

## PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

sporządzona na potrzeby

### PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK O NR EW. 137/10, 137/11, 138/2, 138/3, 140/5 Z OBRĘBU 00-04

autorzy:

Wydział Planowania Przestrzennego UMIG Konstancin-Jeziorna

mgr inż. arch. Ewa Klimkowska-Sul

inż. Małgorzata Andrzejak

mgr inż. Agata Zając



luty 2024

## 1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa dla działek o nr ew. 137/10, 137/11, 138/2, 138/3, 140/5 z obrębu 00-04, 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.:

- a) informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami,
- b) informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- c) propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
- d) informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

Prognoza określa, analizuje i ocenia:

- a) istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu,
- b) stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem,
- c) 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,
- d) 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,
- e) 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:

- a) rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opisem metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru, albo
- b) 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-III.411.282.2018.JD z dnia 23 października 2018 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił:

- a) zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- b) stopień szczegółowości, stwierdzając, że w prognozie winien być przedstawiony wpływ realizacji postanowień sporządzanego dokumentu na wszystkie formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na zachowanie powiązań sieci obszarów i obiektów chronionych, na utrzymanie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji korytarzy ekologicznych, na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

Pismem ZNS.4700.109.z.2018 z dnia 05.09.2018 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. Materiały źródłowe**

### **1) Materiały wejściowe**

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 137/10, 137/11, 138/2, 138/3, 140/5 z obrębem 00-04 (projekt do opiniowania i uzgodnień)
- Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Konstancin-Jeziorna - Etap I - wstępne studium ekofizjograficzne, oprac. Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 2003 r.

- Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Konstancin-Jeziorna Etap II - Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu sołectwa Czernidła, oprac. Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 2005
- Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnów w gminie Konstancin-Jeziorna wykonana na potrzebę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnów, Autorska Pracownia Architektury i Planowania Przestrzennego Arch. Piotr Sudra, Warszawa 2003 r.
- Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnów, oprac. EKOPROJEKT, 2003 r.
- Podstawowy operat uzdrowiskowy dla miasta i gminy Konstancin-Jeziorna, oprac. KANON Grzegorz Chojnacki, czerwiec 2008 r.

## **2) Akty prawne i uchwały**

- Ustawa z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1070 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.)
- 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 z późn. zm.)
- 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.)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.)
- 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)
- Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.)
- Uchwała nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. w sprawie przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna
- Uchwała nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Uzdrawiska Konstancin-Jeziorna (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696 z późn. zm.)

- Uchwała nr 408/IV/24/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnów (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 251 poz. 8225 z późn.zm.)
- Uchwała nr 805/VII/45/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 137/10, 137/11, 138/2, 138/3, 140/5 z obrębem 00-04.

### 3) Bibliografia

- Kondracki J., Geografia regionalna Polski, Warszawa 2009
- Stupnicka E., Stempień-Sałek M., Geologia regionalna Polski, Warszawa 2016
- Woś A., Klimat Polski, Warszawa 1999

### 4) Mapy

- [mapy.geoportal.gov.pl](http://mapy.geoportal.gov.pl)
- <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/>
- Baza danych GIS mapy hydrogeologicznej Polski 1:50 000, PPW wrażliwość na zanieczyszczenie – mapa zbiorcza, arkusz 560 - Piaseczno, PSH, 2007 (wraz z objaśnieniami)
- Baza danych GIS mapy hydrogeologicznej Polski 1:50 000, PPW jakość wód – mapa zbiorcza, arkusz 560 - Piaseczno, PSH, 2007 (wraz z objaśnieniami)
- Baza danych GIS mapy hydrogeologicznej Polski 1:50 000, PPW występowanie i hydrodynamika – mapa zbiorcza, arkusz 560 - Piaseczno, PSH, 2006 (wraz z objaśnieniami)
- Mapa geologiczno-gospodarcza Polski w skali 1:50 000, arkusz 560 – Piaseczno, PIG, 1997 (wraz z objaśnieniami)
- Mapa geosrodowiskowa Polski w skali 1:50 000, plansza A i B, arkusz 560 – Piaseczno, PIG PIB, 2010 (wraz z objaśnieniami)
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000, arkusz 560 – Piaseczno, PIG, 1997 (wraz z objaśnieniami)
- Mapa litogenetyczna Polski 1:50 000, arkusz 560 – Piaseczno, PIG, 2008
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski w skali 1:50 000, arkusz 560 – Piaseczno, Instytut Geologiczny, 1976 (wraz z objaśnieniami)
- Mapa glebowo-rolnicza w skali 1:5000, ark. Czarnów
- Atlas Rzeczypospolitej Polskiej, Główny Geodeta Kraju, Warszawa 1997

### 3. Informacja o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

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

Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

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

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

- b) ocenę oddziaływania na środowisko obejmującą identyfikację możliwych znaczących i potencjalnie znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska, z uwzględnieniem zależności między elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;
- c) przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji lub braku realizacji projektowanego dokumentu;
- d) przedstawienie metod monitorowania skutków realizacji ustaleń ocenianego projektu planu.

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

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

##### **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 dla działek o nr ew. 137/10, 137/11, 138/2, 138/3, 140/5 z obrębu 00-04 jest sporządzany w związku z uchwałą nr 805/VII/45/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 137/10, 137/11, 138/2, 138/3, 140/5 z obrębu 00-04. Zakres przestrzenny projektu planu został określony w załączniku graficznym nr 1 do ww. uchwały. Powyższym projektem planu objęto obszar ww. działek w ich granicach ewidencyjnych, na terenie sołectwa Czarnów. Powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi około 0,9 ha.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnów, zatwierdzonym uchwałą nr 408/IV/24/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 251 poz. 8225 z późn.zm.), teren objęty projektem planu, został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną jednorodziną – MN. Ponadto, przez teren części działek objętych projektem planu przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ograniczonego sposobu zagospodarowania terenów przylegających do ww. linii - po 20 m w obie strony od skrajnego przewodu. Ustalenia obowiązującego planu zawierają zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i obiektów przeznaczonych na stały pobyt użytkowników oraz urządzenia terenów rekreacji i sportu na terenie ww. strefy.

Celem projektu planu jest podniesienie wartości gruntów należących do gminy i poprawę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek sąsiednich, poprzez nowe rozwiązania komunikacyjne umożliwiające dojazd od drogi gminnej stanowiącej ul. Sikorki.

## **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 znajduje się w granicach strefy rozwoju 1Ur (projektowanej zabudowy).

Strefy Ur (projektowanej zabudowy), obejmują min. 1Ur – tereny wolne od zabudowy, przeznaczone do realizacji, dla których zatwierdzono lub podjęto opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmują rejon: wsi Bielawa, Nowe Wierzbno, Czarnów, Łyczyn-Parcela, Kawęczynem-Borowina, osiedla „Witaminowa”.

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.

Ponadto, dla całego obszaru objętego opracowaniem projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnów, zatwierdzony uchwałą nr 408/IV/24/2005 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 18 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 251 poz. 8225 z późn.zm.).

Ustalenie nowych zasad zagospodarowania dla terenu objętego projektem planu nie będzie miało negatywnego wpływu na otaczający teren objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

## **5. Istniejący stan środowiska**

### **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 podprovincji 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 skarpią wiślaną o wysokości kilkunastu metrów. Głównym elementem rzeźby w zakresie tego mezoregionu jest płaski taras zalewowy, obejmujący również rozległe starorzecza rzeki Wisły. Sołectwo Czarnów, na terenie którego znajduje się obszar opracowania położone jest w zasięgu Równiny Warszawskiej.

Analizowany teren położony jest w zachodniej części gminy Konstancin-Jeziorna. Zabudowa na terenie sołectwa ma charakter podmiejski – są to zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przecinane terenami niezabudowanymi, głównie nieużytkami rolniczymi i działkami przygotowanymi do zabudowy. Powierzchnia obszaru objętego projektem planu wynosi około 0,9 ha.

## **2) Rzeźba terenu**

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

Rzeźba terenu w obszarze opracowania jest monotonna bez wyróżniających się w krajobrazie form geomorfologicznych. Związane jest to z położeniem w zasięgu Równiny Warszawskiej.

## **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 (cechsztyń) 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°, w skrzydle północno-wschodnim skały leżą prawie poziomo. Leży ona w brzeżnej części zasięgu tektoniki solinarnej 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 sedymentacja przebiegała w przeważających warunkach morskich (paleogen). Powstały wtedy przede wszystkim piaski glaukonitowe z nielicznymi wkładkami drobnych żwirów i kongrecjami 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 uskokami. Osady paleogenu i neogenu tworzą nieckę mazowiecką. Niecka ta jest bardzo rozległa o łagodnie nachylonych skrzydłach. Piaski eoceńsko-oligocieńskie niecki mazowieckiej stanowią rezerwuuar 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 geologiczne – inżynierskie do lokalizacji zabudowy.

---

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



Utrudnieniem mogą być jedynie sączenia z warstw gliniastych występujących lokalnie wśród utworów pylastych i piaszczystych.

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

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

#### **5) Gleby**

Na materiał gminy, składają się zarówno budowa geologiczna, jak i warunki wodne w gruncie (w obszarach zurbanizowanych również działalność człowieka). 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 (najśabsze 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 najśabsze klas V i VI.

W obszarze opracowania występują jedynie gleby antropogeniczne związane z istniejącą zabudową mieszkaniową. W klasyfikacji ewidencyjnej gleby te zostały zakwalifikowane do gruntów budowlanych.

#### **6) Warunki hydrologiczne**

##### **A) Wody powierzchniowe**

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

W obszarze opracowania nie stwierdzono występowania żadnych naturalnych cieków zbiorników wodnych.

##### **B) Wody podziemne**

Na obszarze gminy Konstancin-Jeziorna wyróżniono poziomy wodonośny 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 baza 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, ilami 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 drenażu 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 cieką warstwą mułków, ilów 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.

### **C) Główne zbiorniki wód podziemnych**

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

#### **a) 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 Kozienskiej 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 ilów warwowych lub glin zwałowych. Miąższość zbiornika waha się od 20 m w rejonie Kozienskiej 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.

- b) zbiorniki trzecie: GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, GZWP nr 215A Subniecka Warszawska (część centralna) – nie zostały udokumentowane.

#### **D) Warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni**

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

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

#### **E) Obszary zagrożone powodzią**

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

#### **F) Obszary zmeliorowane**

W obszarze objętym projektem planu nie występują urządzenia melioracji szczegółowych.

#### **7) Warunki klimatyczne i stan powietrza atmosferycznego**

Zgodnie z regionalizacją klimatyczną A. Woś<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. 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.

---

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

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

#### **8) Ochrona uzdrowiskowa**

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

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

#### **9) Szata roślinna i świat zwierzęcy**

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

Zespoły roślinne występujące na obszarze objętym opracowaniem to zadrzewienia, o składzie gatunkowym charakterystycznym dla gatunków leśnych i spontanicznych, powstałe w wyniku naturalnej sukcesji roślinności wysokiej na tereny nieużytków rolniczych.

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.

#### **10) Formy ochrony przyrody**

Obszar objęty planem położony jest:

- a) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w którym obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. 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 pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Ww. strefa ochrony urbanistycznej obejmuje wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze. W strefie tej wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z konieczności 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 rzeźbę terenu (z opisanymi wyjątkami),

b) w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (CHPK), w którym obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4.04.2005 r. w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 75, poz. 1976). Celem powołania do życia Parku była ochrona cennego kompleksu Lasów Chojnowskich, doliny rzeki Jeziorki i doliny Wisły z malowniczą skarpą, parkiem oraz rezerwatami. Wraz z Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym i Kampinoskim Parkiem Narodowym pełni ważną funkcję klimatotwórczą dla Warszawy. Te cenne, biologicznie czynne tereny stanowią przeciwwagę dla zurbanizowanej aglomeracji warszawskiej. Park nie posiada obecnie planu ochrony. W związku z czym w granicach Parku obowiązują przepisy ochronne wynikające wprost z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.). Zakres działań ochronnych w otulinie Parku (obejmującej obszar opracowania) bez obowiązującego planu ochrony parku jest trudny do sprecyzowania. Otulina Parku stanowi w myśl przepisów prawa strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody i wyznaczoną indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka,

c) w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, w której obowiązują przepisy zawarte w Uchwale Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny z dnia 8 września 2008 r. w sprawie Statutu Konstancina-Jeziorny zmienionej Uchwałą Nr 229/VI/22/2012 z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny z dnia 8 września 2008 r. w sprawie statutu Uzdrowiska Konstancin-Jeziorna. Wg Statutu., na obszarze gminy zostały wyodrębnione 3 strefy ochrony uzdrowiskowej:

- strefa „A” o powierzchni ok. 333 ha, obejmującej swoim zasięgiem obszar miasta Konstancina z zakładami i urządzeniami lecznictwa uzdrowiskowego, tereny leśne na południu w obrębie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz tereny zieleni urządzonej po obu stronach rzeki Jeziorki;
- strefa „B” o powierzchni ok. 1 043 ha obejmującej swoim zasięgiem obszar od granic strefy A do północy części Klarysewa i Nowej Jeziornej, na wschodzie obejmującej rezerwat Łęgi Oborskie, na południu część terenów leśnych wchodzących w skład Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (w tym część Lasów Słomczyńskich i rezerwatu Obory);
- strefa „C” o powierzchni ok. 6 524 ha obejmuje swoim zasięgiem obszar między granicami strefy B a granicami gminy i pokrywa się z nimi na całej długości.

W strefie „C” obejmującej obszar opracowania obostrzenia w zagospodarowaniu terenów obejmują m.i.n:

- zakazy i nakazy przewidziane w przepisach dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych,

- ograniczenia w lokalizacji reklam – zakaz realizacji reklam na niezabudowanych nieruchomościach, dopuszczenie lokalizowania na 1 nieruchomości tylko 1 reklamy, łączna powierzchnia reklam – wolnostojącej i pozostałych - nie może przekroczyć 8 m,
- nakaz utrzymania udziału terenów biologicznie czynnych w powierzchni strefy nie mniej niż 45%.

#### **11) Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej**

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

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

Brak realizacji projektowanego dokumentu ze względu na niewielki obszar objęty projektem planu nie spowoduje istotnych zmian stanu środowiska.

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

Ze względu na ograniczony zakres opracowania projektowanego dokumentu nie będą powstawały nowe obszary objęte potencjalnym znaczącym oddziaływaniem. Stan środowiska na obszarach istniejących nie zmieni się w wyniku opracowania przedmiotowego dokumentu. Opis stanu środowiska został zawarty w ustępie 5 prognozy.

#### **8. 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 w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Obowiązuje na tym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Czarnów, który przeznaczają teren objęty opracowaniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Żadne zmiany w stosunku do stanu obecnego nie są przewidywane. Oczywiście ujemny wpływ na obszar ma m.in. urbanizacja, pozbywanie się odpadów z gospodarstw domowych, zanieczyszczenia wód i powietrza. 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 pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Ww. strefa ochrony urbanistycznej obejmuje wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze. W strefie tej wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z konieczności 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 rzeźbę terenu (z opisanymi wyjątkami).

W związku z realizacją projektowanego dokumentu, ze względu na jego ograniczony zakres omówiony w ust. 4, kontynuację dotychczasowej funkcji – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oraz ze względu na to, że w projekcie planu wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, można przyjąć, że w obszarze opracowania nie będą występowały problemy ochrony środowiska związane z ochroną obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

## **9. 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:

- a) ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
- b) ograniczenie uciążliwości hałasu komunikacyjnego,
- c) ochrona zasobów złóż leczniczych,
- d) ochrona funkcji uzdrowiskowych gminy,
- e) ochrona walorów kulturowo-przyrodniczych,
- f) ochrona powietrza atmosferycznego.

Realizacji wymienionych celów służą przepisy zawarte w opracowywanym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 137/10, 137/11, 138/2, 138/3, 140/5 z obrębem 00-04, 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.

## **10. 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 najbliższym położonym Obszarem Natura 2000 - PLH140055 Łąki Soleckie (odległość od granic opracowania ok. 900 m, kierunek południowy). 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 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 - PLH140055 Łąki Soleckie.

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

W związku z realizacją projektowanego dokumentu, w którym nie przewiduje się lokalizowania zabudowy w granicach obszaru Natura 2000, a zatem nie wystąpi konieczność budowy obiektów i urządzeń infrastruktury z zakresu wodociągów oraz ze względu na jego ograniczony zakres omówiony w ust. 4, można przyjąć, że jego ustalenia nie wpłyną na cele, przedmiot ochrony i integralność obszaru Natura 2000.



## **12. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie**

Niewielka powierzchnia obszaru opracowania ogranicza możliwość zastosowania rozwiązań alternatywnych. Rozwiązania te w fazie projektowej dotyczyły jedynie przyjętych wskaźników urbanistycznych, tj. nasilenia intensywności dopuszczalnej do realizacji zabudowy.

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

### **1) Monitoring środowiska**

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

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

- a) 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,
- b) 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:

- a) powietrza;
- b) wód podziemnych i wód powierzchniowych,
- c) gleby i ziemi,
- d) klimatu akustycznego,
- e) promieniowania jonizującego i pól elektromagnetycznych,
- f) 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.

### **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.

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

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje transgranicznych oddziaływań na środowisko.

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

Przedstawiona prognoza obejmuje obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 137/10, 137/11, 138/2, 138/3, 140/5 z obrębem 00-04. 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 2023 r. poz. 1094 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 ochrony 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.

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

## 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, tj. ukończyłam, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym i nauce, studia pierwszego stopnia lub drugiego stopnia lub jednolite studia magisterskie, i posiadam co najmniej 3-letnie doświadczenie w pracach w zespołach autorów przygotowujących raporty o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub prognozy oddziaływania na środowisko lub byłam co najmniej pięciokrotnie członkiem zespołów autorów przygotowujących raporty o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub prognozy oddziaływania na środowisko.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

*Ewa Klimkiewicz-Sul*

