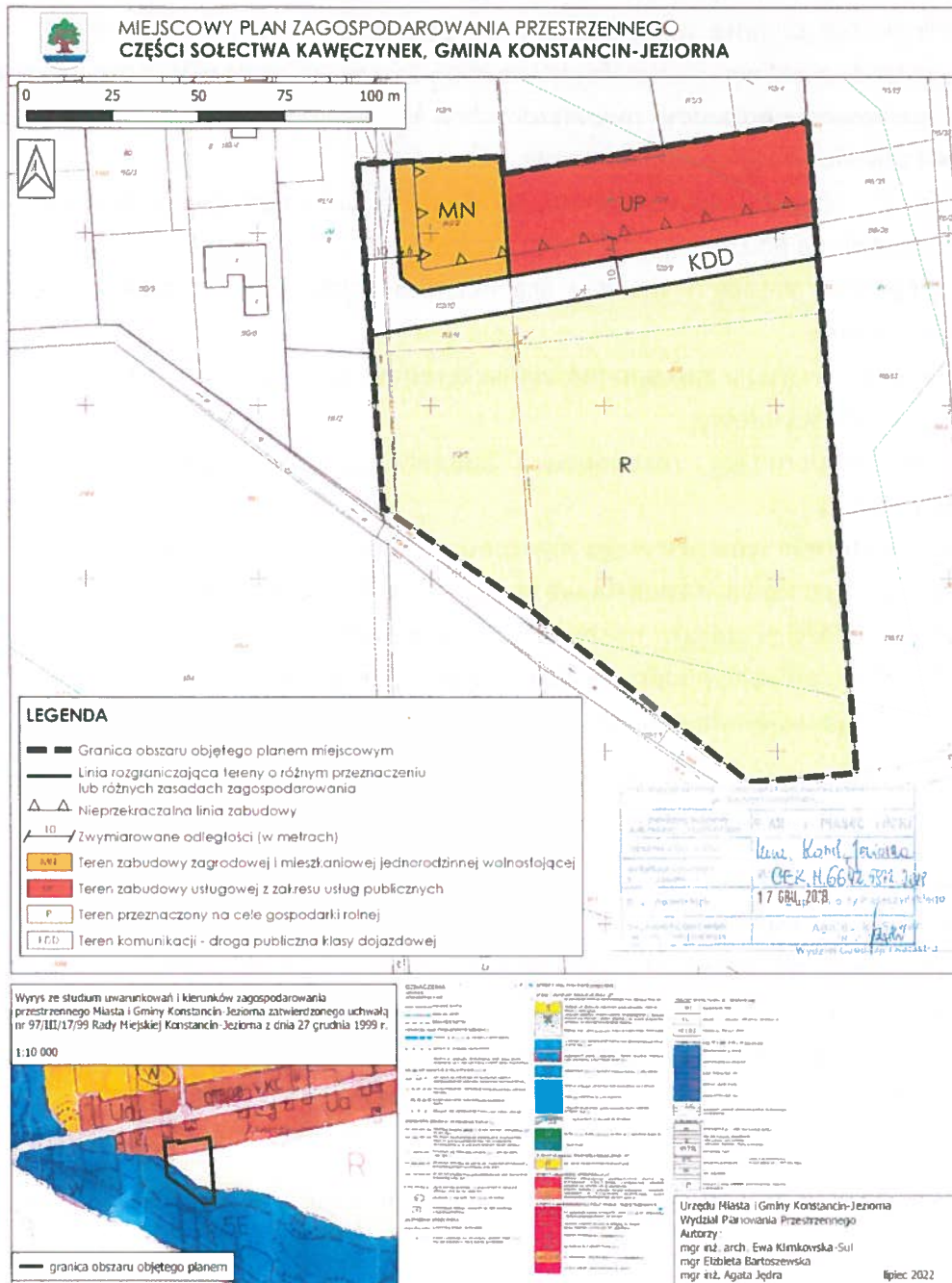
Nadrzędnym założeniem sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynynek, gmina Konstancin-Jeziorna jest jednoznaczne wyznaczenie granic terenu usług publicznych, przyjmując zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju za podstawę tych ustaleń.

Zakres przedmiotowy projektu planu odpowiada wymogom określonym w art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Antoniszewska



Rysunek 1. Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna



źródło: opracowanie własne

W analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;



- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń w analizowanym projekcie planu miejscowego nie ustalono:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania przedstawiają się następująco:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
- teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**,
- teren przeznaczony na cele gospodarki rolnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**,
- teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.



W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na całym obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustalono kolorystykę obiektów budowlanych (nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu o niskim nasyceniu barw oraz w naturalnej kolorystyce wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, kamień, szkło, blacha) oraz pokryć dachowych (nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i szarości, z tym że nakaz ten nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację).

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w projekcie planu ustalono:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z opisanymi w planie wyłączeniami;
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu,
- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna.

Dla terenu objętego sporządzeniem projektu planu obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wymienione w statucie uzdrowiska oraz wynikające z przepisów dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych, w szczególności art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, ustalone dla strefy C ochrony uzdrowiskowej.

W celu ochrony obszaru głównych zbiorników wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz nr 215A „Subniecka Warszawska część centralna” w projekcie planu nakazano:

- prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych,
- przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

Obszar opracowania położony jest w granicach obszaru występowania urządzeń melioracji wodnych. W celu ochrony tego obszaru ustalono:

- 1) przed realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu nakaz przebudowy rurociągów melioracyjnych w przypadku wystąpienia kolizji z budynkami i powierzchniami utwardzonymi, w celu niedopuszczenia do zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz ochrony systemu melioracyjnego w szczególności utrzymania i wielkości przepływu.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustalono:



- a) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustalono:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
- b) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi ustalono:
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach MN i UP w granicach własnej działki,
 - wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
 - obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
- c) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustalono zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4kV i 15kV oraz ze źródeł energii odnawialnej;
- d) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oraz z zakresu ogrzewania budynków ustalono:
 - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej,
- e) zakazano lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru,
- f) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustalono możliwość realizacji tej infrastruktury na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska,
- g) w zakresie gospodarki odpadami ustalono nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia.



5. Powiązania z innymi dokumentami

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonym uchwałą nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. obszar objęty planem położony jest w strefie:

- urbanizacji Ua (adaptowanej zabudowy), obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
- ochrony ekologicznej – 5E, obejmującej teren powiązań ekologicznych i strefy izolacyjnej od wysypiska odpadów w Łubnej jest to teren niebudowlany i obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy,
- ochrony wartości rolniczych – R, obejmującej tereny upraw rolniczych bez prawa zabudowy.

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Ponadto dla obszaru objętego opracowaniem projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kawęczynynek, zatwierdzony uchwałą nr 492/IV/31/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 lutego 2006 r. roku, zm. uchwałą nr 11/VII/3/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 grudnia 2014 r.

Zgodnie z ustaleniami powyższego planu obszar objęty opracowaniem projektu planu położony jest częściowo na terenie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, częściowo na terenie przeznaczonym do wykorzystania na uprawy łąkowe, dla ekstensywnej gospodarki rolnej i retencji wód powierzchniowych, częściowo na terenie przeznaczonym na cele gospodarki rolnej oraz częściowo na terenie drogi dojazdowej – gminnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynynek, gmina Konstancin-Jeziorna, zgodny jest również z celami ochrony środowiska określonymi w nadrzędnych i równorzędnych dokumentach, ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, krajowym, regionalnym i lokalnym, które wymieniono na początku



opracowania. Cele tych dokumentów opierają się o podstawowe zasady zrównoważonego gospodarowania zasobami naturalnymi.

Cele ustanowione we wspomnianych dokumentach obejmują m.in.:

- a) w zakresie użytkowania zasobów wodnych:
 - ograniczenie negatywnego wpływu na stosunki wodne i jakość wód powierzchniowych i podziemnych,
 - racjonalizacja gospodarki wodnej,
 - wzmocnienie ochrony dolin rzecznych,
 - ochrona obszarów wodno-błotnych;
- b) w zakresie zasobów biotycznych i krajobrazowych:
 - ochrona różnorodności biologicznej,
 - zapewnienie ciągłości korytarzy ekologicznych,
 - tworzenie spójnego przestrzennie systemu obszarów prawnie chronionych niezbędnych dla zachowania równowagi ekologicznej,
 - ochrona walorów krajobrazowych;
- c) zachowanie korzystnych warunków aerosanitarnych poprzez kształtowanie struktur ograniczających negatywne skutki zmian lokalnego klimatu (wpływają one na jakość powietrza, minimalizują wpływ hałasu i promieniowania elektromagnetycznego oraz przyczyniają się do zmniejszenia emisji substancji i energii);
- d) w zakresie gospodarki odpadowej:
 - minimalizacja wytwarzania oraz składowania odpadów,
 - osiągnięcie maksymalnych poziomów odzysku odpadów,
 - podniesienie skuteczności selektywnej zbiórki odpadów ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju selektywnej zbiórki odpadów komunalnych ulegających biodegradacji;
- e) potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego;
- f) konieczności kształtowania ładu przestrzennego;
- g) poprawa świadomości ekologicznej społeczeństwa.

6. Istniejący stan środowiska

1) Położenie fizyczno-geograficzne

Zgodnie z klasyfikacją fizyczno-geograficzną J. Kondrackiego obszar gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionie Nizina Środkowomazowiecka oraz w dwóch mezoregionach: część wschodnia gminy w mezoregionie Dolina Środkowej Wisły, część zachodnia gminy w mezoregionie Równina Warszawska. Granicę pomiędzy mezoregionami stanowi zbocze doliny.



Gmina Konstancin-Jeziorna położona jest w środkowej części województwa mazowieckiego, w północno-wschodniej części powiatu piaseczyńskiego. Jej teren jest lekko nachylony w kierunku północno-wschodnim. Od centrum Warszawy dzieli ją ok. 20 km.

Obszar opracowania znajduje się w południowej części wsi, poniżej ulicy Prostej. Południowa granica obszaru przylega do cieków wodnych, dopływu rzeki Małej.

2) Rzeźba terenu

Gmina Konstancin-Jeziorna położona jest na obszarze dwóch głównych jednostek geomorfologicznych: wysoczyzny polodowcowej zdenudowanej i nie zdenudowanej oraz doliny rzecznej.

Wieś Kawęczynek położona jest na Wysoczyźnie Równiny Warszawskiej, a teren, który zajmuje, obniża się nieznacznie w kierunku rzeki Małej. Wzdłuż południowo-zachodniej granicy wsi wysoczyzna morenowa została erozyjnie obniżona i wypełniona piaskami i żwirami tworzącymi poziom fluwioglacjalny, a pozostałe tereny należące do wsi stanowią wysoczyznę wyerodowaną do poziomu łąk zastoiskowych. Powierzchnię wysoczyzny urozmaicają niewielkie cieków wodne, rowy melioracyjne, prawobrzeżne dopływy rzeki Małej oraz niewielkie podmokłe obniżenia terenu. W odległości 1,5 km na wschód od granicy wsi przebiega skarpa opadająca kilkanaście metrów w dolinę Wisły.

3) Budowa geologiczna

Obszar gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w obrębie rozległej jednostki strukturalnej zwanej Niecką brzezną, w jej segmencie warszawskim obejmującym środkową, najgłębszą część niecki brzeżnej. Niecka brzeżna znajduje się częściowo na obszarze strefy T-T, co miało wpływ na rozwój sedymentacji permsko-mezozoicznej.

Utwory paleogenu i neogenu powstały w wyniku procesów akumulacyjnych i w większości należą do skał luźnych, a brak ich cementacji powoduje, że są one podobne do przykrywających je skał polodowcowych. Różnią się jednak od nich pod względem składu i pochodzenia. Początkowo sedymentacja przebiegała w przeważających warunkach morskich (paleogen). Powstały wtedy przede wszystkim piaski glaukonitowe z nielicznymi wkładkami drobnych żwirów i konglomeratami fosforytowymi. Neogen cechowała przewaga warunków lądowych. Powstały wtedy piaski, mułki i ropy z pokładami węgla brunatnego oraz pstry ropy poznańskie. Utwory paleogenu i neogenu leżą na ogół poziomo, są jednak zaburzone uskoki. Osady paleogenu i neogenu tworzą nieckę mazowiecką. Niecka ta jest bardzo rozległa o łagodnie nachylonych skrzydłach. Piaski eoceńsko-oligoceny niecki mazowieckiej stanowią rezerwuár wód artezjskich.

Utwory czwartorzędowe zostały ukształtowane przez złożone procesy sedymentacji w okresie zlodowaceń i interglacjacji. W obrębie doliny Wisły dominują osady zlodowacenia północnopolskiego (bałtyckiego) oraz najmłodsze wiekowo osady holoceny. W trakcie zlodowacenia północnopolskiego (bałtyckiego) tworzyły się piaski rzeczne tarasów nadzalewowych: otwockiego, falenickiego i praskiego. Osiągają one na omawianym terenie miąższość do 18 metrów. U schyłku plejstocenu i w holocenie na starszych utworach



formowały się wydmy. W holocenie na tarasach Wisły powstały mady piaszczysto-pylaste, namuły torfiaste oraz torfy.

Obszar Kawęczynka znajduje się w obrębie Niecki Mazowieckiej, wypełnionej osadami czwartzorzędu i trzeciorzędu, a utworzonej przez osady kredy gónej. Na analizowanym obszarze występują osady czwartzorzędowe o zmiennej miąższości. Na łożach pstrych pliocenu osadziły się gliny zwałowe zlodowacenia południowopolskiego o niewielkiej miąższości a na nich piaski rzeczne tego zlodowacenia wraz z piaskami interglacjału mazowieckiego. Miąższość osadów piaszczystych wynosi od kilku do 20 m.

4) Obszary występowania złóż kopalin oraz obecne i przyszłe potrzeby eksploatacji tych złóż

W obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin. Obszar ten położony jest poza obszarami i terenami górniczymi.

5) Gleby i chronione użytki rolnicze i leśne

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 1,99 ha i stanowi w ewidencji gruntów grunty orne klasy IV, V i VI, które w części zostały już przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe i usługowe.

6) Warunki hydrologiczne

a) Wody powierzchniowe

Obszar objęty planem położony jest w dorzeczu Wisły, w zlewni rzeki Małej – prawego dopływu Jeziorki. Teren wsi jest zmeliorowany, wody z melioracji odprowadzane są do Rowu Borowina. Południową część wsi przecina rów Borowina 2, do którego spływają wody gruntowe z terenu wsi. Rów ten znajduje się poza granicami obszaru opracowania, przy jego południowej granicy.

b) Wody podziemne

Na obszarze gminy Konstancin-Jeziorna wyróżniono poziomy wodonośny wód zwykłych w osadach czwartzorzędu, neogenu (pliocen, miocen), paleogenu (oligocen) oraz paleoceńsko-kredowych, w których występują zarówno wody słodkie jak i zmineralizowane. Znaczenie użytkowe mają poziomy czwartzorzędowy, mioceni i oligoceni.

Wody podziemne ujmowane na obszarze Kawęczynka związane są z piaszczystymi utworami czwartzorzędowego piętra wodonośnego, będącego głównym piętrzem użytkowym na tym terenie. Piętrzem podrzędnym jest występujące na znacznej głębokości trzeciorzędowe piętro wodonośne.

c) Główne zbiorniki wód podziemnych

Obszar opracowania położony jest w granicach zbiorniki trzeciorzędowych: GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, GZWP nr 215A Subniecka Warszawska (część centralna), które nie zostały udokumentowane.



d) Warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni

Dla obszaru objętego planem obowiązuje Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły. W powyższym rozporządzeniu ustalono następujące ograniczenia, zakazy i nakazy, które mogą mieć znaczenie dla zagospodarowania obszaru objętego projektem planu:

- w wodach podziemnych objętych korzystaniem nie mogą zachodzić zmiany ilościowe skutkujące trwałym obniżeniem statycznego poziomu zwierciadła wody w warstwach wodonośnych, a także pogorszeniem ich stanu chemicznego, wynikającego ze zmiany naturalnych warunków zasilania,
- pobory wód podziemnych nie mogą powodować:
 - trwałego obniżenia statycznego zwierciadła wód podziemnych w warstwach wodonośnych,
 - zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych dla wód powierzchniowych i wód podziemnych,
 - zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych na obszarach chronionych, a w szczególności dla ekosystemów lądowych bezpośrednio zależnych od wód podziemnych,
 - zanieczyszczenia użytkowych warstw wodonośnych wód podziemnych w wyniku ingresji zanieczyszczeń pochodzenia geogenicznego.

e) Obszary zagrożone powodzią lub podtopieniami

Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi. Obszar objęty planem położony jest również poza obszarami zagrożonymi podtopieniami.

7) Warunki klimatyczne i stan powietrza atmosferycznego

Obszar opracowania znajduje się w strefie klimatu umiarkowanego z przewagą wpływów kontynentalnych. Klimat wsi charakteryzuje dobre nasłonecznienie, słabe wiatry i mała ilość opadów. Przeważają kierunki wiatrów z zachodu, północnego zachodu i południowego zachodu przy najsilniejszych zachodnich.

8) Ochrona uzdrowiskowa

Obszar objęty projektem planu położony jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, w związku z powyższym przy zagospodarowywaniu terenów należy uwzględnić przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych oraz uchwały nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna. Strefa C ochrony uzdrowiskowej obejmuje obszar przyległy do strefy "B" i stanowiący jej otoczenie oraz obszar mający wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz ochronę złóż naturalnych surowców leśniczych. W strefie C zabrania się:



- h) budowy zakładów przemysłowych,
- i) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze,
- j) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych,
- k) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu,
- l) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu.

9) Szata roślinna i świat zwierzęcy

Na obszarze objętym planem występuje głównie roślinność łąkowa. W sąsiedztwie obszaru znajdują się pojedyncze skupiska roślinności leśnej.

Świat fauny jest reprezentowany w obszarze opracowania przez gatunki żyjące na granicy pól i lasów: sarny, lisy i zające. Liczna jest również grupa małych ssaków takich jak mysz polna, polnik zwyczajny, darniówka, kret, nornica ruda i jeż wschodni. Teren zamieszkują również gady: jaszczurka zwinka oraz płazy: żaba trawna. Awifaunę reprezentują gatunki polne: skowronek polny, kuropatwa, pliszka żółta. Liczną grupą stanowią również gatunki ptaków związane z zabudową wiejską: wróbel domowy, sikora bogatka, sikora modra, szpak.

10) Formy ochrony przyrody

Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, w tym poza obszarem Natura 2000.

11) Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

7. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

W przypadku braku realizacji planu nie wystąpią istotne przekształcenia środowiska przyrodniczego. Na omawianym terenie będą realizowane ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kawęczynek, zatwierdzonego uchwałą nr 492/IV/31/2006 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 lutego 2006 r. roku, zm. uchwałą nr 11/VII/3/2014 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 grudnia 2014 r.

8. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Aktualnie w obszarze planu nie występują obiekty stanowiące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

Należy podkreślić, że w obszarze objętym projektem planu, w odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg oraz wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.



9. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Analizowany teren znajduje się:

- poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody,
- poza obszarem Natura 2000,
- w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Konstancin–Jeziorna,
- w obrębie głównych zbiorników wód podziemnych.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzają przepisy regulujące działania na ww. obszarze przez co ograniczają niekorzystny wpływ nowych funkcji na poszczególne komponenty środowiska. Przy wprowadzaniu zabudowy nie da się jednak całkowicie wyeliminować negatywnych skutków wywołanych zmianą przeznaczenia terenów. Dlatego należy podejmować działania mające na celu ograniczenie powstawania czynników wpływających na degradację i nieodwracalne zmiany w krajobrazie i środowisku. Obserwacja gleb i rzeźby terenu, klimatu, wód powierzchniowych i podziemnych, świata roślinnego, świata zwierzęcego, klimatu akustycznego, umożliwi kontrolowanie i eliminowanie powstających ewentualnych zagrożeń dla obszaru chronionego. Szczególnie ważnym czynnikiem na ww. obszarze jest monitoring zachodzących zmian w środowisku związanych z procesem urbanizacji (zagadnienie monitoringu rozwinięto poniżej).

10. Ocena i analiza przewidywanych znaczących oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko

1) Wpływ na jakość i zasoby wód

Jednym z głównych zagrożeń dla jakości wód jest nieuporządkowana gospodarka ściekowa i niewłaściwa gospodarka odpadowa. W związku z wejściem w życie nowego planu miejscowego części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna nie przewiduje się realnego zagrożenia dotyczącego wód. Na obszar objęty projektem planu nie są położone żadne obiekty infrastruktury technicznej, sieć kanalizacyjna dostępna jest w pasie drogi – ul. Prostej.

W projekcie planu zawarto odpowiednie zapisy dla ochrony wód, które określają zasady właściwego odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz wskazują na konieczność zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci (podłączenie się do sieci wodociągowej) oraz podłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o nakazie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi

2) Wpływ na powierzchnię ziemi oraz gleby

Docelowe zagospodarowanie terenu zgodnie z planem miejscowym, może doprowadzić do ingerencji w powierzchnię ziemi i usunięcia wierzchniej warstwy gleby. Nie przewiduje się,



że planowane przeznaczenie terenu będzie prowadzić do powstania dużych powierzchni szczelnych.

Potencjalnym zagrożeniem i źródłem zanieczyszczenia gleb może być niewłaściwie prowadzona gospodarka ściekowa oraz gospodarka odpadami. Plan zawiera jednak szczegółowe wytyczne odnośnie prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej oraz odpadowej, których przestrzeganie pozwoli uniknąć takich sytuacji.

Ocenia się, iż proponowane zapisy planu są adekwatne do funkcji poszczególnych obszarów i znacząco zmniejszają ryzyko zanieczyszczenia gleb.

3) Wpływ na powietrze

Przewiduje się, że planowane zagospodarowanie nie będzie powodowało negatywnych oddziaływań i nie będzie stanowić poważnego źródła emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych wpływających na jakość powietrza.

Potencjalny wpływ na jakość powietrza atmosferycznego będzie dotyczył ruchu samochodowego. Nie przewiduje się aby realizacja projektu planu miejscowego znacząco wpływała na jakość powietrza atmosferycznego.

4) Wpływ na klimat

Proponowane przeznaczenie terenu nie będzie istotnie wpływało na zmianę warunków klimatycznych. Ewentualnie nowa zabudowa może przyczyniać się do zmiany takich właściwości klimatu jak: zmiana charakterystyki termicznej podłoża, obniżenie intensywności parowania powierzchni czynnej (deficyt w bilansie wilgoci), zmianę natężenia przepływu powietrza i związaną z tym dyfuzję ciepła i pary wodnej (co spowodują utrudnienia wymiany powietrza pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami otwartymi), emisję ciepła antropogenicznego, zanieczyszczenia pyłowe (szczególnie jesienią i zimą) i gazowe atmosfery. Należy zaznaczyć, że zmiany te są nieuniknione przy każdych przekształceniach urbanistycznych. Jednak zmiany na terenie objętym opracowaniem nie są na tyle duże aby miało to wpływ na zmianę czynników klimatycznych i nie będą wpływały na klimat lokalny.

5) Wpływ na różnorodność biologiczną

Potencjalne ograniczenie różnorodności biologicznej będzie związane z każdą nową inwestycją, która będzie pociągała za sobą ingerencję w rzeźbę terenu, w istniejącą roślinność, ponieważ będzie to prowadziło do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych.

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na obszarach poszczególnych terenów zagospodarowania.



6) Wpływ na świat roślin i zwierząt

Rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja każdej nowej inwestycji to potencjalne miejsce zagrażające życiu zwierząt. Jednocześnie należy zaznaczyć, że realizacja zapisów projektu planu miejscowego będzie korzystnie wpływała na świat roślin i zwierząt, np. przez ochronę istniejącej roślinności oraz poprzez kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt. Ustalony w projekcie planu udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na nie mniej niż 50% na terenie MN oraz nie mniej niż 30% na terenie UP.

Teren opracowania nie stanowi obszaru szczególnie cennej ostoje zwierząt. W obrębie tego obszaru występują powszechnie spotykane gatunki zwierząt.

Obecnie na obszarze planu nie występują żadne rzadkie, ani chronione gatunki grzybów i roślin. Docelowe zagospodarowanie tego terenu zgodnie z ustaleniami planu będzie więc prowadziło do konieczności usunięcia roślinności oraz wierzchniej pokrywy glebowej na części tego terenu, jednak potencjalna strata będąca wynikiem likwidacji pokrywy roślinnej nie będzie miała istotnego wpływu na bioróżnorodność oraz cenne siedliska występujące potencjalnie poza obszarem planu.

Na terenie objętym planem nie przewiduje się istotnych zagrożeń w stosunku do roślinności i zwierząt występujących na tym obszarze.

7) Wpływ na ochronę przyrody

Teren objęty planem miejscowym położony jest poza formami ochrony przyrody.

W związku z realizacją projektowanego dokumentu, w obszarze opracowania nie występują problemy ochrony środowiska związane z ochroną obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

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

8) Wpływ na zabytki i dobra materialne

W granicach opracowania nie znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ani ujętych w gminnej, bądź wojewódzkiej ewidencji zabytków brak jest również stanowisk archeologicznych. Zlokalizowanie nowych budynków na terenie opracowania nie będzie miało wpływu na zabytki zlokalizowane poza obszarem planu.

W skutek realizacji ustaleń planu miejscowego powstaną nowe obiekty budowlane oraz nastąpi rozwój infrastruktury technicznej, co pozytywnie wpływa na dobra materialne.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala odpowiednie procedury związane ze zmianą wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego



planu zagospodarowania przestrzennego, w tym formy odszkodowania za utratę wartości nieruchomości.

Przewiduje się pozytywne skutki wynikające z przyjęcia planu.

9) Wpływ na ludzi

Realizacja zapisów planu będzie pozytywnie oddziaływała na ludzi. Projekt planu zabezpieczać będzie mieszkańców przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi zamykać się w granicach działki.

11. Oddziaływanie transgraniczne

Położenie gminy Konstancin-Jeziorna w centralnej Polsce oraz charakter ustaleń w zakresie zagospodarowania przestrzennego eliminuje możliwość występowania oddziaływania o charakterze transgranicznym na środowisko.

12. Dokumenty dotyczące ochrony środowiska uwzględnione podczas opracowywania prognozy oddziaływania na środowisko

W odniesieniu do obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wiążącymi dokumentami ustanowionymi na wyższym szczeblu a odnoszącymi się do ochrony środowiska są:

- Polityka ekologiczna państwa 2030 strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej;
- Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego;
- Program ochrony środowiska w dla powiatu piaseczyńskiego;

Na etapie sporządzania prognozy stwierdzono zgodność projektu planu z dokumentami wyższego szczebla.

13. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie

Analiza projektu planu wskazuje, że z punktu widzenia ochrony środowiska nie ma potrzeby stosowania rozwiązań alternatywnych do tych przedstawionych w projekcie planu.

14. Wnioski

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, wiodącą funkcją w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowska wraz z towarzyszącymi jej funkcjami.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy, które oddziałują na środowisko zarówno pozytywnie jak i negatywnie. Należy mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko. Nie przewiduje się aby zaproponowana w projekcie planu funkcja dla tego terenu niosła za sobą ryzyko pogorszenia się stanu środowiska przyrodniczego.



Zapisy dotyczące ograniczeniom negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej;
- ustalenie zasad wysokości zabudowy;
- ustalenie obowiązku wyposażania nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz wywożenie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło i gaz.

Należy podkreślić, że projekt tworzy warunki dla rozwoju gospodarczo-społecznego, dając gwarancję prawidłowego dalszego rozwoju nie tylko analizowanego terenu, ale i terenów sąsiednich.

Reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynynek, gmina Konstancin-Jeziorna w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu gminy Konstancin-Jeziorna.

15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła decyzję o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynynek, gmina Konstancin-Jeziorna, w związku z faktem, że część obszaru objętego niniejszym opracowaniem przeznaczona jest do zagospodarowania na cele publiczne.

Gmina Konstancin-Jeziorna leży w sąsiedztwie Warszawy, przy skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 724 i nr 721. Funkcjonowanie tych szlaków przyczyniło się do określonego ładu przestrzennego, który nawiązuje do ich przebiegu, skupiając zabudowę usługową i mieszkaniową.

Teren objęty planem miejscowym znajduje się poza formami ochrony przyrody. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem Natura 2000. Na analizowanym terenie nie występują ciągi ekologiczne oraz pomniki przyrody.

Należy zaznaczyć, że w projekcie planu znalazły się szczegółowe zapisy dbające o interesy środowiska, które ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko będą minimalizowały.

Z-ca KIEROWNIKA
Wydziału Planowania Przestrzennego

Elżbieta Partoszevska



Podsumowując: przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Kawęczynek, gmina Konstancin-Jeziorna opiniuje się pozytywnie.



16. Załącznik

Oświadczenie autora prognozy o spełnieniu wymagań stawianych osobom sporządzającym prognozy oddziaływania na środowisko

Oświadczam, że spełniam wymogi, o których mowa w art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), 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.

Konstancin-Jeziorna,

Elżbieta Bartoszevska

