

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05.01.2024 r. do 26.01.2024 r.

## PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

### MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA KONSTANCIN-JEZIORNA – REJON UL. KOLEJOWEJ – ETAP 2



Imię i nazwisko

Podpis

Autor opracowania:

Ewa Klimkowska-Sul

Konstancin Jeziorna, 20 grudnia 2023 r.

## SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres opracowania .....	3
2. Podstawa prawna .....	5
3. Materiały źródłowe .....	6
4. Cel opracowania i metodyka .....	8
5. Informacja o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami .....	9
5.1 Zawartość i główne cele projektowanego dokumentu .....	9
5.2 Powiązania z innymi dokumentami .....	10
6. Charakterystyka środowiska przyrodniczego obszaru objętego projektem planu miejscowego .....	11
6.1 Położenie fizyczno-geograficzne .....	11
6.2 Rzeźba terenu .....	12
6.3 Budowa geologiczna .....	12
6.4 Obszary występowania złóż kopalin oraz obecne i przyszłe potrzeby eksploatacji tych złóż .....	13
6.5 Gleby .....	13
6.6 Wody powierzchniowe .....	13
6.7 Wody podziemne .....	14
6.8 Główne zbiorniki wód podziemnych .....	15
6.9 Obszary zagrożone powodzią .....	16
6.10 Obszary zmeliorowane .....	16
6.11 Warunki klimatyczne i stan powietrza atmosferycznego .....	16
6.12 Ochrona uzdrowiskowa .....	17
6.13 Szata roślinna i świat zwierzęcy .....	18
6.14 Formy ochrony przyrody .....	18
6.15 Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej .....	18
7. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu .....	18
8. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem .....	18
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 .....	19
10. 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 .....	19
11. Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko .....	20
11.1 Oddziaływanie na różnorodność biologiczną .....	20
11.2 Oddziaływanie na ludzi .....	20
11.3 Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta .....	21
11.4 Oddziaływanie na powietrze .....	21
11.5 Oddziaływanie na wodę .....	21
11.6 Oddziaływanie na krajobraz .....	21
11.7 Oddziaływanie na klimat .....	22
11.8 Oddziaływanie na zabytki .....	22
12. 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 .....	22
13. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie .....	23
14. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania .....	23
14.1 Monitoring środowiska .....	23
14.2 Ocena aktualności planów miejscowych .....	24
15. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko .....	25
16. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym .....	25
17. Oświadczenie autora prognozy .....	27

## 1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2, zwana dalej „prognozą”.

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

Zgodnie z art. 15 ust. 1 zd. 1 i art. 17 pkt 4, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego zmianą planu.

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) 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,

- 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.

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 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 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.

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-I.411.242.2.2016.DC z dnia 24 sierpnia 2016 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie ustalił:



- 1) 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,
- 2) stopień szczegółowości, stwierdzając, że w prognozie należy przedstawić wpływ planowanego zagospodarowania na krajobraz i klimat.

Pismem ZNS.4700.95.z.2016 z dnia 26 lipca 2016 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie z/s w Chylicach ustalił, że zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych 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. Podstawa prawna

- 1) Ustawa z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1070 z późn. zm.);
- 2) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409);
- 3) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);
- 5) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.);
- 6) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.);
- 7) Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151);
- 8) 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.);
- 9) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.);





- 10) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1255);
- 11) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).
- 12) 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.)

### **3. Materiały źródłowe**

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2;
- 2) Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Konstancin-Jeziorna - Etap I - wstępne studium ekofizjograficzne, oprac. Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 2003 r.;
- 3) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane na użytek sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: centrum miasta Konstancin-Jeziorna oraz strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych, oprac. Centrum Gospodarki Przestrzennej Sp. z o.o., Warszawa 2006;
- 4) Podstawowy operat uzdrowiskowy dla miasta i gminy Konstancin-Jeziorna, oprac. KANON Grzegorz Chojnacki, czerwiec 2008 r.;
- 5) Operat uzdrowiskowy dla gminy Konstancin-Jeziorna, oprac. Eko-log sp. z o.o., maj 2019 r.
- 6) 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;
- 7) Uchwała nr 312/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej .
- 8) Uchwała nr 239/VIII/17/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 312/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej.

9) Mapy

- a) Baza danych GIS mapy hydrogeologicznej Polski 1:50 000, PPW wrażliwość na zanieczyszczenie – mapa zbiorcza, arkusz 560 - Piaseczno, PSH, 2007 (wraz z objaśnieniami),
  - b) Baza danych GIS mapy hydrogeologicznej Polski 1:50 000, PPW jakość wód – mapa zbiorcza, arkusz 560 - Piaseczno, PSH, 2007 (wraz z objaśnieniami),
  - c) Baza danych GIS mapy hydrogeologicznej Polski 1:50 000, PPW występowanie i hydrodynamika – mapa zbiorcza, arkusz 560 - Piaseczno, PSH, 2006 (wraz z objaśnieniami),
  - d) Mapa geologiczno-gospodarcza Polski w skali 1:50 000, arkusz 560 – Piaseczno, PIG, 1997 (wraz z objaśnieniami),
  - e) Mapa geośrodowiskowa Polski w skali 1:50 000, plansza A i B, arkusz 560 – Piaseczno, PIG PIB, 2010 (wraz z objaśnieniami),
  - f) Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000, arkusz 560 – Piaseczno, PIG, 1997 (wraz z objaśnieniami),
  - g) Mapa litogenetyczna Polski 1:50 000, arkusz 560 – Piaseczno, PIG, 2008;
  - h) Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000, arkusz 560 – Piaseczno, Instytut Geologiczny, 1976 (wraz z objaśnieniami),
  - i) Atlas Rzeczypospolitej Polskiej, Główny Geodeta Kraju, Warszawa 1997;
- 10) Kondracki J., Geografia regionalna Polski, Warszawa 2009;
- 11) Stupnicka E., Stempień-Sałek M., Geologia regionalna Polski, Warszawa 2016;
- 12) Woś A., Klimat Polski, Warszawa 1999;
- 13) Strony internetowe:
- a) <http://www.konstancinjeziorna.pl/>,
  - b) <http://www.gsip.konstancinjeziorna.pl/>,
  - c) <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>,
  - d) <http://geoportal.gov.pl/>,
  - e) <http://www.wios.warszawa.pl/>,
  - f) <http://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy>,
  - g) <http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>.



#### 4. Cel opracowania i metodyka

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:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji lub braku realizacji projektowanego dokumentu;
- 4) 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 wymiarowania 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.





## **5. Informacja o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami**

### **5.1 Zawartość i główne cele projektowanego dokumentu**

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Zgodnie z art. 14 ust. 6 wymienionej ustawy planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. Szczegółowy zakres ustaleń planu miejscowego określa art. 15 powyższej ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną oraz uzasadnienie. Do projektu planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie w jakim jest on uchwalany.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2 jest sporządzany w związku z uchwałą nr 312/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej zmienioną uchwałą nr 239/VIII/17/2020 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr 312/VII/20/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 1 czerwca 2016 r. Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do ww. uchwały. Powyższym projektem planu objęto obszar w granicach określonych w ww. uchwale, na terenie miasta Konstancin-Jeziorna. Powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi około 37 ha.

W analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2 obszar objęty planem został przeznaczony pod:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 5) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 6) tereny usług celu publicznego i użyteczności publicznej;
- 7) tereny kolei;
- 8) tereny komunikacji.

Dla poszczególnych terenów ustalono zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady scalania i podziału nieruchomości, zasady ochrony środowiska, ochronę wód, ochronę walorów uzdrowiskowych.

Celem projektu planu jest umożliwienie właścicielom działek optymalnego zagospodarowania posiadanych gruntów a także uporządkowanie procesów urbanistycznych w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

## 5.2 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 projektem planu położony jest:

- 1) częściowo w strefie rozwoju (projektowanej zabudowy) 3Ur (MU) - terenie projektowanego budownictwa mieszkaniowego, w tym wielorodzinnego – komunalnego i usług, gdzie obowiązuje nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje, (3 kondygnacje, z poddaszem użytkowym);
- 1) częściowo znajduje się w strefie urbanizacji (adaptowanej zabudowy) Ua obejmującej tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy, obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy, gdzie dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej – zagrodowej i jednorodzinnej oraz usług o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
- 2) wzdłuż ul. Warszawskiej oraz ul. Nowopiaseczyńskiej wskazano strefę usług U o znaczeniu centrotwórczym, wolnostojących lub wbudowanych w parterach;
- 3) część terenu objętego planem została przeznaczona pod korytarz - rezerwę G (Trasa Mostowa) a także pod komunikację.

Mieszkalnictwo może być realizowane jako:

- 1) wielorodzinne, jedyne dopuszczalne lokalizacje na terenach 3Ur i 5Ua (część wschodnia), a w rejonie „centrum” z usługami w parterach. Nieprzekraczalna wysokość – do 5 kondygnacji (4 kondygnacje z poddaszem użytkowym);
- 2) jednorodzinne, również jako budownictwo letniskowe. Dla zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się na obszarach zainwestowania miejskiego wysokość 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym), forma budynku w nawiązaniu do standardowych budynków istniejących.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

## **6. Charakterystyka środowiska przyrodniczego obszaru objętego projektem planu miejscowego**

### **6.1 Położenie fizyczno-geograficzne**

Zgodnie z klasyfikacją fizyczno-geograficzną J. Kondrackiego obszar gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w granicach dwóch mezoregionów: Równiny Warszawskiej w zachodniej części gminy i Doliny Środkowej Wisły we wschodniej części gminy. Oba mezoregiony wchodzi w skład makroregionu Nizina Środkowomazowiecka, który z kolei jest częścią podprowincji Niziny Środkowopolskie. Środowisko przyrodnicze mezoregionów było kształtowane w okresie zlodowaceń środkowopolskich i północnopolskich oraz zmian klimatycznych występujących po nich. Równina Warszawska zajmuje zachodnią część gminy i jest silnie przekształconą powierzchnią akumulacji lodowcowej i polodowcowej. Ma ona charakter starej równiny erozyjno-denudacyjnej o stosunkowo monotonnej rzeźbie terenu. Dolina Środkowej Wisły zajmuje wschodnią część gminy. Jest ona oddzielona od Równiny Warszawskiej stromą skarpą wiślaną o wysokości kilkunastu metrów. Głównym elementem rzeźby w zakresie tego mezoregionu jest płaski taras zalewowy, obejmujący również rozległe starorzecza rzeki Wisły.

Analizowany teren położony jest w północno-zachodniej części gminy Konstancin-Jeziorna. Północną granicę tego terenu wyznaczają tereny kolejowe PKP, od południa granicę stanowi ul. Piaseczyńska (droga wojewódzka 721) prowadząca do Piaseczna, od wschodu zaś ul. Warszawska (droga wojewódzka 724). Istniejąca stosunkowo nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest w sąsiedztwie ulic Piaseczyńskiej, Kolejowej, Wąskiej oraz w drugiej linii zabudowy od ul. Warszawskiej. Za zabudową w pierzei ul. Warszawskiej, istnieje również kilka budynków

mieszkalnych wielorodzinnych, które są najwyższymi budynkami w tym obszarze. Pierzeja wzdłuż ul. Warszawskiej nie jest zwarta i tworzy ją luźna zabudowa usługowa o zróżnicowanej formie. Jednym z istotnych obiektów o znaczeniu centrotwórczym w obszarze, jest budynek ratusza Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, położony między ul. Piaseczyńską i Kolejową. Pozostałe tereny pozostają niezabudowane, głównie stanowią nieużytki rolnicze.

## 6.2 Rzeźba terenu

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

Analizowany teren położony jest w dolinie rzeki Jeziorki przy jej połączeniu z doliną rzeki Wisły. Rzeźba terenu w obszarze opracowania jest monotonna bez wyróżniających się w krajobrazie form geomorfologicznych. Teren lekko się obniża w kierunku południowo-wschodnim.

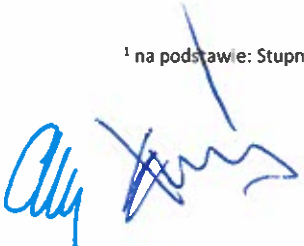
## 6.3 Budowa geologiczna

Obszar gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w obrębie rozległej jednostki strukturalnej zwanej Niecką brzezną, w jej segmencie warszawskim obejmującym środkową, najgłębszą część niecki brzeżnej<sup>1</sup>. Niecka brzeźna jest długą wąską depresją o osi NW-SE, wypełnioną osadami od permu po górną kredę i najstarszy kenozoik (paleocen). Perm (cechsztyn) leży niezgodnie na różnowiekowych skałach paleozoicznych. Utwory mezozoiczne niecki są lekko sfałdowane i pocięte licznymi uskokami. Niecka brzeźna znajduje się częściowo na obszarze strefy T-T, co miało wpływ na rozwój sedymentacji permsko-mezozoicznej. Aktywność tektoniczna w tej strefie, tworzenie się uskoków o dużych amplitudach, wzdłuż których podłoże krystaliczne obniżało się ku zachodowi, zdecydowały o zróżnicowaniu profilów stratygraficznych i zmienności litologicznej skał w niecce brzeżnej. Środkowa, najgłębsza część niecki brzeżnej (segment warszawski) jest asymetryczna. Nachylenie warstw jej południowo-zachodniego skrzydła wynosi 5-10<sup>0</sup>, w skrzydle północno-wschodnim skały leżą prawie poziomo. Leży ona w brzeżnej części zasięgu tektoniki salinarnej i ciągnie się wzdłuż uskoków strefy T-T.

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

---

<sup>1</sup> na podstawie: Stupnicka E., Stempień-Sałek M., Geologia regionalna Polski, Warszawa 2016



sedymencja 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-oligocieńskie niecki mazowieckiej stanowią rezerwar wód artezyjskich.

Zalegające w warstwie przypowierzchniowej utwory czwartorzędowe (pochodzenia lodowcowego i polodowcowego) stanowią różnorodne utwory pylaste i piaszczyste, lokalnie rozdzielone płatami utworów gliniastych. Podłoże to wykazuje dobre charakterystyki geologiczno-inżynierskie do lokalizacji zabudowy. Utrudnieniem mogą być jedynie sączenia z warstw gliniastych występujących lokalnie wśród utworów pylastych i piaszczystych.

#### **6.4 Obszary występowania złóż kopalin oraz obecne i przyszłe potrzeby eksploatacji tych złóż**

W obszarze objętym planem występują udokumentowane złoża kopalin Konstancin-Jeziorna. Obszar ten położony jest także na obszarze i terenie górniczym Konstancin-1.

#### **6.5 Gleby**

W strukturze rodzajowej gleb gminy Konstancin-Jeziorna dominujący udział mają - położone w dolinach Wisły i Jeziorki – mady. W mniejszych zasięgach towarzyszą im gleby glejowe a także mady glejowe, które występują na niżej położonych, często podmokłych terenach. Na obszarze wysoczyznowym najbardziej rozpowszechnione są natomiast gleby brunatne. Klasyfikowane są one zarówno jako gleby brunatne właściwe, jak i kwaśne oraz deluwialne. Poza nimi występują również gleby bielcowe (najstabsze pod względem jakościowym) i gleby rdzawe a także lokalnie - w małych dolinkach rzecznych – gleby torfowe i murszowe oraz czarne ziemie.

Gleby w gminie Konstancin-Jeziorna według klasyfikacji bonitacyjnej zakwalifikowane są do gleb klas II – VI. Gleby klas II – III występują głównie we wschodniej części gminy. Gleby klas IV przeważają w części centralnej gminy i części zachodniej. W południowo – zachodnich rejonach gminy przeważają gleby najstabsze klas V i VI.

W obszarze opracowania przeważają gleby antropogeniczne (zmienione działalnością człowieka) związane z istniejącą zabudową mieszkaniową oraz gleby brunatne kwaśne.

#### **6.6 Wody powierzchniowe**



Podstawową sieć hydrograficzną gminy tworzą rzeka Wisła (stanowiąca jej wschodnią granicę) oraz rzeki: Jeziorka (będąca lewym dopływem Wisły), Mała (wraz z Kanałem Jeziorki), rzeka Wilanówka z Kanałem Habdzińskim oraz Kanał Brzeski. Ważnym elementem hydrograficznym gminy są również występujące w jej obszarze jeziora Bielawskie, Bochenek, Ciecieszew, Goździe, Habdzińskie i Niemiec).

Obszar opracowania leży na terenie Zlewni Jeziorki, która z kolei zasila Wisłę.

Na analizowanym terenie nie stwierdzono występowania żadnych naturalnych cieków lub zbiorników wodnych.

### **6.7 Wody podziemne**

Na obszarze gminy Konstancin-Jeziorna wyróżniono poziomy wodonośne wód zwykłych w osadach czwartorzędu, neogenu (pliocen, miocen), paleogenu (oligocen) oraz paleoceńsko-kredowych, w których występują zarówno wody słodkie jak i zmineralizowane. Znaczenie użytkowe mają poziomy czwartorzędowy, mioceni i oligoceni. Pierwszy użytkowy poziom wodonośny występuje na zróżnicowanej głębokości: od 2 metrów w dolinach rzek do ponad 150 m, zazwyczaj jednak od 15 do 50 metrów. Strefa występowania wód zwykłych sięga około 250 metrów.

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

Niżej położone czwartorzędowe poziomy wodonośne charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem litologicznym: od żwirów i piasków gruboziarnistych po piaski drobnoziarniste i pylaste oraz miąższością wynoszącą od kilku do kilkunastu metrów, lokalnie przekraczająca nawet 40 metrów. Ich zwierciadło ma charakter napięty. Poziomy te zasilane są zazwyczaj na drodze przesączania się wód przez utwory słabo przepuszczalne. Bezpośrednie zasilanie infiltracyjne zachodzi w obrębie dolin rzecznych, w miejscach gdzie brak przypowierzchniowego poziomu wodonośnego lub gdzie poziomy łączą się ze sobą. Poziomy wodonośne drenowane są przez cieki powierzchniowe, główną bazą drenażu



jest rzeka Wisła. W strefie doliny Wisły główny użytkowy poziom wodonośny związany jest z piaskami i żwirami pochodzenia rzeczno-lodowcowego.

Poziom mioceński reprezentowany jest przez piaski drobnoziarniste, niekiedy pylaste przewarstwione utworami pylastymi, mułkami, iłami i węglem brunatnym. Zalega na głębokości około 160 m, miąższość utworów wodonośnych wynosi od kilku do 60 metrów, lokalnie nawet 90 metrów. Zwierciadło wód tego poziomu ma charakter napięty. Zasilanie odbywa się w drodze przesączania, bazę drenaży stanowi dolina Wisły. Poziom pozostaje w więzi hydraulicznej z poziomem wodonośnym oligocenu.

Piętro wodonośne paleogenu (oligocen) reprezentowane jest przez osady morskie – piaski drobnoziarniste i średnioziarniste, rzadziej gruboziarniste, niekiedy pylaste z glaukonitem oraz żwiry. Dominuje wykształcenie w postaci jednej warstwy, lokalnie mogą występować dwie warstwy rozdzielone cienką warstwą mułków, iłów lub pyłów. Miąższość poziomu wodonośnego mieści się w przedziale 11-64 m i wzrasta w kierunku centralnej części niecki mazowieckiej. Strop wodonośnych utworów oligocenu występuje na głębokości 160-233 m.p.p.t. Zwierciadło ma charakter napięty i stabilizuje się na głębokości od 75 do 145 m.n.p.m. Poziom oligoceński jest drugim obok czwartorzędowego – głównym poziomem użytkowym.

### **6.8 Główne zbiorniki wód podziemnych**

Gmina Konstancin-Jeziorna położona jest w obrębie następujących głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP):

- 1) zbiornik czwartorzędowy GZWP nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa – Puławy). GZWP nr 222 znajduje się w utworach czwartorzędowych wypełniających współczesną dolinę Wisły (między ujściem Pilicy a Warszawą), w osadach fluwioglacjalnych Kotliny warszawskiej i Kotliny Kozienickiej oraz w warstwach międzymorenowych (Wysoczyzna Warecka) przyległych do doliny. Utwory zbiornikowe są reprezentowane głównie przez piaski rzeczne i fluwioglacjalne tworząc jeden poziom wodonośny którego spąg podścielają ilaste utwory pliocenu. W obrębie Kotliny Warszawskiej poziom jest lokalnie dwudzielny, rozdzielony przewarstwieniami iłów warwowych lub glin zwałowych. Miąższość zbiornika waha się od 20 m w rejonie Kozienic do 70-80 m w centrum Kotliny Warszawskiej. Zbiornik charakteryzuje się dużą zasobnością i odnawialnością wód podziemnych. Zasilany jest przez dopływ lateralny z sąsiadujących obszarów wysoczyznowych oraz bezpośrednią infiltrację. Główną bazą drenażu jest rzeka Wisła wraz z jej większymi dopływami. GZWP nr 222 jest obszarem zasilania dla głębiej położonych zbiorników GZWP nr 215 i GZWP nr 215A. W

obrębie zbiornika możliwa jest budowa dużych ujęć infiltracyjnych w dolinach rzek. Na obszarze zbiornika dominują wody dobrej jakości (klasa II) wymagające prostego uzdatniania ze względu na zawartość żelaza i manganu. Ze względu na brak izolacji warstwy wodonośnej na przeważającej części zbiornika zaliczony jest on do silnie zagrożonych. W dokumentacji określającej warunki hydrologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP 222 Dolina Środkowej Wisły (Oficjalska i zespół, 1996) wskazano jako jedno z najpilniejszych zadań ukierunkowanych na ochronę wód podziemnych jak najszybsze objęcie siecią wodociągową i kanalizacyjną obszarów zamieszkałych i ograniczenie poboru indywidualnego z poziomu zbiornika. Zaproponowano również zakaz lokalizowania inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko w obrębie obszarów wysoko i średnio podatnych na zanieczyszczenia w ramach obszarów ochronnych;

- 2) zbiorniki trzeciorzędowe: GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) – nie zostały udokumentowane.

#### **6.9 Obszary zagrożone powodzią**

Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.

#### **6.10 Obszary zmeliorowane**

W obszarze objętym projektem planu nie występują urządzenia melioracji szczegółowych.

#### **6.11 Warunki klimatyczne i stan powietrza atmosferycznego**

Zgodnie z regionalizacją klimatyczną A. Wosia<sup>2</sup> obszar gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w Regionie Środkowomazowieckim, który obejmuje swoim zasięgiem środkową część Niziny Mazowieckiej, a w całości Kotlinę Warszawską (granice regionu zarysowują się mało wyraźnie, z wyjątkiem odcinka północnego). W porównaniu z innymi regionami, tutaj notuje się stosunkowo największą liczbę dni bardzo ciepłych i pochmurnych. Dni z taką pogodą średnio w roku jest prawie 63. Wśród nich szczególnie często pojawiają się dni z pogodą bardzo ciepłą i jednocześnie pochmurną bez opadu (średnio w roku ponad 41 dni). Do licznych na tym obszarze należą także dni bardzo ciepłe bez opadu, których jest około 59 w roku. Ponadto średnio w roku 1-2 dni cechuje typ pogody bardzo gorącej, ze średnią dobową temperaturą powietrza ponad 25°C i jednocześnie słonecznej bez opadu .

---

<sup>2</sup> Wos A., Klimat Polski, Warszawa 1999

Pogoda tego typu osiąga tu swoją maksymalną częstość występowania w Polsce. Nieco mniej w ciągu roku niż na innych terenach jest tutaj dni z pogodą przymrozkową, bardzo chłodną, tylko około 38 dni, oraz umiarkowanie zimną i jednocześnie pochmurną, która średnio w roku cechuje około 12 dni.

Przeważający kierunek wiatrów: zachodni, północno-zachodni i południowo-zachodni (45% ogólnej sumy wiatrów).

Walorem uzdrowiska Konstancin-Jeziorna jest specyficzny mikroklimat o uznanych właściwościach leczniczych, określany jako umiarkowany o dobrym usłonecznieniu, słabych wiatrach i stosunkowo małej ilości opadów. Duże znaczenie dla kształtowania się korzystnych warunków termiczno – wilgotnościowych tego terenu ma występowanie – zarówno w samym mieście, jak i wokół niego – dużych kompleksów leśnych (w tym także borów sosnowych, wzbogacających skład powietrza w cenne dla zdrowia i samopoczucia olejki eteryczne).

#### **6.12 Ochrona uzdrowiskowa**

Obszar objęty projektem planu położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej Uzdrawiska 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 Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna. Strefa B ochrony uzdrowiskowej obejmuje obszar przyległy do strefy "A" i stanowiący jej otoczenie, który jest przeznaczony dla niemających negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej oraz nieuciążliwych dla pacjentów - obiektów usługowych, turystycznych, w tym hoteli, rekreacyjnych, sportowych i komunalnych, budownictwa mieszkaniowego oraz innych związanych z zaspokajaniem potrzeb osób przebywających na tym obszarze. oraz obszar mający wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz ochronę złóż naturalnych surowców leczniczych. W strefie B zabrania się:

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

### **6.13 Szata roślinna i świat zwierzęcy**

Najcenniejsze pod względem przyrodniczo – krajobrazowym zespoły roślinne występujące w gminie Konstancin-Jeziorna to zwarte kompleksy leśne (szczególnie Lasy Chojnowskie) oraz trwałe zespoły roślinności łąkowej zlokalizowane w dolinach rzecznych.

Występująca na analizowanym terenie forma roślinności ma związek ze sposobem użytkowania terenu. Biorąc pod uwagę typy roślinności na obszarze opracowania można wyróżnić:

- 1) zbiorowiska segetalne i ruderalne towarzyszące polom uprawnym;
- 2) zbiorowiska segetalne i ruderalne towarzyszące zieleni przydomowej typu miejskiego.

Typy zbiorowisk flory są potwierdzone przez występujące gatunki roślin na terenie opracowania. W większości są to gatunki pospolite dla terenów Polski, bądź niżu polskiego, mało wartościowe przyrodniczo.

Świat fauny jest reprezentowany w obszarze opracowania przez gatunki specyficzne dla obszarów zurbanizowanych. Nie stwierdzono w obszarze opracowania występowania gatunków zwierząt dziko żyjących podlegających ochronie gatunkowej.

### **6.14 Formy ochrony przyrody**

W obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody.

### **6.15 Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej**

W obszarze objętym projektem planu miejscowego ustalono ochronę konserwatorską wskazanego na rysunku planu stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 60-67/33.

Ponadto przy ul. Warszawskiej zlokalizowane są krzyż oraz pamiątkowy głaz, stanowiące dobra kultury współczesnej.

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

Teren objęty opracowaniem ulegnie procesom inwestycyjnym związanym z budownictwem mieszkaniowym jednorodzinny i wielorodzinny oraz usługowym, na podstawie sukcesywnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

## **8. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**

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



W obszarze objętym projektem planu, w odniesieniu do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ustalono zakaz ich lokalizacji z wyjątkiem:

- 1) inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów samochodowych, zespołów parkingów;
- 4) zabudowy usługowej z zakresu szpitali, placówek edukacyjnych, obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 5) wylesień.

#### **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**

Obszar objęty projektem planu położony jest poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

#### **10. 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**

Na szczeblu krajowym Polityka ochrony środowiska jest prowadzona na podstawie strategii rozwoju, programów i dokumentów programowych, o których mowa w ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz za pomocą wojewódzkich, powiatowych i gminnych programów ochrony środowiska.

Podstawowym dokumentem określającym cele ochrony środowiska na terenie gminy Konstancin-Jeziorna jest Program ochrony środowiska dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2013-2020. Zgodnie z wymienionym programem priorytetowymi celami ochrony środowiska są:

- 1) ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
- 2) ograniczenie uciążliwości hałasu komunikacyjnego,
- 3) ochrona zasobów złóż leczniczych,
- 4) ochrona funkcji uzdrowiskowych gminy,
- 5) ochrona walorów kulturowo-przyrodniczych,
- 6) ochrona powietrza atmosferycznego.

Realizacji wymienionych celów służą przepisy zawarte w opracowywanym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

### **11. Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko**

Obszar opracowania pozostaje bez bezpośrednich połączeń przyrodniczych z Obszarami Natura 2000. Określone dla obszaru zagrożenia związane są przede wszystkim z oddziaływaniem inwestycji związanych z procesami budowlanymi oraz elementami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Realizacja ustaleń planu nie będzie powodować realizacji obiektów budowlanych w Obszarze Natura 2000 i nie będzie wiązać się również z koniecznością rozwoju infrastruktury technicznej w tym Obszarze. Tym samym nie ma podstaw do stwierdzenia, że ustalenia planu będą miały wpływ na cel ochrony Obszaru Natura 2000.

Uwzględniając scharakteryzowane w pierwszej części opracowania poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego, dokonano następujących ocen oddziaływań.

#### **11.1 Oddziaływanie na różnorodność biologiczną**

Realizacja zapisów projektu planu będzie wpływała zarówno na zmniejszenie jak i zwiększenie różnorodności biologicznej obszaru planu. 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 czynnej.

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnych powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek na poziomie 20-60%, w zależności od przeznaczenia terenu. Należy podkreślić, że zgodnie z definicją zawartą w projekcie planu powierzchnia biologicznie czynna to „teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych”. Jest to więc definicja bardziej restrykcyjna niż definicja terenu biologicznie czynnego zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa budowlanego.

#### **11.2 Oddziaływanie na ludzi**



Użytkowanie poszczególnych terenów w sposób zgodny z ustaleniami projektu planu (oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa) nie powinno skutkować negatywnym wpływem na zdrowie mieszkańców.

### **11.3 Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta**

Na terenach przeznaczonych pod nowe zainwestowanie realizacja ustaleń planu może spowodować likwidację istniejących siedlisk w wyniku zabudowy terenów dotychczas nie zainwestowanych. Na nowo zabudowywanych terenach nastąpi przekształcenie warunków przyrodniczych oraz ograniczenie różnorodności biologicznej. Rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Należy jednak podkreślić, że są to tereny o niskich lub przeciętnych walorach przyrodniczych.

### **11.4 Oddziaływanie na powietrze**

Wraz z rozwojem urbanizacyjnym każdego obszaru zwiększa się ilość produkowanych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego i hałasu.

W odniesieniu do jakości powietrza ustalono ograniczenia źródeł niskiej emisji poprzez rozbudowę systemu zaopatrzenia w gaz oraz upowszechnienie ekologicznych (odnawialnych) źródeł ciepła.

### **11.5 Oddziaływanie na wodę**

W projekcie planu znalazły się zapisy o rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usług. Należy zaznaczyć, że każde nowe przedsięwzięcie może negatywnie oddziaływać na środowisko wodne gdy nie przestrzega się przepisów ochrony środowiska oraz zasad sztuki budowlanej. Zagrożenie dla wód będzie największe w przypadku realizacji funkcji usługowych, na których mogą wystąpić substancje szczególnie niebezpieczne dla środowiska wodnego.

W projekcie planu znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą dotyczące zwodociągowania i skanalizowania terenu, co z pewnością wpłynie korzystnie zarówno na zasoby jak i jakość wód podziemnych. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o konieczności zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej na terenach własnych działek, co przyczyni się do odbudowy zasobów wód podziemnych, oraz oczyszczanie ścieków opadowych z terenów komunikacyjnych i usługowych przed ich odprowadzeniem do wody i ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **11.6 Oddziaływanie na krajobraz**

Zmiana przeznaczenia funkcji dla terenu zawsze będzie związana z przekształceniem krajobrazu. Projekt planu zawiera korzystne zapisy wprowadzające ochronę ukształtowania terenu oraz nakaz

stworzenia warunków do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód opadowych w celu niedopuszczenia do ich spływu na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne, do czasu objęcia terenu kanalizacją deszczową.

Wprowadza się również zapisy ograniczające dopuszczalną wysokość zabudowy oraz przepisy dotyczące kolorystyki elewacji, kształtu dachu itp.

### **11.7 Oddziaływanie na klimat**

Realizacja zapisów projektu planu poprzez wskazanie nowych miejsc zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej zwiększy powierzchnię, na której kształtuje się topoklimat podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej. Główne parametry, które ulegną zmianie to: prędkość wiatru, wzrost średniej temperatury, wzrost zachmurzenia, wzrost opadów atmosferycznych, straty promieniowania atmosferycznego, jak i promieniowania ultrafioletowego. Ponadto, wzrost powierzchni terenów zabudowy może wpłynąć na zmianę 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 spowoduje 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 tego typu przekształceniach urbanistycznych oraz niewielkie z uwagi na planowaną ograniczoną wielkość inwestycji.

### **11.8 Oddziaływanie na zabytki**

W obszarze objętym projektem planu miejscowego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej wskazanego na rysunku planu stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 60-67/33.

Ponadto przy ul. Warszawskiej zlokalizowane są krzyż oraz pamiątkowy głaz, stanowiące dobra kultury współczesnej.

Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach, o których mowa powyżej, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Proponowane w projekcie planu zapisy zapewniają pełną ochronę obszarów i obiektów cennych kulturowo.

## **12. 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**

Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarem NATURA 2000.

W analizowanym projekcie planu wprowadzono szereg przepisów mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji prognozowanego projektu. Rozwiązania te opisano powyżej, w szczególności w ust. 11 prognozy.

### **13. 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. 15 ust. 1 ww. ustawy wójt 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 gminy, a także ze względu na istniejący stan zagospodarowania terenów oraz stosunkowo małą powierzchnię obszaru objętą projektem planu, nie było możliwe zaproponowanie istotnie różniących się rozwiązań alternatywnych zagospodarowania terenu na etapie opracowania planu. Wariantowaniu podlegały głównie kwestie intensywności zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Z przedstawionych w prognozie analiz wynika, że ewentualny negatywny wpływ ustaleń planu na środowisko wynikał będzie głównie z zabudowy terenów dotychczas nie zainwestowanych, co wiąże się z przekształceniami środowiska typowymi dla nowych inwestycji budowlanych. 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.

### **14. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania**

#### **14.1 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 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, 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;
- 2) wód podziemnych i wód powierzchniowych;
- 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obrazującą zmiany parametrów jakościowych opisujących m.in. stan powietrza, wód, gleby, hałasu.

#### **14.2 Ocena aktualności planów miejscowych**

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. 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 studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

### **15. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko**

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje transgranicznych oddziaływań na środowisko.

### **16. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym**

Przedstawiona prognoza obejmuje obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2. Określa ona 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.

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko mpzp wynika z 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.). Wymóg sporządzenia prognozy jest konsekwencją określonego w ustawie rozwiązania, zgodnie z którym sporządzenie lub zmiana przyjętego programu, planu, strategii wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga postępowania w tym zakresie i sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji celem prognozy jest: analiza oraz ocena środowiska przyrodniczego ze wskazaniem istniejących problemów w ochronie środowiska na obszarze planu, a także przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko, przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na obszary Natura 2000 a także na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu (projektu mpzp) oraz rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru, w tym także wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków w techniki lub luk we współczesnej wiedzy. Zatem, niniejszy dokument opracowano w celu wskazania możliwych rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla środowiska obszaru opracowania mpzp, poprzez

identyfikację oraz ocenę przewidywanych oddziaływań (prognozowanego wpływu) ustaleń planu na biotyczne i abiotyczne elementy środowiska oraz ludzi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 2, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05.01.2024 r. do 26.01.2024 r.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że ustalenia projektu planu nie wpłyną negatywnie na stan środowiska w obszarze.

## 17. Oświadczenie autora prognozy

Konstancin-Jeziorna, 20 grudnia 2023 r.

### O Ś W I A D C Z E N I E

W związku z art. 74a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) oświadczam, że jako autor Prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – rejon ul. Kolejowej – etap 1, posiadam uprawnienia do sporządzenia niniejszej prognozy na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 2, tj., jednolite studia magisterskie w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym i nauce oraz 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.

Ewa Klimkowska-Sul



