

Prognoza Oddziaływania na Środowisko do projektu

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I – dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie



Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Autorzy:

Ewa Klimkowska-Sul

Elżbieta Bartoszevska

grudzień 2023, Konstancin-Jeziorna

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP

- 1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA
- 1.2 PODSTAWA OPRACOWANIA
- 1.3 METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZENIU PROGNOZY
- 1.4 MATERIAŁY WYJŚCIOWE

2. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP

- 2.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA TERENU OPRACOWANIA
- 2.2. ZAWARTOŚĆ, GŁÓWNE CELE PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI
- 2.3 OPIS DZIAŁAŃ SŁUŻĄCYCH OCHRONIE ŚRODOWISKA BĘDĄCYCH REALIZACJĄ

GŁÓWNYCH CELÓW MPZP

3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA

- 3.1. POŁOŻENIE FIZYCZNO-GEOGRAFICZNE
- 3.2. RZEŻBA TERENU I GEOMORFOLOGIA.
- 3.3. HYDROLOGIA
- 3.4. SUROWCE NATURALNE
- 3.5.. FLORA I FAUNA.
- 3.6. GLEBY
- 3.7. WARUNKI KLIMATYCZNE

4. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .

5. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM, ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

6. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIEŚNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY.

6.1. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB

6.2. PROBLEMY DOTYCZĄCE WÓD

6.3. PROBLEMY DOTYCZĄCE ROSLIN I ZWIERZĄT

6.4. PROBLEMY DOTYCZĄCE POWIETRZA I HAŁASU

6.5. PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTU MPZP

7. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLE MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWANIA DOKUMENTU.

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

8.1. ODDZIAŁYWANIE NA RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNĄ

8.2. ODDZIAŁYWANIE NA LUDZI

8.3. ODDZIAŁYWANIE NA ROŚLINY I ZWIERZĘTA

8.4. ODDZIAŁYWANIE NA POWIETRZE

8.5. ODDZIAŁYWANIE NA WODĘ

8.6. ODDZIAŁYWANIE NA KRAJOBRAZ

8.7. ODDZIAŁYWANIE NA KLIMAT

8.8. ODDZIAŁYWANIE NA ZASOBY NATURALNE

8.9. ODDZIAŁYWANIE NA ZABYTKI

8.10. ODDZIAŁYWANIE NA DOPRAWY MATERIALNE

9. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE

I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ

NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ NA INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU

9.1. ROZWIĄZANIA ZAPROPONOWANE W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE

9.2. ZAPOBIEGANIE NEGATYWNYM ODDZIAŁYWANIAM

10. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM

DOKUMENCIE

11. INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU

12. WNIOSKI

13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

1. Wstęp

1.1 Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie.

Prognoza została opracowana w oparciu o przepisy art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz w oparciu o art. 46 pkt 1 i 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Natomiast 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 informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami, informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy, propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania, informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko. Prognoza określa, analizuje i ocenia istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem, 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, 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, przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, 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, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także, biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Zakres i stopień szczegółowości „prognozy” został uzgodniony przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie WOOS-III.411.87.2023.ET z dnia 01.06.2023 r.

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach
w piśmie Nr ZNS.4700.25.z.2023 z dnia 16.03..2023 r.

1.2. Podstawa opracowania.

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie sporządzono na podstawie niżej wymienionych aktów prawnych oraz w związku z niżej wymienionymi uchwałami:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2029, poz. 977 z późn. zm.);
2. 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.);
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 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 151);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870 z dnia 14.02.2007 r);
7. 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.);
8. Uchwała Nr 434/VIII/33/2021 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2022-2025 (Dz. Urz. Woj. Maz z dnia 23 grudnia 2021 r. poz. 12216);
9. Uchwała Nr 639/VIII/53/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie.

1.3 Metody zastosowane przy sporządzeniu prognozy

Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

1. zebranie i analizę materiałów wyjściowych (obowiązujące akty prawne, opracowania planistyczne i kartograficzne, studia, inwentaryzacja istniejącego zagospodarowania terenu);
2. analizę zagrożeń i uciążliwości występujących w rozpatrywanym obszarze;
3. ocenę realizacji ustaleń projektu 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.

1.4. Materiały wyjściowe

W trakcie realizacji pracy wykorzystano następujące materiały źródłowe:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, Uchwała Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27

grudnia 1999 r.,

3. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie, luty 2023,
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap, zatwierdzony Uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r., poz. 4980.
5. Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna,
6. Strategia rozwoju Gminy Konstancin-Jeziorna do 2020 r.,
7. Program ochrony środowiska dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2013 – 2020,
8. Gmina Konstancin-Jeziorna, Raport o stanie Gminy, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, Warszawa, maj 2005,
9. Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Piaseczyńskiego,
10. Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Wydawnictwa geologiczne, Warszawa 1980;
11. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami - Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
12. Mapa geologiczno- gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
13. Mapy glebowo- rolnicze;
14. Operat uzdrowiskowy dla gminy Konstancin-Jeziorna, oprac. EKOLOG, maj 2019.

2. Charakterystyka głównych celów mpzp

2.1.Ogólna charakterystyka terenu opracowania

Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, leży w środkowej części miasta Konstancin-Jeziorna, w samym „sercu” uzdrowiska Konstancin-Jeziorna, w bezpośrednim sąsiedztwie tężni, kompleksu Eva Park i Parku Zdrojowego. Od strony północnej obszar opracowania przylega do Parku Zdrojowego, Od zachodu przylega do ul. Kraszewskiego. Od wschodu i od południa graniczy z zabudową willową Jest to rejon o najwyższych walorach krajobrazowych w całej gminie. Charakteryzuje się on występowaniem zabudowy willowej na działkach z zachowanym drzewostanem leśnym. Zabudowa skupiona jest w wydzielone kwartały tworzące historyczny układ urbanistyczny, wpisany do rejestru zabytków. Zabudowa tego terenu powstawała w bardzo restrykcyjny sposób. Rodzaj zabudowy, jak jej usytuowanie na parceli było określone w warunkach zabudowy jakie każdy kupujący musiał przyjąć do wiadomości i stosowania i które wpisywano w księdze hipotecznej nieruchomości.

Reasumując, zachowany układ urbanistyczny zawdzięczamy przepisom ściśle określonym, które były respektowane przez nowych nabywców parceli. Sformułowane przepisy przez Towarzystwo Akcyjne Ulepszonych Miejscowości Letniczych wydają się bardzo rygorystyczne i trudne do zaakceptowania przez obecnych właścicieli. Jednakże one odpowiadają za unikatowy charakter zabytkowego Konstancina.

Każdy nabywca parceli był zobowiązany do przestrzegania następujących warunków:

- a) każda parcela musiała być oparkowana i służyć wyłącznie jedynie do wybudowania na niej domu mieszkalnego,
- b) plan budowy i oparkowanie rozpatrywane było i zatwierdzane przez Zarząd Towarzystwa i

odpowiadało następującym rygorom:

- budynki musiały być ze wszystkich stron zaopatrzone w fasady,
- nie mogły posiadać więcej, niż dwa piętra,
- na parceli nabytej zbudowana mogła być tylko jedna willa z aneksami,
- front willi winien być odległy od granicznej linii parceli z ulicą przynajmniej o łokci 20, zaś boczne ściany odległe od granic sąsiednich parceli przynajmniej o 10 łokci,
- gdyby przez ulice, do których przylega parcela, przeprowadzony był kanał kanalizacyjny, nabywca łączy kosztem własnym zabudowanie swoje z tym kanałem,
- parceli nie można dzielić i sprzedawać częściowo [Studium historyczno urbanistyczne obszaru w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, 1996r.].

Na działce objętej zmianą planu znajduje budynek objęty ochroną konserwatorską - willa „Poranek”, która powstała ok. 1910 r. Willa „Poranek” znajduje się w rejestrze zabytków pod nr A-816. Oprócz willi do rejestru zabytków zostało wpisane otoczenie, w granicach działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10. Na działce znajduje się drugi budynek o funkcji gospodarczej, w odniesieniu do którego właściciel chce dokonać zmiany sposobu użytkowania, na budynek o funkcji usługowej – usługi z zakresu kultury, gastronomii, administracyjno–biurowe, sportu, rekreacji.

Funkcja usługowa budynku będzie prowadzona w zakresie:

- wynajmu powierzchni biurowych,
- prowadzenia szkoleń, warsztatów, konferencji, spotkań kulturalnych oraz biznesowych, łącznie z usługą cateringową,
- galeria sztuki, wystawy oraz sprzedaż dzieł sztuki,
- organizowanie wydarzeń okolicznościowych,
- kawiarnia,
- organizowanie imprez rozrywkowych np.: koncert muzyki poważnej,
- zajęcia sportowe(joga, pilates, Tai Chi),
- Spa i Wellness.

Budynki otoczone są urządzonym ogrodem. Ten budynek gospodarczy nawiązuje do architektury zabytkowego budynku.

Działka o nr ew. 22 z obrębu 03-10 zgodnie z informacją bazy EGiB o pow. 0,2612 ha, stanowi teren mieszkaniowy B o pow. 0,2612 ha. Na działce nie występują grunty leśne.



Rys. 1. Budynek gospodarczy oraz ogród urządzone w obrębie działki o nr ew. 22 z obręb0u 03-10

2.2.Zawartość, główne cele projektowanego dokumentu oraz jego powiązania z innymi dokumentami.

Niniejsza prognoza jest opracowaniem sporządzonym dla potrzeb przeprowadzenia procedury uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie.

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.

Punktem odniesienia do wszystkich analiz jest charakterystyka stanu istniejącego środowiska.

W tym miejscu należy podnieść, że plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast nie określa przedziału czasowego, w jakim może dojść do realizacji ustaleń planu. Zatem prognozowanie zmian zachodzących w środowisku ograniczone jest do wskazania potencjalnych oddziaływań.

Zakres przestrzenny prognozy pokrywa się z granicami działki o nr ewid. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie przygotowano w oparciu o uchwałę nr 639/VIII/53/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie.

Zakres i układ treści zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostosowane są wprost do zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz przy zachowaniu, że przewidywane

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy "A" uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie będzie polegać na zmianie tekstu planu, w odniesieniu do działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10, w zakresie :

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu z wyłączeniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz linii zabudowy.

Dla terenu, gdzie położona jest działka o nr ew. 22 z obrębu 03-10 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - I etap, zatwierdzony uchwałą Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 157 z dnia 30 sierpnia 2011 r., poz. 4980), zmieniony uchwałą Nr 404/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r. oraz uchwałą Nr 453/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r.

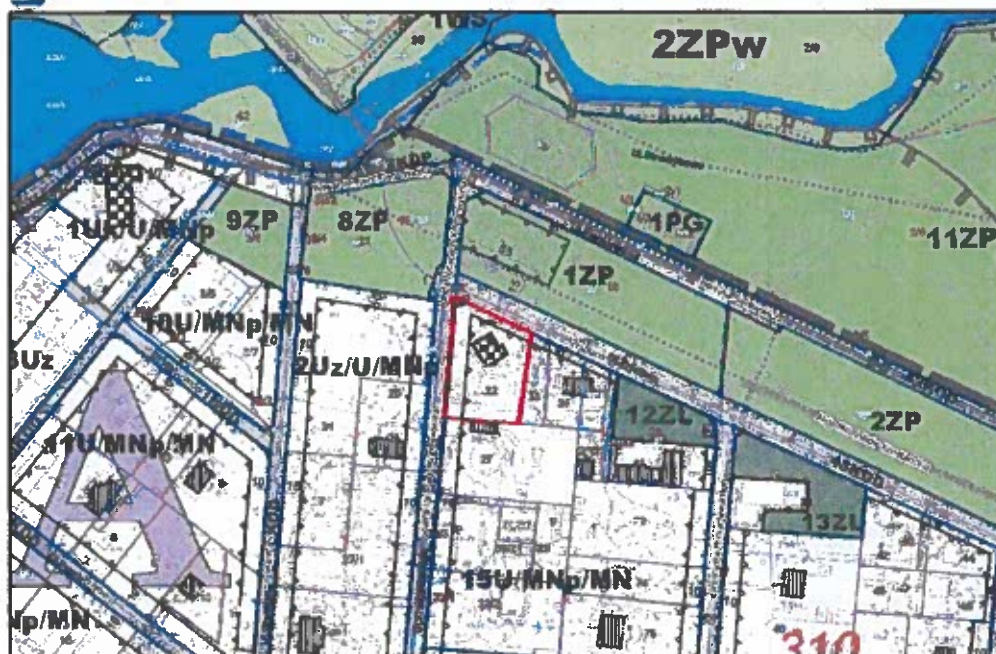
Zgodnie z tym planem przedmiotowa działka przeznaczona jest pod zabudowę usługową, realizowaną wyłącznie jako usługi z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowe, oświaty, zabudowę pensjonatową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W dniu 23.07.2021 r. Villa Poranek Sp. z o.o. złożyła wniosek o zmianę planu dotyczący umożliwienia zmiany funkcji budynku garażowo-gospodarczego na budynek garażowo-gospodarczo-usługowy oraz dopuszczenie realizacji przedmiotowego budynku jako budynku 2-kondygnacyjnego.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego na nieruchomości dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku o funkcji podstawowej. Ponadto plan ustala wysokość garaży i budynków gospodarczych na 7 m.

Szczegółowa analiza uwarunkowań przestrzennych wykazała możliwość uwzględnienia wniosków złożonych przez Właściciela w ramach procedury zmiany Planu.

W dniu 8 lutego 2022 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła Uchwałę Nr 639/VIII/53/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie.



W przygotowanym projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie wprowadzono ustalenia w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu z wyłączeniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz linii zabudowy.

W przygotowanym projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy "A" uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie wprowadzono następujące zmiany:

§ 1. W uchwale Nr 95/VI/11/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy „A” uzdrowiska i terenów przyległych – etap I, zmienionej uchwałą Nr 404/VI/33/2013 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 15 maja 2013 r. oraz uchwałą Nr 453/VII/27/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2017 r.

- 1) § 39 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

9

w terenie 5U/MNp/MN z wyjątkiem działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w terenie 15U/MNp/MN”;

2) w § 39 po pkt 1 dodaje się pkt 1', który otrzymuje brzmienie:

„1)'przeznaczenie podstawowe na działce o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w terenie 15U/MNp/MN – zabudowa usługowa, realizowana wyłącznie jako usługi z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowe, oświaty, zabudowa pensjonatowa oraz usługi z zakresu kultury, sportu i rekreacji”;

3) w § 39 pkt 2 po lit b dodaje się lit c w brzmieniu:

„c) w terenie 15U/MNp/MN na działce nr ewidencyjny 22 z obrębu 03-10 – możliwość realizacji dwóch budynków o funkcji podstawowej”

4) § 39 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) na jednej normatywnej działce (3000m²) może być usytuowany tylko jeden budynek o funkcji podstawowej, z wyjątkiem działek o nr ew. 9 i 10 w terenie 20U/MNp/MN oraz działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w terenie 15 U/MNp/MN. Działka, która nie spełnia kryterium powierzchni wyznaczonego dla działki budowlanej może być zabudowana, jeśli działka została wydzielona przed wejściem w życie niniejszego planu i spełnia warunki określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały”;

5) w § 39 pkt 9 lit h) otrzymuje brzmienie:

„ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, z wyjątkiem działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w terenie 15U/MNp/MN”;

6) w § 39 po pkt 9 lit h dodaje się lit h' w brzmieniu:

„nadziemna intensywność zabudowy dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 położonej w terenie 15U/MNp/MN - nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,7.”

7) w § 39 po pkt 12 dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

„13) ustalenia pkt 11 nie dotyczą działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10, w przypadku której ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 9 miejsc do parkowania w granicach tej działki, w tym jedno miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.”

Reasumując, powyższa zmiana Planu wprowadza zmiany do ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy "A" uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie w zakresie:

- dodania przeznaczenia terenu - usługi z zakresu kultury, sportu i rekreacji,
- umożliwienia realizacji dwóch budynków o funkcji podstawowej,
- ustalenia wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 położonej w terenie 15U/MNp/MN - nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,7,
- obowiązek zapewnienia nie mniej niż 9 miejsc do parkowania w granicach tej działki, w tym

jednego przeznaczanego do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Po przeanalizowaniu ustaleń projektu zmiany planu należy podkreślić, że sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy "A" uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Dokonywana jest niewielka zmiana w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy. Ponadto zmiana Planu umożliwia realizację dwóch budynków o funkcji podstawowej na działce.

Zakres przestrzenny projektu zmiany planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr 639/VIII/53/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy "A" uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Konstancin - Jeziorna, zatwierdzonym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin - Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. działka nr ew. 22 z obrębu 03-10 położona jest w strefie urbanizacji **1Ua** (adaptowanej zabudowy).

Dla ww. strefy ustalono:

1Ua :

„Strefy urbanizacji Ua obejmują tereny istniejącego, adaptowanego zainwestowania, w tym zawierające rezerwy na uzupełnienie zabudowy.

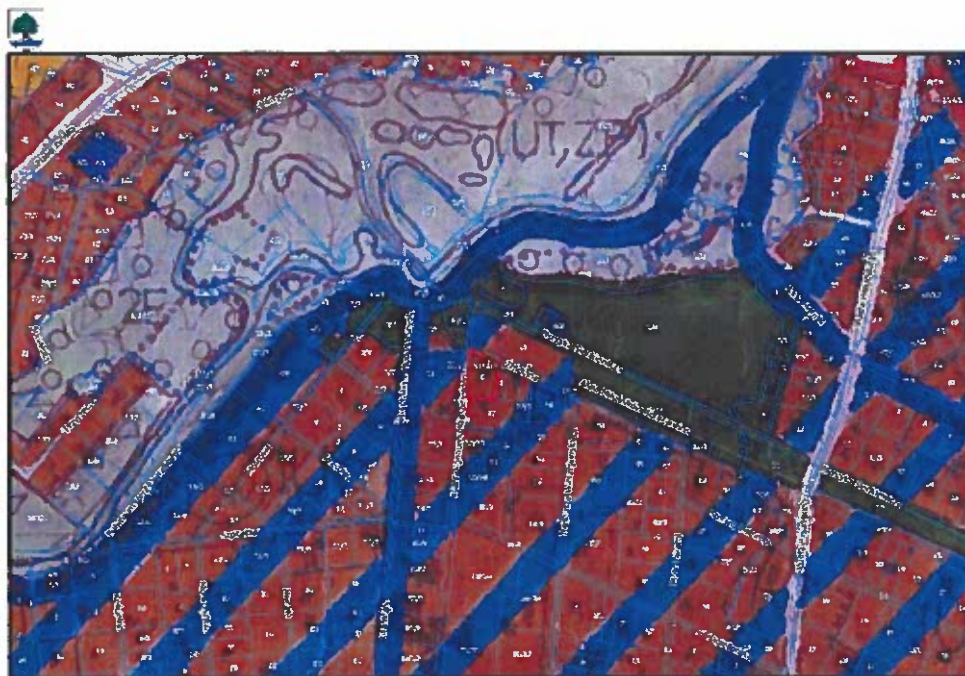
1Ua – teren dzielnicy uzdrowskiej w granicach A, B1(z) i B1(w) ochrony uzdrowiska.

1. *W strefie obowiązuje:*
 - 1) *podporządkowanie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu głównej, leczniczej i rehabilitacyjnej funkcji terenu,*
 - 2) *warunki realizacji zgodne ze Statutem Uzdrowiska (Uchwała WRN w Warszawie Nr XIX/89/72 z dnia 30 października 1972 r.) i przepisami wykonawczymi (Uchwała MRN w Konstancinie-Jeziornie Nr VIII-123/73 z dnia 27 września 1973 r.),*
 - 3) *ochrona konserwatorska zespołu budowlanego (wpisanego do rejestru),*
 - 4) *ochrona konserwatorska rozplanowania, parcelacji, charakteru działek leśno-ogrodowych, typu zabudowy wolnostojącej w zieleni (obszar wpisany do rejestru).*
2. *Ochronie podlega również środowisko przyrodnicze, las – w tym część terenu w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 1 czerwca 1993 r.).*
3. *W strefie dopuszcza się realizację obiektów służby zdrowia (leczniczych i rehabilitacyjnych), usług związanych z funkcjonowaniem uzdrowiska, w tym przeznaczonych dla obsługi kuracjuszy i mieszkańców stałych, budownictwa mieszkaniowego, w tym o charakterze pensjonatowo – hotelowym, obiektów i urządzeń wspomagających uzdrowisko.*
4. *Nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym). Minimalna powierzchnia biologicznie czynnej powierzchni działki – 85%.*

5. *Obowiązuje pełne uzbrojenie w wodociąg i kanalizację, ogrzewanie ekologiczne. Maksymalne wyciszenie hałasu komunikacyjnego.*
6. *Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich funkcji produkcyjnych i usługowych, nie związanych z uzdrowiskiem.*
7. *Obowiązkowe opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Mieszkalnictwo może być realizowane jako:

1. Zbiorowe (hotelowe, pensjonatowe) w zasadzie realizowane na obszarze szeroko pojętej dzielnicy uzdrowskiej (na terenach 1Ua, 2Ua i 3Ua), dopuszczalne również na terenie 5Ua (części zachodniej), w rejonie „centrum”, w rejonie wsi Bielawa i innych terenach, w tym oznaczonych symbolem UT (stanice i motele). Realizacja zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
Nieprzekraczalna wysokość:
 - a) na terenach dzielnicy uzdrowskiej - 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - b) na terenach pozostałych – 4 kondygnacje (3 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - c) w sąsiedztwie obszarów chronionych - 1÷2 kondygnacje.
2. Jednorodzinne. Na obszarze dzielnicy uzdrowskiej – na terenach 1Ua, 2Ua, 3Ua z zachowaniem warunków ochrony uzdrowskiej, ochrony konserwatorskiej, ochrony środowiska przyrodniczego (leśnego) i ochrony sanitarnej (pełne uzbrojenie, ochrona przed hałasem). Dla zabudowy i zagospodarowania terenu przyjmuje się:
 - a) nieprzekraczalną wysokość - 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
 - b) wielkość działki minimum 3000 m²,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną minimum 85% powierzchni działki,
 - d) realizację zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 3. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z Ustawy

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) oraz z obowiązującego Statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna zatwierdzonego uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2008 r. Nr 209 poz. 8243 z późn. zm.). Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren objęty projektem planu położony jest w strefie A ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 75% powierzchni strefy, oraz, w której zabrania się m.in.:

- 1) budowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.):
 - a) zakładów przemysłowych,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
 - c) garaży wolno stojących,
 - d) obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²,
 - e) stacji paliw oraz punktów dystrybucji produktów naftowych,
 - f) autostrad i dróg ekspresowych,
 - g) parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w szpitalach uzdrowiskowych, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach, nie większej jednak niż 30 miejsc postojowych, oraz parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc postojowych nie większej niż 10,
 - h) obiektów budowlanych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności takich jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie, garbarnie, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska, w szczególności takich jak: sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa, kotłownie gazowe, wiercenia wykonywane w celu ujmowania wód leczniczych,
 - i) zapór piętrzących wodę na rzekach oraz elektrowni wodnych i wiatrowych;
- 2) uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składow nawozów sztucznych, środków chemicznych i składow opału;
- 3) uruchamiania pól biwakowych i campingowych, budowy domków turystycznych i campingowych;
- 4) prowadzenia targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę;
- 5) prowadzenia działalności rolniczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054);
- 6) trzymania zwierząt gospodarskich w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 2007 r. o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich (Dz. U. Nr 133, poz. 921, z późn. zm.);
- 7) organizacji rajdów samochodowych i motorowych;
- 8) organizowania imprez masowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. Nr 62, poz. 504 oraz z 2010 r. Nr 127, poz. 857 i Nr 152, poz. 1021 oraz z 2011 r. Nr 217, poz. 1280), zakłócających proces leczenia uzdrowiskowego albo rehabilitacji uzdrowiskowej, i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godz. 22⁰⁰-6⁰⁰, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych;
- 9) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 10) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych;
- 11) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- 12) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

W ramach ustalanego przeznaczenia terenu wyłączono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odniesieniu do działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10.

2.3.Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa zmiana Planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Zmiana planu jest sporządzana w ograniczonym zakresie.

W odniesieniu do stosunków wodnych:

Przedmiotowa zmiana Planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Zmiana planu jest sporządzana w ograniczonym zakresie.

W odniesieniu do gleb:

Przedmiotowa zmiana Planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Zmiana planu jest sporządzana w ograniczonym zakresie.

W zakresie infrastruktury technicznej:

Przedmiotowa zmiana Planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Zmiana planu jest sporządzana w ograniczonym zakresie.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

Przedmiotowa zmiana Planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Zmiana planu jest sporządzana w ograniczonym zakresie.

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

Przedmiotowa zmiana Planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Zmiana planu jest sporządzana w ograniczonym zakresie.

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

Przedmiotowa zmiana Planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Zmiana planu jest sporządzana w ograniczonym zakresie.

W odniesieniu do krajobrazu:

Przedmiotowa zmiana Planu nie wprowadza ustaleń w odniesieniu do krajobrazu. Zmiana planu jest sporządzana w ograniczonym zakresie.

W odniesieniu do krajobrazu kulturowego:

Przedmiotowa zmiana Planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Zmiana planu jest sporządzana w ograniczonym zakresie.



Rys. 4. Willa Poranek, położona przy ul. Kraszewskiego I

3. Istniejący stan środowiska

3.1. Położenie fizyczno – geograficzne.

Zgodnie z klasyfikacją fizyczno-geograficzną J. Kondrackiego obszar tej części gminy Konstancin położony jest w prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Niziny Środkowopolskie makroregionie Nizina Środkowomazowiecka, w mezoregionie Równina Warszawska.

3.2. Rzeźba terenu i geomorfologia.

Teren opracowania jest płaski, częściowo przekształcony pozbawiony drobnych form morfologicznych. Związane jest to z położeniem w zasięgu Równiny Warszawskiej. Zalegające na obszarze opracowania 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. Jednakże sporządzona zmiana Planu nie stwarza warunków do realizacji nowej zabudowy.

3.3. Hydrologia.

a) Wody powierzchniowe:

Charakteryzowany teren położony jest w zlewni rzeki Jeziorki, która stanowi lewy dopływ Wisły i graniczy z nią od północy. W granicach analizowanego terenu nie występują wody powierzchniowe.

b) Wody podziemne:

Gmina Konstancin-Jeziorna leży w zasięgu trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215A. Teren obejmuje także cenny zasób dobrej jakości wód podziemnych czwartorzędowy Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 222. Największe miąższości osadów czwartorzędowego piętra wodonośnego stwierdza się w rejonie dawnego Konstancina, Królewskiej Góry i Nowego Wierzbna oraz w obrębie współczesnej doliny Wisły. Użytkowe poziomy wodonośne tego piętra charakteryzują się na ogół stabilnym składem fizykochemicznym i dobrą jakością (wymagają prostego uzdatniania do celów pitnych). Poziomy wodonośne występują zarówno w utworach czwartorzędowych jak i trzeciorzędowych, jednak dominującym piętrzem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy, stanowiący główne źródło zaopatrzenia w wodę.

Na terenie gminy główne piętra wodonośne występują w utworach trzeciorzędowych i czwartorzędowych. W opisywanym rejonie największe znacznie użytkowe ma piętro czwartorzędowe.

3.4.Surowce naturalne.

Cały obszar opracowania położony jest w granicach udokumentowanego złoża wód uzdrowiskowych - Konstancin. Złoże jest objęte obszarem górniczym Konstancin – 1 ustanowionym na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego o numerze NR:84/13/PŚ.G z dnia 23 kwietnia 2013r. Koncesjonariuszem złoża jest „Uzdrowisko Konstancin – Zdrój” S.A. Planowany okres eksploatacji został ustanowiony do roku 2063.

3.5.Flora i fauna.

Szata roślinna w obszarze opracowania wykazuje stosunkowo wysokie walory przyrodniczo – krajobrazowe, pomimo położenia w strefie zurbanizowanej miasta. Na działce nie występuje las. Natomiast rosną tutaj pojedyncze drzewa charakterystyczne dla siedlisk boru mieszanego świeżego występującego w tym w regionie. Oprócz tego mamy tutaj nasadzenia ogrodowe.

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. Stan taki związany jest przede wszystkim z położeniem obszaru opracowania wewnątrz zespołu kwartałów zurbanizowanych. Presja antropogeniczna na działki budowlane oraz liczne bariery przestrzenne, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących ogrodzeń uniemożliwiają swobodną migrację zwierząt dziko żyjących. W obszarze opracowania nie występują również tereny mogące stanowić ostoję zwierząt dziko żyjących.



Rys. 5. Drzewostan na działce przy ul. Kraszewskiego 10

3.6. Gleby

Teren opracowania położony jest w granicach administracyjnych miasta, nie będzie, więc użytkowany rolniczo.

3.7. Warunki klimatyczne.

Warunki klimatyczne gminy Konstancin-Jeziorna typowe dla terenów Polski Centralnej, gdzie ścierają się masy powietrza atlantyckiego i kontynentalnego.

Należy jednak podkreślić, że w znacznym stopniu są modyfikowane przez doliny rzeczne oraz obecność kompleksów leśnych.

Suma roczna opadu wynosi 515 mm. W styczniu notuje się ok. 25 dni z pokrywą śnieżną. Zalega ona średnio 64 dni w roku.

Średnia roczna temperatura maksymalna powietrza wynosi 7,8°C, a w najcieplejszym miesiącu lipcu 23,7°C. Najniższa temperatura minimalna w gminie Konstancin-Jeziorna występuje w styczniu ok. - 6,0°C. Rocznie jest tu ok. 18 dni bardzo mroźnych i ok. 35 dni mroźnych.

Średnie roczne zachmurzenie w gminie wynosi 67% pokrycia nieba. Teren Konstancina - Jeziorna cechuje się również wysoką liczbą dni pochmurnych. Średnia roczna wynosi 162,8 dnia. Najwięcej dni pochmurnych obserwuje się w okresie zimowym, od listopada do lutego.

W rejonie Konstancina przeważa w ciągu roku zachodnia cyrkulacja powietrza. Największą frekwencją cechuje się kierunek zachodni (W) - 16,8%. Znacznym udziałem cechuje się ponadto kierunek SW - (15,2%). Najmniejszy udział w ciągu roku ma kierunek: NE i N (5,4%).

Na klimat lokalny panujący w obrębie gminy znaczący wpływ ma także działalność człowieka. Na terenach intensywnego zagospodarowania pojawia się tzw. „klimat miejski”, który różni się znacząco od klimatu terenów otwartych czy wiejskich. Cechuje go wyższa temperatura powietrza (średnia roczna temperatura powietrza w mieście jest wyższa o około 0,5-1,0°C); występowanie

wyższych amplitud temperatur odczuwalnych, mniejsza wilgotność powietrza, występowanie gorszych warunków przewietrzania (tereny zabudowane), przy jednocześnie zwiększonej prędkości wiatru na kierunkach stanowiących naturalne i sztuczne korytarze przewietrzające [Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe... 2006]. Do różnic tych przyczynia się głównie zwarta zabudowa i wysoki odsetek materiałów szybko-nagzewalnych i długo-trzymających temperaturę np. asfalt.

Specyficznymi warunkami klimatycznymi wyróżniają się także tereny leśne. Charakteryzują się one wyrównanym profilem termicznym dobowym rocznym, zwiększoną wilgotnością względną powietrza i niższymi jej amplitudami w ciągu doby, zaciszością (gęsty drzewostan), dużą zawartością fitoncydów (olejków eterycznych).

Warunki klimatyczne lokalne mogą nieco odbiegać od klimatu panującego w regionie. Na analizowanym terenie w sposób decydujący o warunkach klimatu lokalnego decyduje bliskie sąsiedztwo rozległych kompleksów leśnych.

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

W przypadku braku realizacji zmiany Planu nie wystąpią istotne przekształcenia środowiska przyrodniczego, gdyż działka jest już zabudowana a wprowadzone zmiany do Planu nie umożliwiają realizacji dodatkowej zabudowy. Natomiast należy podnieść, że obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego przeznacza przedmiotową działkę pod zabudowę usługową, realizowaną wyłącznie jako usługi z zakresu handlu i gastronomii, zdrowia i opieki zdrowotnej, administracyjno-biurowe, oświaty, zabudowę pensjonatową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym, znaczącym oddziaływaniem.

Stan środowiska na obszarach istniejących nie zmieni się w wyniku opracowania dokumentu. Opis stanu środowiska został zawarty w ustępie 3 prognozy.

6. 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 planem położony jest poza obszarem NATURA 2000.

Teren objęty projektem zmiany Planu położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOCHK) – w strefie urbanistycznej, w którym obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870). WOCHK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. W WOCHK wprowadzono ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, lądowych i wodnych, w tym w szczególności zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wydobywania do celów gospodarczych skał, skamieniałości, minerałów i bursztynu, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających

6.1. Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb

Problemy dotyczące powierzchni ziemi i gleb wiążą się z realizacją nowych inwestycji. Działka objęta projektem zmiany Planu jest już zabudowana. Przygotowany projekt planu umożliwia dokonanie zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na cele usługowe.

6.2. Problemy dotyczące wód

Realne zagrożenia dotyczące wód związane są z fazą budowy ewentualnych nowych obiektów. Obecne zagospodarowanie nieruchomości uniemożliwia realizację dodatkowych obiektów.

6.3. Problemy dotyczące roślin i zwierząt

Na nieruchomościach znajduje się cenny drzewostan pojedynczych sosn. Jednakże przedmiotowa zmiana Planu nie umożliwia realizacji dodatkowych nowych obiektów.

Jeżeli chodzi o świat zwierząt należy spodziewać się migracji, obecnie występujących dziko żyjących zwierząt, poza obszary przeznaczone w projekcie planu do zabudowy. Ma to związek przede wszystkim z planowanymi pracami budowlanymi na tych terenach, ze zmniejszeniem udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także z faktem stosowania ogrodzeń wokół działek budowlanych. Ponadto należy spodziewać się napływu zwierząt domowych oraz zwierząt nieudomowionych, które przystosowały się do życia na terenach zainwestowanych. Ponadto istotnym jest tu zagadnienie budowy odpowiednich ogrodzeń, które powinny umożliwiać migrację małej fauny.

6.4. Problemy dotyczące powietrza i hałasu

W Projekcie MPZP brak nowych funkcji drogowych, nie wywołają więc zagrożeń dla jakości i stanu powietrza atmosferycznego.

W obszarze planu przewiduje się utrzymanie funkcji usługowej, dopuszczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Można spodziewać się podwyższonego poziomu hałasu i obniżonej jakości powietrza, w tym wywołanych zwiększonym ruchem samochodowym. Uciążliwości te należy uznać za nieuniknione i znikome w ujęciu regionalnym. W ujęciu lokalnym należy zagwarantować niezbędną ilość miejsc postojowych dla potrzeb własnych.

6.5. Problematyka ochrony środowiska na etapie realizacji projektu MPZP

Na etapie realizacji projektu MPZP osoba przygotowująca niniejszą prognozę nie zgłosiła sugestii do autorów wstępnego projektu planu.

7. 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.

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

- 1) Polityka ekologiczna państwa 2030,
- 2) Program ochrony środowiska województwa mazowieckiego,

- 3) Program ochrony środowiska w dla powiatu piaseczyńskiego,
- 4) Program ochrony środowiska dla gminy Konstancin-Jeziorna na lata 2013 – 2020.

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

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

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem NATURA 2000.

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000.

8.1. Oddziaływanie na różnorodność biologiczną

Potencjalne ograniczenie różnorodności biologicznej jest związane z każdą nową inwestycją która będzie pociągała za sobą ingerencję w rzeźbę terenu, w istniejącą roślinność, ponieważ prowadzi to do ograniczenia powierzchni biologicznie czynnych. W przygotowanym planie udział powierzchni biologicznie czynnej zostanie utrzymany na minimum 80 %.

8.2. Oddziaływanie na ludzi

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

8.3. Oddziaływanie na rośliny i zwierzęta

Rozwój urbanizacyjny powoduje zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. W przygotowanym planie udział powierzchni biologicznie czynnej został utrzymany na minimum 80%.

8.4. Oddziaływanie na powietrze

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

8.5. Oddziaływanie na wodę

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy korzystne dla ochrony wód. Do najważniejszych należą mówiące o konieczności podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

8.6. Oddziaływanie na krajobraz

Zmiana Planu nie wpłynie na istniejący krajobraz. Działka jest już zabudowana. Wprowadzone zmiany do Planu nie umożliwiają realizacji dodatkowej zabudowy.

8.7. Oddziaływanie na klimat

Zmiana planu nie przewiduje realizacji dodatkowej zabudowy.

8.8. Oddziaływanie na zasoby naturalne

Wprowadzone zmiany do Planu nie umożliwiają realizacji dodatkowej zabudowy.

8.9. Oddziaływanie na zabytki

W granicach opracowania znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wprowadzone zmiany do Planu nie umożliwiają realizacji dodatkowej zabudowy.

8.10. Oddziaływanie na dobra materialne

Wprowadzenie zapisów projektu planu poprzez utrzymanie istniejącego przeznaczenia nie będzie miało wpływu na wzrost ceny działki.

9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz na integralność tego obszaru.

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

9.1. Rozwiązania zaproponowane w projektowanym dokumencie

Ograniczanie negatywnych oddziaływań

Przedmiotowa zmiana Planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Zmiana planu jest sporządzana w ograniczonym zakresie.

9.2 Zapobieganie negatywnym oddziaływaniom

Przedmiotowa zmiana Planu nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Zmiana planu jest sporządzana w ograniczonym zakresie.

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie.

W prognozie odstępiono od omówienia rozwiązań alternatywnych z uwagi na korzystne i w pełni wystarczające rozwiązania podane w rozdz. 9.1. Ww. zapisy oraz inne nie związane bezpośrednio z tematyką ochrony środowiska były konsultowane ze specjalistami z zakresu ochrony środowiska na etapie tworzenia projektu zmiany planu.

11. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu

Położenie Konstancina-Jeziorny w centralnej Polsce eliminuje możliwość występowania transgranicznego oddziaływania skutków uchwalenia i wprowadzenia w życie dokumentu.

12. Wnioski

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy "A" uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie umożliwia rozwój społeczno-ekonomiczny miejscowości poprzez utrzymanie i rozwój zabudowy usługowej. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, wiodącą funkcją w rozwoju przestrzennym i gospodarczym gminy jest funkcja uzdrowska wraz z towarzyszącymi jej funkcjami.

Projektowane funkcje terenów wywołują procesy które oddziałują na środowisko zarówno

pozytywnie jak i negatywnie. Przedmiotowy Projekt z pewnością będzie przekładał się pozytywnie na kształtowanie korzystnych dla środowiska uwarunkowań rozwoju urbanistycznego. Oceniając ww. wpływ trzeba mieć świadomość, że każdy rodzaj działalności człowieka w różnym stopniu i ze zmienną intensywnością wpływa na środowisko.

Zaproponowane w Projekcie funkcje niosą za sobą niskie ryzyko pogorszenia się stanu środowiska, a w wybranych przypadkach wręcz wpłyną pozytywnie na jakość środowiska przyrodniczego.

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

Reasumując, należy stwierdzić, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy "A" uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu miasta Konstancin-Jeziorna.

13. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko dla dokumentów planistycznych wynika z przepisów dotyczących ochrony środowiska. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna podjęła decyzję o sporządzeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy "A" uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie, w celu utrzymania realizacji zabudowy usługowej oraz umożliwienia dokonania zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego na cele usługowe(prowadzenie szkoleń, konferencje, spotkań kulturalnych, galeria sztuki, kawiarnia, organizowanie wydarzeń okolicznościowych, zajęcia sportowe, koncerty muzyki poważnej, spa i wellness).

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

Przedmiotowy obszar jest położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka położona jest wzdłuż dróg gminnych (ul. Źródlana i ul. Kraszewskiego).

Na analizowanym terenie nie występują wody powierzchniowe ani ciągi ekologiczne.

Na analizowanym obszarze nie występują pomniki przyrody.

Podsumowując: przedłożony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy "A" uzdrowiska i terenów przyległych - etap I - dla działki o nr ew. 22 z obrębu 03-10 w Konstancinie-Jeziornie opiniuje się pozytywnie.

Załącznik

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

Oświadczam, że spełniam wymogi, o których mowa w art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) tj. jednolite studia magisterskie w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym i posiadam co najmniej 5-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko oraz brałam udział w przygotowaniu co najmniej 5 prognoz oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Konstancin-Jeziorna, 12.12.2023 r.

Elżbieta Bartoszevska



Ewa Klimkowska-Sul

