PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

sporządzona na potrzeby projektu

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU PIOTROWICE PN.: „PIOTROWICE - WSCHÓD”

K-S PROJEKT SP Z O.O.

zespół autorski: podpis:

mgr inż. arch. Ewa Klimkowska-Sul

mgr inż. Zbigniew Bronowicki

Maj 2026

Spis treści

I. Przedmiot i zakres opracowania 4

1. Zakres merytoryczny prognozy oddziaływania na środowisko 4

2. Zakres terytorialny prognozy oddziaływania na środowisko 5

II. Materiały źródłowe 5

III. Informacja o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami 6

1. Zawartość i główne cele projektowanego dokumentu 6

2. Powiązania z innymi dokumentami 8

IV. Informacja o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy 9

V. Istniejący stan środowiska 9

1. Położenie geograficzne, budowa geologiczna 9

2. Rzeźba terenu, gleby, ochrona gruntów rolnych i leśnych 10

3. Wody powierzchniowe i podziemne 10

4. Ochrona powietrza, klimat 11

5. Fauna i flora 11

6. Formy ochrony przyrody 11

7. Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej 11

8. Krajobraz, w tym krajobraz priorytetowy 11

VI. potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu 11

VII. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem 12

VIII. Istniejące problemy ochrony środowiska, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody 12

IX. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu 12

X. Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko 13

1. Różnorodność biologiczna, rośliny 13

2. Ludzie 13

3. Zwierzęta 14

4. Woda 14

5. Powietrze, klimat 14

6. Powierzchnia ziemi 14

7. Krajobraz 15

8. Zasoby naturalne 15

9. Zabytki 15

10. Dobra materialne 15

XI. 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 integralność tego obszaru 16

XII. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie 16

XIII. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko 17

XIV. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania 17

1. Monitoring środowiska 17

2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy 18
XV. Streszczenie 18
XVI. Załączniki 19

I. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

1. Zakres merytoryczny prognozy oddziaływania na środowisko

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Piotrowice pn.: „Piotrowice - wschód”, zwana dalej ,,prognozą".

Sporządzenie prognozy jest częścią strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ww. planu.

Obowiązek sporządzenia prognozy wynika z art. 46 ust. 1 pkt 1 oraz art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z art. 51 ust. 1 ww. ustawy Burmistrz opracowujący projekt dokumentu wyznaczającego ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko sporządza prognozę oddziaływania na środowisko. Powyższe wymaga uprzedniego uzgodnienia z właściwymi organami (regionalnym dyrektorem ochrony środowiska oraz państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym) zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, a następnie, po sporządzeniu prognozy, poddania projektu dokumentu wraz z prognozą opiniowaniu przez ww. organy oraz zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

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 zawiera m.in.:

1) informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami;
2) informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy;
3) propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania;
4) informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

Prognoza określa, analizuje i ocenia:

1) istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu;
2) stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem;
3) 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;
4) cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu;

5) przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Ponadto prognoza przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, a także, biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru:

1) rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opisem metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru, albo
2) wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Informacje zawarte w prognozie zostały 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.

Stosownie do wymogów art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzający projekt dokumentu uzgodnił z właściwymi organami tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (RDOŚ) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym (PPIS) / Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym (PWIS) zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Pismem WOOS-III.411.386.2025.PL z dnia 10.02.2026 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie ustalił:

1) zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy ooś;
2) stopień szczegółowości – w prognozie powinien być przedstawiony wpływ realizacji postanowień sporządzanego dokumentu na wszystkie formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, z uwzględnieniem wpływu planowanych działań na cele i przedmiot ochrony, integralność oraz spójność sieci obszarów Natura 2000, w szczególności na obszary Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004 i Łąki Ostrówieckie PLH140050, to jest na przedmioty ochrony ww. obszarów, ich cele ochrony (cele działań ochronnych) wskazane w planach zadań ochronnych, a także na zachowanie powiązań sieci obszarów i obiektów chronionych, cele ochrony rezerwatu przyrody Łachy Brzeskie, utrzymanie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji korytarza ekologicznego oraz na ochronę ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz na krajobraz i klimat.

2. Zakres terytorialny prognozy oddziaływania na środowisko

Zakres terytorialny 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 planu na środowisko w odniesieniu do tych terenów.

II. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Ustawa z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 425 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), dalej również „UOchrZab"

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13), dalej również „UoP"

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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), dalej również „UIOŚ"

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404)

Uchwała Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew (wraz ze zmianami)

Uchwała nr 99/XIII/25 Rady Powiatu Otwockiego z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przyjęcia „Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Otwockiego na lata 2025 – 2030" wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Uchwała nr XVIII/163/2025 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 24 lipca 20205 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Piotrowice pn.: „Piotrowice - wschód"

Balon J., Borzyszkowski J., Kistowski M., Macias A., Richling A., Solon J., Regionalna geografia fizyczna Polski, Poznań 2021

Mikołajków J. (red), Sadurski A. (red.), Informator PSH Główne zbiorniki wód podziemnych w Polsce, PIG PIB, Warszawa 2017

III. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

1. Zawartość i główne cele projektowanego dokumentu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem analizy jest sporządzany w związku z uchwałą nr XVIII/163/2025 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 24 lipca 20205 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Piotrowice pn.: „Piotrowice - wschód". Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 115 ha i obejmuje część obrębu Piotrowice ograniczoną od zachodu drogą wojewódzką 801, od północy drogą gminną nr 270318W, od wschodu granicą obrębu Całowanie oraz od południa granicą pomiędzy gminami Karczew i Sobienie - Jeziory.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

W projekcie planu 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;

Ze względu na brak takich obszarów, obiektów lub uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego nie ustalono:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

W projekcie planu ustalono przeznaczenie terenów pod:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U;
2) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony na rysunku planu symbolem RZ;
3) tereny komunikacji:
    a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
    b) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
    c) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

W odniesieniu do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalono:

1) zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
2) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu oraz zasady zapewnienia odpowiednich warunków akustycznych na terenach 1MN-U, 3MN-U i 4MN-U, 5MN-U przyległych do drogi wojewódzkiej nr 801;

4) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;

5) ochronę wód podziemnych w odniesieniu do GZWP nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

2. Powiązania z innymi dokumentami

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwala Rada Miejska, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Powyższe wynika z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), zgodnie z którym przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w zasięgu terenów oznaczonych symbolami:

1) III-UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej zlokalizowane w strefie aktywności gospodarczej, dla których:
   a) ustalono priorytet dla lokalizacji usług oraz małych i średnich obiektów produkcyjnych, nie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej dla obszaru gminy,
   b) dopuszczono lokalizowanie:
      - obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak meble, sprzęt gospodarstwa domowego itp.,
      - innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.
   c) dopuszczono zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych oraz dopuszczono ich rozbudowę i lokalizowanie nowych na terenach wsi Piotrowice;
2) V-M – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej zlokalizowany w strefie osadniczo-rolniczej, dla których:

a) ustalono priorytet dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz niezbędnych funkcji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i technicznej,

b) dopuszczono lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi do 20% powierzchni zabudowy na terenie, z wyłączeniem aktywności gospodarczej i usług wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko,

c) dopuszczono zachowanie obiektów szklarniowych oraz innych stanowiących produkcję i obsługę w gospodarstwach rolnych oraz dopuszcza ich rozbudowę i lokalizowanie nowych na terenach wsi Piotrowice.

Ponadto polityka komunikacyjna gminy określona w Studium wskazuje również na konieczność zabezpieczenia terenów przeznaczonych na cele dróg publicznych o znaczeniu lokalnym oraz na docelową realizacje sieci uzbrojenia terenów.

Dla obszaru nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

IV. INFORMACJA O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Podstawowym celem prognozy jest stwierdzenie czy i jakie zmiany w środowisku wystąpią w trakcie i po zagospodarowaniu analizowanego terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w projekcie planu, oraz ocena, czy będą to zmiany znaczące. Przyjęto przy tym, że plan nie stanowi „docelowego obrazu" omawianego terenu. Jest to zbiór warunków, w oparciu o które może dokonywać się nowe zagospodarowanie. Nie ma żadnych gwarancji, że cały teren zostanie zagospodarowany w pełni tak, jak plan na to pozwala. Traktowanie planu jako zbioru zasad, a nie docelowego obrazu zagospodarowania, ogranicza możliwości wymiarowania prognozowanych zjawisk, przekształceń i oddziaływań. Najczęściej możliwe są do przewidzenia tylko kierunki zjawisk, które będą zachodziły w środowisku.

W prognozie skoncentrowano się na szczegółowym przeanalizowaniu ustaleń planu: zapisów w tekście oraz treści rysunku. Specyfika dokumentu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powoduje, że wszelkie prognozy skutków realizacji planu są obarczone znaczną niepewnością i mogą być przedstawiane prawie wyłącznie metodą opisową.

Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

1) zebranie i analizę materiałów wyjściowych (obowiązujące akt prawne, opracowania planistyczne i kartograficzne, studia, inwentaryzacja istniejącego zagospodarowania terenu),
2) analizę aktualnego stanu środowiska w rozpatrywanym obszarze;
3) analizę zagrożeń i uciążliwości występujących w rozpatrywanym obszarze;
4) ocenę realizacji ustaleń planu miejscowego pod kątem szeroko rozumianej ochrony zasobów środowiska przyrodniczego, a także przedstawienie przewidywanych skutków dla stanu i funkcjonowania środowiska (przekształceń) oraz warunków życia mieszkańców.

V. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA

1. Położenie geograficzne, budowa geologiczna

Obszar gminy Karczew położony jest w makroregionie Nizina Środkowomazowiecka mezoregionie Dolina Środkowej Wisły. Nizina Środkowomazowiecka ma charakter kotlinowatego obniżenia, które nawiązuje do struktur tektonicznych Niecki Mazowieckiej, stanowiącej obniżenie w osadach kredowych, wypełnione utworami trzeciorzędowymi (piaskami oligocenu, iłami pliocenu i utworami z wkładkami węgla brunatnego

miocenu). Wyżej zalegają plejstoceńskie utwory akumulacji lodowcowej (serie glin zwałowych i utwory fluwioglacjalne zlodowacenia Warty). Mezoregion Dolina Środkowej Wisły znajduje się w południowej części Niziny Środkowomazowieckiej. Obejmuje dolinę Wisły od Małopolskiego Przełomu, aż do zwężenia w obrębie Warszawy (na wysokości Śródmieścia). Dolina na tym odcinku ma przebieg niemal południkowy (NNW – SSE).

Obszar objęty planem położony jest w południowej części gminy i obejmuje fragment obrębu Piotrowice.

Analizowany obszar jest w niewielkim stopniu zabudowany – na północy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi głównie zlokalizowanymi wzdłuż prywatnych ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazd do wydzielonych działek (ul. Miodowa, ul. Złota) oraz drogi gminnej nr 270318W. Obszar pomiędzy drogami wewnętrznymi nr 420 i nr 537 jest zabudowanym budynkami związanymi z produkcja rolną (szklarnie, budynki usługowe dla rolnictwa). Pozostałe obszary stanowią grunty ewidencyjne rolne w dużej części już nieużytkowane rolniczo i częściowo zadrzewione. Teren jest stosunkowo dobrze skomunikowany. Przez teren opracowania lub wzdłuż przebiegają drogi publiczne: droga wojewódzka nr 801, droga gminna nr 270318W stanowiąca łącznik komunikacyjny pomiędzy drogą wojewódzka nr 801 i drogą krajową nr 50, oraz drogi wewnętrzne będące we władaniu samoistnym Gminy Karczew i podmiotów prywatnych.

Na terenie objętym sporządzanym planem, wzdłuż dróg publicznych oraz części dróg wewnętrznych, występują podstawowe sieci uzbrojenia technicznego (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna, kanalizacyjna).

2. Rzeźba terenu, gleby, ochrona gruntów rolnych i leśnych

Głównym typem rzeźby są tarasy zalewowe i nadzalewowe wraz z krawędzią erozyjną i erozyjno-denudacyjną, zbudowane głównie z holoceńskich osadów rzecznych. W korycie rzecznym i na terasach zalewowych znajdują są przede wszystkim piaski i mułki rzeczne oraz mułki piaszczyste. Na wyższych terasach występują również piaski eoliczne tworzące niewysokie formy wydmowe. Na płaskich powierzchniach gromadzą się utwory torfowe. W korycie Wisły oraz na terasach zalewowych dominują mady właściwe oraz brunatne. W wyższych położeniach występują przede wszystkim gleby rdzawe. Na terenach płaskich w miejscu płytkiego zalegania wód gruntowych wykształciły się gleby organiczne – torfowe i murszowe oraz gleby gruntowo-glejowe.

W obszarze opracowania występują pojedyncze kompleksy gruntów rolnych klasy III Pozostały obszar to grunty o słabych glebach bonitacyjnych – głównie grunty klasy IV, V i VI, na których występują zadrzewienia. W obszarze opracowania nie występują grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Wody powierzchniowe i podziemne

Główną oś rzeczną stanowi Wisła wraz z ujściowymi odcinkami dopływów. W obrębie doliny występuje wiele płytkich i zarastających starorzeczy, których fragmenty występują również w obszarze objętym planem.

Użytkowy poziom wód podziemnych znajduje się w plejstoceńskich piaskach podglinowych oraz w trzeciorzędowych piaskach oligoceńskich ze zwierciadłem napiętym (warszawska niecka artezyjska).

W obszarze objętym planem nie występują wody powierzchniowe. Obszar ten położony jest w granicach nieudokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

4. Ochrona powietrza, klimat

Pod względem klimatycznym makroregion położony jest w Regionie Środkowomazowieckim, charakteryzującym się największą (ponad 62 dni) liczbą dni bardzo ciepłych i pochmurnych, szczególnie z pogodą bardzo ciepłą, pochmurną, bez opadu (41 dni). Mniej niż w innych regionach jest dni z pogodą przymrozkową bardzo chłodną. Mezoregion charakteryzuje się stosunkowo dużą liczbą dni bardzo ciepłych i pochmurnych, do licznych należą także dni bardzo ciepłe, bez opadu, a także dni z pogodą umiarkowanie ciepłą. Ukształtowanie terenu sprzyja spływom zimnego powietrza oraz jego stagnacji w dolinie.

5. Fauna i flora

Roślinnością potencjalną mezoregionu Dolina Środkowej Wisły są głównie nadrzeczne łęgi wierzbowo-topolowe i jesionowo- wiązowe, a na wyższych terasach dolinnych – grądy subkontynentalne oraz kontynentalne bory mieszane sosnowo-dębowe i suboceaniczne bory sosnowe. W obrębie wyższych teras występują siedliska olsów środkowoeuropejskich i niżowych łęgów jesionowo-olszowych. Tereny te są częściowo zmeliorowane, użytkowane głównie jako łąki.

6. Formy ochrony przyrody

Obszar objęty planem położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody.

7. Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne „Piotrowice st. 2”, „Całowanie st. 11” i „Całowanie st. 12”.

8. Krajobraz, w tym krajobraz priorytetowy

Podstawowym typem krajobrazu jest krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola. Elementem, który w istotny sposób wpływa na postrzeganie krajobrazu są zespoły szklarni tworzących gospodarstwa ogrodnicze o powierzchniach zabudowy przekraczających 1 ha. Obszar objęty planem położony jest poza granicami krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

VI. POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Brak realizacji ustaleń planu na obszarze objętym procedura sporządzenia miejscowego planu z zakresu ukształtowania przestrzeni oraz ochrony środowiska może spowodować chaotyczny rozwój urbanizacji.

Niekorzystnym zjawiskiem towarzyszącym takiej sytuacji jest:

1) powstawanie zróżnicowanej formy i funkcji zabudowy;
2) powstawanie terenów ubogich w zieleń lub jej całkowity brak;
3) rozwój niekontrolowanego układu komunikacyjnego;

4) zmniejszenie i degradacja powierzchni biologicznie czynnej.

Skutkami negatywnymi braku realizacji planu dla środowiska mogą być istotne i nieodwracalne zmiany krajobrazowe, wzrost zanieczyszczenia wód gruntowych poprzez brak zorganizowanej infrastruktury technicznej oraz dzika degradacja terenów wartościowych przyrodniczo.

VII. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

W obszarze projektu planu istniejące znaczące oddziaływanie na środowisko dotyczy przede wszystkim terenów już przekształconych. Są to tereny zabudowane, głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową związaną z rolnictwem oraz zabudową usługową i magazynową. W analizowanym projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

1) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
2) zabudowy usługowej;
3) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;
4) dróg i sieci infrastruktury technicznej.

VIII. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY

W obszarze objętym planem nie występują formy objęte ochroną na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym w szczególności obszar NATURA 2000.

Istotnymi problemami ochrony środowiska są:

1) z zakresu wód i stosunków wodnych – ochrona wód podziemnych przed zanieczyszczeniami, ograniczanie zmian stosunków wodnych i stanu wody na gruncie.
2) z zakresu powietrza atmosferycznego – poprawa jakości powietrza atmosferycznego na terenach intensywnej zabudowy.
3) z zakresu hałasu – ochrona przed hałasem, w szczególności dotycząca zabudowy mieszkaniowej.
4) z zakresu ochrony przyrody – ochrona wartościowej zieleni wysokiej, wprowadzanie rozwiązań ułatwiających migrację drobnych zwierząt;
5) z zakresu ochrony walorów krajobrazowych – ochrona lokalnych form zabudowy (obszar krajobrazu priorytetowego).

IX. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU

Podstawowym dokumentem określającym cele ochrony środowiska dla gminy Karczew jest Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Otwockiego na lata 2025 – 2030. Zgodnie z uchwałą nr 99/XIII/25 Rady Powiatu Otwockiego z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przyjęcia „Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Otwockiego na lata 2025 – 2030” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko głównym celem ww. programu jest zachowanie i odtwarzanie bioróżnorodności, promowanie odnawialnych źródeł energii oraz minimalizacja negatywnego wpływu działalności człowieka na przyrodę, w celu zapewnienia zdrowego i przyjaznego środowiska dla przyszłych pokoleń. Wśród celów szczegółowych program wymienia m.in.

1) poprawę jakości powietrza poprzez rozwój odnawialnych źródeł energii, zmniejszenie emisji pochodzącej ze spalania paliw podczas ogrzewania budynków, zwiększenie efektywności energetycznej;
2) zmniejszenie uciążliwości hałasu dla mieszkańców poprzez zmniejszenie emisji hałasu z transportu drogowego;
3) ochronę środowiska i ludności przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;
4) osiągnięcie dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych;
5) poprawę systemu gospodarki wodnościekowej;
6) racjonalne i efektywne gospodarowanie zasobami kopalin ze złóż m.in. poprzez uwzględnianie ochrony złóż kopalin w opracowaniach planistycznych;
7) ochrona gleb i zapewnienie właściwego sposobu użytkowania powierzchni ziemi m.in. poprzez ochronę gleb użytkowanych rolniczo, zapobieganie niekorzystnym zmianom środowiska glebowego, rekultywację terenów zdegradowanych;
8) racjonalną gospodarkę odpadami;
9) ochronę ekosystemów i walorów przyrodniczych;
10) ochronę środowiska przed poważnymi awariami.

Plan miejscowy będący przedmiotem analizy realizuje wymienione wyżej cele w odniesieniu do zagadnień wymaganych przepisami dot. zakresu ustaleń planu miejscowego.

X. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO

1. Różnorodność biologiczna, rośliny

Zmiany bioróżnorodności w granicach opracowania będą miały różne natężenie, w zależności od obecnego i planowanego na podstawie ustaleń projektu planu stanu zagospodarowania terenów i nie będą dotyczyć terenów już zabudowanych. W przypadku terenów jeszcze niezabudowanych, ale pokrytych roślinnością segetalną gatunki antropogeniczne zostaną zastąpione innymi gatunkami również pochodzenia antropogenicznego. Zmiany te będą miały neutralny charakter dla ekosystemów naturalnych występujących w granicach opracowania. Zostanie natomiast uniemożliwiona naturalna sukcesja gatunków roślin wchodzących w skład naturalnych ekosystemów. Istotne zmiany środowiska oprócz zmniejszenia bioróżnorodności dotyczyć będą również ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej na terenach dotąd niezabudowanych. Wśród terenów zabudowanych zmniejszenie to, ze względu na ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, będzie niezauważalne i ograniczone do zmian punktowych. Ograniczenie tego zjawiska jest realizowane w projekcie planu poprzez ustalenie nakazu zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej.

2. Ludzie

Realizacja ustaleń projektu planu będzie miała istotny wpływ na warunki życia zdrowia i życia ludzi. Pozytywne oddziaływanie planu związane jest bezpośrednio z powiększeniem terenów przewidzianych na cele budowlane, zgodne z wolą właścicieli nieruchomości. Rozwój terenów inwestycyjnych pozwoli zaspokoić potrzeby lokalnej społeczności w zakresie mieszkaniowym i dostępności usług podstawowych. Rozwój terenów związanych z działalnością gospodarczą pozwoli również zmniejszyć zapotrzebowanie na miejsca

pracy oraz wzmocni sferę gospodarczą gminy. Poprawa warunków życia mieszkańców będzie również wynikiem zwiększonych nakładów gminy na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Skutki rozwoju zagospodarowania będą miały jednak również wymiar negatywny wynikający ze wzrostu liczby mieszkańców oraz zwiększenia obiektów związanych z działalnością gospodarczą. Powyższe zjawiska spowodują jednocześnie zwiększenie ruchu komunikacyjnego i indywidualnych źródeł ciepła, co przyczyni się do wzrostu zanieczyszczeń atmosfery i wzrostu hałasu w środowisku. Powiększenie powierzchni terenów inwestycyjnych spowoduje również zwiększenie ilości odpadów powstających na obszarze opracowania. Ustalony w projekcie planu nakaz dotrzymania dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń i hałasu do środowiska gwarantuje jednak, że poziomy te nie osiągną wielkości zagrażających życiu ludzi.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest położenie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzą oraz osuwania się mas ziemnych.

3. Zwierzęta

Główne negatywne oddziaływania na świat zwierząt w obszarze opracowania będą obejmowały dalsze i ciągle postępujące, w miarę rozwoju terenów zainwestowanych, ograniczenie terenów stanowiących ostoje, w których mogą bytować zwierzęta dziko żyjące. Dodatkowym utrudnieniem w bytowania zwierząt dziko żyjących będzie również zwiększanie się barier przestrzennych uniemożliwiających ich swobodną migrację. Rozwój zagospodarowania na obszarze opracowania spowoduje tym samym dalsze zubożenie gatunków występujących w obszarze objętym planem. Zostanie utrwalony dominujący udział w składzie gatunkowym zwierząt charakterystycznych dla obszarów zurbanizowanych.

4. Woda

W obszarze objętym planem nie występują wody powierzchniowe. W związku z tym nie przewiduje się znaczącego odziaływania na wody powierzchniowe. Jednocześnie ustalono ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód.

Obszar objęty planem położony jest w granicach nieudokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

5. Powietrze, klimat

Realizacja planu doprowadzi do zwiększenia intensywności zabudowy, stąd zwiększy się emisja gazów (SO2, CO2, CO) i pyłów z indywidualnych źródeł grzewczych (w półroczu zimowym). Jest tu mowa o niskich emitorach, z których zanieczyszczenia utrzymują się w kilkunastometrowej warstwie przypowierzchniowej atmosfery.

6. Powierzchnia ziemi

Jako oddziaływanie na powierzchnię ziemi przyjęto potencjalne przekształcenia rzeźby terenu oraz użytków rolnych najwyższych klas (III). W obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

Przeznaczenie gruntów rolnych klas III w znacznej mierze pod zabudowę wynika zatem przede wszystkim z istniejącego stanu zagospodarowania i ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kraczew.

Plan zawiera ustalenia pozwalające określić oddziaływania w zakresie zanieczyszczenia gruntu; nie zawiera też ustaleń w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami.

7. Krajobraz

Zmiany w krajobrazie będą wyraźnie i dotyczyć będą przede wszystkim zwiększenia udziału antropogenicznych form zagospodarowania terenów. Powierzchnia terenów niezabudowanych będzie podlegać zmniejszeniu na rzecz terenów zabudowanych. Działania inwestycyjne spowodują wykształcenie nowego krajobrazu zurbanizowanego, w części gminy, w której obecnie dominują krajobrazy otwarte. Ograniczenie negatywnego wpływu na krajobraz działań inwestycyjnych podejmowanych w obszarach zurbanizowanych to przede wszystkim ustalenie standardu zabudowy i zagospodarowania terenów, który zapewni możliwość wykształcenie spójnego przestrzennie układu urbanistycznego.

8. Zasoby naturalne

W obszarze planu nie występują złoża kopalin.

Obszar objęty planem położony jest w granicach nieudokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska i nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

9. Zabytki

W obszarze objętym opracowaniem planu nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

10. Dobra materialne

Wpływ ustaleń projektu planu na dobra materialne należy zaliczyć do oddziaływań pozytywnych. Objęcie granicami terenów inwestycyjnych działek niezabudowanych spowoduje wzrost ich wartości. Dalsze wzbogacenie dóbr materialnych nastąpi w wyniku realizacji na nich zabudowy. W stosunku do terenów już zabudowanych ustalenia projektu planu mają raczej charakter neutralny, gdyż zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istniejące zagospodarowanie i zabudowa zostaje zachowana. Przeprowadzenie zmian w warunkach zagospodarowania tych terenów zależy wyłącznie od ich właściciela.

Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko											
elementy środowiska	**rodzaj oddziaływania**										
	bezpośrednie	pośrednie	wtórne	skumulowane	krótkoterminowe	średnioterminowe	długoterminowe	stałe	chwilowe	pozytywne	negatywne

różnorodność biologiczna	TAK		TAK				TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
ludzie	TAK	TAK	TAK				TAK			TAK	TAK
zwierzęta	TAK		TAK				TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
rośliny	TAK		TAK				TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
woda		TAK	TAK			TAK	TAK				
powietrze	TAK	TAK	TAK		TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
powierzchnia ziemi	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
krajobraz	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
klimat	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
zasoby naturalne	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE
zabytki		TAK					TAK				
dobra materialne	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK

TAK - oznacza występowanie znaczącego oddziaływania na środowisko

NIE - oznacza brak znaczącego oddziaływania na środowisko

XI. 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 INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU

W obszarze objętym planem nie występują formy objęte ochroną na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym w szczególności obszary NATURA 2000.

W analizowanym projekcie planu wprowadzono szereg przepisów mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensacje przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji prognozowanego projektu. Rozwiązania te omówiono powyżej w dziale III ust. 1 oraz działach VIII i X.

XII. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy Burmistrz sporządza projekt planu zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi.

W związku z wynikającym z wyżej omówionych przepisów obowiązkiem zachowania zgodności ustaleń projektu planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Karczew a także ze względu na:

a) istniejący stan zagospodarowania terenów, strukturę własności, cele ochrony dla obszarów i obiektów prawnie chronionych,

b) ograniczenia inwestycyjne wynikające z uwarunkowań lokalnych i ponadlokalnych, obejmujących również strefy oddziaływania infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

c) wydane decyzje administracyjne,

d) powierzchnię obszaru objętą projektem planu (ok. 115 ha),

e) wyrażoną w uchwale nr XVIII/163/2025 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 24 lipca 20205 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Piotrowice pn.: „Łukówiec – wschód" intencję przystąpienia do zmiany planu,

f) wnioski złożone do planu,

nie było możliwe zaproponowanie istotnie różniących się rozwiązań alternatywnych zagospodarowania terenu na etapie opracowania planu.

W toku prac planistycznych projekt planu podlegał licznym korektom dotyczącym zasad zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz kształtu projektowanego lokalnego układu drogowego w granicach zakreślonych przez obowiązujące studium.

Z przedstawionych w prognozie analiz wynika, że ewentualny negatywny wpływ ustaleń planu na środowisko wynikał będzie głównie z zabudowy terenów dotychczas niezainwestowanych, co wiąże się z przekształceniami środowiska typowymi dla nowych inwestycji. Ponieważ rodzaj zastosowanych szczegółowych rozwiązań technologicznych i ich wpływ na środowisko w przypadku nowej zabudowy zależeć będzie od przyszłych użytkowników terenów możliwość wyboru rozwiązań alternatywnych pojawi się na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego, jakim jest uzyskanie pozwolenia na budowę konkretnego obiektu budowlanego.

XIII. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Realizacja dokumentu nie spowoduje transgranicznych oddziaływań na środowisko.

XIV. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA

1. Monitoring środowiska

Zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska podstawowym źródłem danych i informacji o stanie środowiska jest państwowy monitoring środowiska.

Państwowy monitoring środowiska stanowi system pomiarów, ocen i prognoz stanu środowiska oraz gromadzenia, przetwarzania i rozpowszechniania informacji o stanie środowiska. Państwowy monitoring środowiska wspomaga działania na rzecz ochrony środowiska poprzez systematyczne informowanie społeczeństwa i organów administracji publicznej o:

1) stanie elementów przyrodniczych, dotrzymywaniu standardów jakości środowiska określonych przepisami prawa i poziomów substancji w powietrzu (docelowych i celu długoterminowego) oraz obszarach występowania przekroczeń tych standardów i poziomów;

2) występujących zmianach stanu elementów przyrodniczych i przyczynach tych zmian, w tym powiązaniach przyczynowo-skutkowych występujących pomiędzy emisjami i stanem elementów przyrodniczych.

W państwowym monitoringu środowiska są gromadzone, uzyskane na podstawie badań monitoringowych, dane i informacje o stanie elementów przyrodniczych w szczególności w zakresie:

1) powietrza oraz wpływu zanieczyszczenia powietrza na ekosystemy;
2) wód podziemnych i wód powierzchniowych wraz z osadami dennymi;
3) gleby i ziemi;
4) klimatu akustycznego;
5) promieniowania jonizującego i pól elektromagnetycznych;
6) elementów różnorodności biologicznej, w tym lasów, siedlisk przyrodniczych i gatunków.

Częstotliwość i zasady przeprowadzania monitoringu określają obowiązujące przepisy. Badania stanu środowiska prowadzone w ramach państwowego monitoringu środowiska stanowią jedną z metod analizy skutków realizacji analizowanego dokumentu, obrazującą zmiany parametrów jakościowych opisujących m.in. stan powietrza, wód, gleby, hałasu.

2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności planu ogólnego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego. Następnie Burmistrz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, przekazuje radzie gminy wyniki ww. analiz (co najmniej raz w czasie kadencji rady). Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do ich zmiany. Przy podejmowaniu ww. uchwały rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ww. ustawy, dotyczącymi zakresu jego ustaleń.

Do aktualizacji dokumentów dochodzi również w sytuacji, gdy w wyniku zmian ustaw zachodzi konieczność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 33 ww. ustawy).

XV. STRESZCZENIE

Przedstawiona prognoza obejmuje obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu Piotrowice pn.: „Piotrowice – wschód”. Zawiera ona ocenę wpływu na środowisko projektowanego użytkowania terenu, określa potencjalne zagrożenia i ocenia skutki realizacji ustaleń planu dla środowiska, opisuje działania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych skutków oddziaływania na środowisko projektowanego zainwestowania terenu.

Plan zagospodarowania przestrzennego wykonuje się głównie w celu ustanowienia prawa lokalnego dającego podstawy do uporządkowania działalności inwestycyjnej na omawianym obszarze. Przedmiotem planu jest określenie przeznaczenia terenu z wyznaczeniem linii rozgraniczających rejonów o różnych zasadach zagospodarowania, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) są zgodne z wytycznymi zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym i przepisami obowiązującego prawa;
2) pozwalają na zachowanie najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego;
3) poprzez nakaz podłączenia do sieci kanalizacyjnej wszystkich obiektów eliminują możliwość skażeń gleby i wód podziemnych;
4) wskazują minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdego terenu w granicach opracowania;
5) wskazują wytyczne z zakresu ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
6) pozostają w zgodzie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego.

XVI. ZAŁĄCZNIKI

1) Oświadczenie autorki kierującej zespołem autorów o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a 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

Załącznik

Oświadczenie autorki kierującej zespołem autorów o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a 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

Oświadczam, że spełniam wymagania, 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, tj. ukończyłam, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym i nauce, jednolite studia magisterskie i posiadam co najmniej 3-letnie doświadczenie w pracach w zespołach autorów przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko oraz byłam co najmniej pięciokrotnie członkiem zespołów autorów przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Mysiadło, dnia 30.05.2026 r.

Ewa Klimkowska-Sul