

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI O NR EW. 39/30 Z OBRĘBU 03-12 W KONSTANCINIE-JEZIORNIE



Zamawiający:

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Ewa Klimkowska – Sul

mgr Elżbieta Bartoszevska

Elzbieta Bartoszevska

mgr inż. Katarzyna Zielińska

Wydział Planowania Przestrzennego

Urząd Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Konstancin-Jeziorna, styczeń 2024 r.



SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	4
1.1	Podstawa prawna opracowania.....	4
1.2	Przedmiot opracowania.....	4
1.3	Wymagane uzgodnienia zakresu i szczegółowości	6
1.4	Metoda opracowania prognozy.....	6
1.5	Materiały źródłowe	7
2.	CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP	8
2.1	Ogólna charakterystyka obszaru opracowania.....	8
2.2	Ustalenia projektu planu	9
2.3	Powiązania z innymi dokumentami.....	12
2.4	Opis działań służących ochronie środowiska będących realizacją głównych celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	15
3.	CEL PROGNOZY. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.....	16
4.	ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA.....	17
4.1	Położenie analizowanego terenu.....	17
4.2	Rzeźba terenu i geomorfologia	17
4.3	Hydrologia. Wody powierzchniowe i podziemne	18
4.4	Surowce naturalne	19
4.5	Gleby.....	19
4.6	Warunki klimatyczne.....	19
4.7	Klimat akustyczny	20
4.8	Flora i fauna.....	21
4.9	Formy ochrony przyrody	21
4.10	Strefa ochrony uzdrowskiej	22
4.11	Zabytki i dobra materialne.....	22
5.	ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA.....	22
6.	POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU.....	23
7.	STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM, ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM.....	23
8.	OCENA I ANALIZA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO.....	23
8.1	Wpływ na jakość i zasoby wód.....	23



8.2	Wpływ na powierzchnię ziemi oraz gleby.....	24
8.3	Wpływ na powietrze	24
8.4	Wpływ na klimat.....	24
8.5	Wpływ na różnorodność biologiczną.....	24
8.6	Wpływ na świat roślin i zwierząt.....	25
8.7	Wpływ na ochronę przyrody.....	25
8.8	Wpływ na zabytki i dobra materialne	25
8.9	Wpływ na ludzi.....	26
9.	ODDZIAŁYWANIE TRANSGRANICZNE	26
10.	DOKUMENTY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA UWZGLĘDNIONE PODZAS OPRACOWYWANIA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.....	26
11.	ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	26
12.	WNIOSKI.....	27
13.	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	28
	Załącznik – Oświadczenie autora prognozy	29



1. WSTĘP

1.1 Podstawa prawna opracowania

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 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 2023 r. 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 z późn. zm.);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 3 w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.);
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 867/VII/48/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie.

1.2 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, zwana dalej „prognozą”. Projekt planu opracowano w związku z Uchwałą 867/VII/48/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 5 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 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 2022 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 oddziaływania na środowisko ocenia, jakie skutki dla środowiska będzie miała realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tak, aby umożliwić na jak najwcześniejszym etapie dostosowanie treści planu do wymogów i zasad zrównoważonego rozwoju i tak aby w planie uwzględnić potrzeby ochrony środowiska.

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 geograficzny zasięg dokumentu, 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.



Prognoza zawiera charakterystykę poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego uwzględniając ich wzajemne powiązania. Znajomość ww. elementów oraz ich uwzględnienie w dokumentach planistycznych jest działaniem w kierunku utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. W opracowaniu przedstawiono stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego, charakterystykę obiektów cennych przyrodniczo oraz zidentyfikowano zagrożenie środowiska.

1.3 Wymagane uzgodnienia zakresu i szczegółowości

Zakres i szczegółowość prognozy zostały uzgodnione przez:

- Regionalną Dyрекcyję Ochrony Środowiska w Warszawie,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z/s w Chylicach.

Regionalny Dyrektor Ochrony środowiska w Warszawie pismem z dnia 09.04.2019 r. (WOOS-III.411.59.2019.JD) na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 53 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1094 z późn. zm.) uzgodnił zakres prognozy zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy ooś.

Stopień szczegółowości – w prognozie powinien być przedstawiony wpływ realizacji postanowień sporządzanego dokumentu na wszystkie formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na zachowanie powiązań sieci obszarów i obiektów chronionych, na utrzymanie pełnionej przez obszar chronionego krajobrazu funkcji korytarzy ekologicznych, na ochronę przyrody ekosystemów leśnych, wodnych i lądowych obszaru chronionego krajobrazu, na chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów oraz krajobraz i klimat.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie z/s w Chylicach pismem z dnia 20.03.2019 r. (ZNS.4700.24.pz.2019) uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 53 i art. 58 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1094 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 3 pkt 1 i art. 10 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2023 r. poz. 338 z późn. zm.).

Stopień szczegółowości – zakres i stopień szczegółowości informacji powinien uwzględniać wymagania określone w art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1094 z późn. zm.).

1.4 Metoda opracowania prognozy

Prognoza została przygotowana w oparciu o akty prawne, które regulują wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem problematyki ochrony środowiska oraz wytycznych w zakresie strategicznych ocen oddziaływania na środowisko.



Prognoza została opracowana w kilku etapach obejmujących:

- zebranie i analizę materiałów wyjściowych (obowiązujące akty prawne, opracowania planistyczne i kartograficzne, studia, inwentaryzacja istniejącego zagospodarowania terenu);
- analizę zagrożeń i uciążliwości występujących w rozpatrywanym obszarze;
- 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.

W prognozie szczegółowo przeanalizowano ustalenia projektu planu miejscowego, tj.: zapisów w tekście oraz treści rysunku. W wyniku realizacji planu miejscowego oceniono skutki dla środowiska, wynikające z projektowanego przeznaczenia terenów na określone rodzaje użytkowania oraz określenia zasad zagospodarowania tych obszarów.

Metody prognozowania przedstawione w formie analizy opisowej, zostały głównie oparte na publikowanych raportach oddziaływania na środowisko, artykułach i przepisach branżowych oraz analogii do skutków realizacji działań o podobnym zakresie i charakterze na terenach o zbliżonych uwarunkowaniach środowiskowych.

W oparciu o dostępną wiedzę skoncentrowano się na szczegółowym przeanalizowaniu wpływu projektowanych ustaleń planu miejscowego na środowisko oraz życie i zdrowie ludzi. W prognozie poddano badaniu podjęte w planie działania zapobiegające i kompensujące ewentualne negatywne oddziaływania oraz zaproponowano rozwiązania alternatywne. Założono również, że przedsięwzięcia na terenie objętym planem będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony przyrody i środowiska.

Zgodnie z procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, projekt planu podlega zaopiniowaniu przez właściwe organy wskazane w obowiązujących przepisach prawa oraz upublicznieniu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w ramach partycypacji społecznej. Zgodnie z art. 55 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko projekt dokumentu nie może zostać przyjęty, jeżeli z przeprowadzonej oceny wynika, że może on znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, a jednocześnie nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

1.5 Materiały źródłowe

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zatwierdzone Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r.;



- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna – ETAP I, zatwierdzony Uchwałą Nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 181 z dnia 4 października 2011 r., poz. 5589;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzony Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. zatwierdzona Uchwałą Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.;
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Piaseczyńskiego;
- Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna;
- Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Konstancin-Jeziorna, Etap I – Wstępne studium ekofizjograficzne (część opisowa), 2003 r.;
- Raport o stanie Gminy Konstancin-Jeziorna w 2022 r.;
- Prognoza oddziaływania na środowisko, Program ochrony środowiska dla powiatu piaseczyńskiego, na lata 2016-2019 z perspektywą na lata 2020-2023;
- Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
- Mapa geologiczno-gospodarcza Polski w skali 1:50 000 z objaśnieniami – Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 1997;
- Mapy glebowo – rolnicze;
- Ortofotomapa, www.geoportal.gov.pl ;
- Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa, www.mapy.zabytek.gov.pl/nid/ ;
- Dane dostępne w Systemie Informacji Przestrzennej gminy Konstancin-Jeziorna, www.gsip.konstancinjeziorna.pl ;
- Dane Państwowego Instytutu Geologicznego, www.pgi.gov.pl ;
- Mapy zagrożenia powodziowego, <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>;
- Serwis internetowy Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, www.geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/.

2. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH CELÓW MPZP

2.1 Ogólna charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty sporządzeniem planu miejscowego stanowi działkę o nr. ewid. 39/30 z obrębu ewid. 03-12 w Konstancinie-Jeziornie. Przedmiotowy teren obejmuje powierzchnię 0,1528 ha. Teren znajduje się bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 2811W –



ul. Józefa Piłsudskiego, a także w niedalekiej odległości od drogi wojewódzkiej nr 724 – ul. Wilanowska w Konstancinie-Jeziornie (rysunek 1).

Na całym obszarze opracowania występują gleby antropogeniczne i według klasyfikacji bonitacyjnej zgodnie z ewidencją gruntów i budynków zostały oznaczone jako tereny mieszkaniowe – B.

Obszar opracowania położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28.02.1990 r., która została utworzona w celu zachowania i ochrony dawnego założenia urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna.

Na obszarze planu miejscowego nie występują stanowiska archeologiczne.

Analizowany obszar znajduje się poza granicami obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.



Rysunek 1. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, na tle ortofotomapy z 2023 r.
Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/>.

2.2 Ustalenia projektu planu

Dokonano analizy zapisów planu. Projekt planu miejscowego określa przeznaczenie poszczególnych terenów oraz szczegółowe zasady ich zagospodarowania.

Terenom wydzielonym liniami rozgraniczającymi przypisano poniższe funkcje (tabela 1):

Tabela 1. Ustalenia dla terenów w projekcie planu.

Teren	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania terenu			
		Minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna pow. nowowydzielanej działki	Minimalny udział % PBC



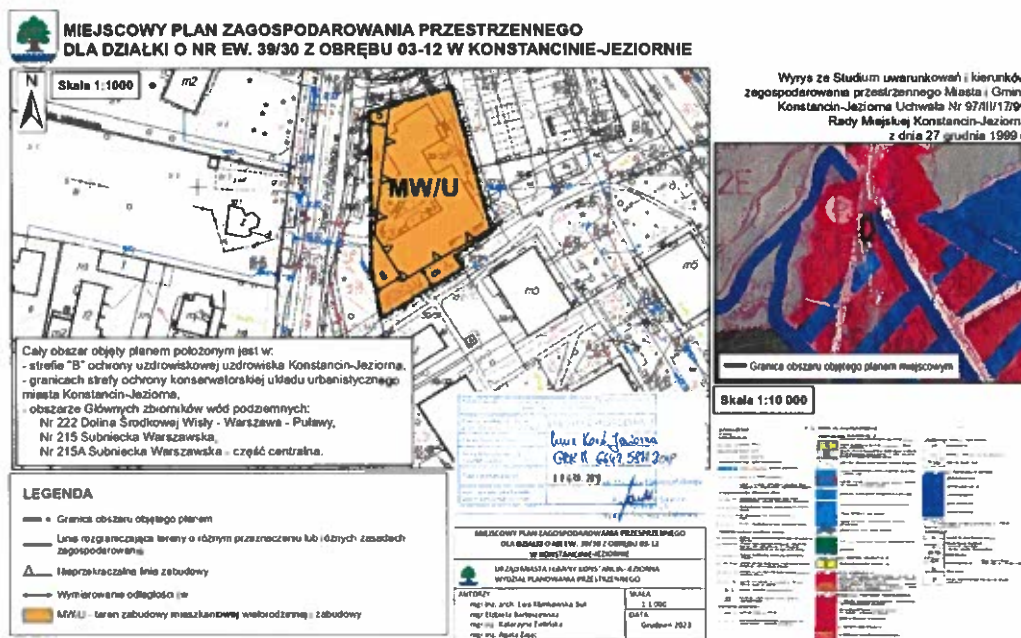
MW/U	<ul style="list-style-type: none">• zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;• zabudowa usługowa realizowana wyłącznie jako wbudowana w budynek mieszkalny wielorodzinny;• miejsca do parkowania;• niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej	nie mniej niż 0,01 nie więcej niż 2,5	<ul style="list-style-type: none">• nie większa niż 20 m oraz nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, nie dotyczy to infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;	1500 m ²	nie mniej niż 25%, powierzchni biologicznie czynnej
------	--	--	---	---------------------	--

Źródło: Opracowanie własne na podstawie projektu planu.

Ustalenia mające wpływ na środowisko przyrodnicze to:

- przeznaczenie terenu;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- maksymalna wysokość zabudowy – w metrach;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

Poniżej przedstawiono rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie (rysunek 2).



Rysunek 2. Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębem 03-12 w Konstancinie-Jeziornie.

Źródło: Opracowanie własne.



Realizacji głównych celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służyć mają następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń w planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania: obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy granic terenów górniczych.

Dla terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin Jeziorna – ETAP I, zatwierdzony uchwałą Nr 99/VI/12/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 181 z dnia 4 października 2004 r., poz. 5589).



Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru nastąpiło w związku z koniecznością dostosowaniem ustaleń planu dotyczących maksymalnej wysokości budynków do stanu istniejącego.

2.3 Powiązania z innymi dokumentami

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał w oparciu o dokumenty strategiczne i planistyczne opracowane na szczeblu gminy. Dokumenty te zaś uwzględniają cele i kierunki zawarte w innych dokumentach wyższych szczebli (powiatu, województwa i kraju). Za najistotniejsze uznano zapisy:

- Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. (Uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.);
- Strategii Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Piaseczyńskiego;

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna

Na etapie oceny studium uwarunkowań obejmującego ten obszar, stwierdzono zgodność ustaleń z powyższymi dokumentami.

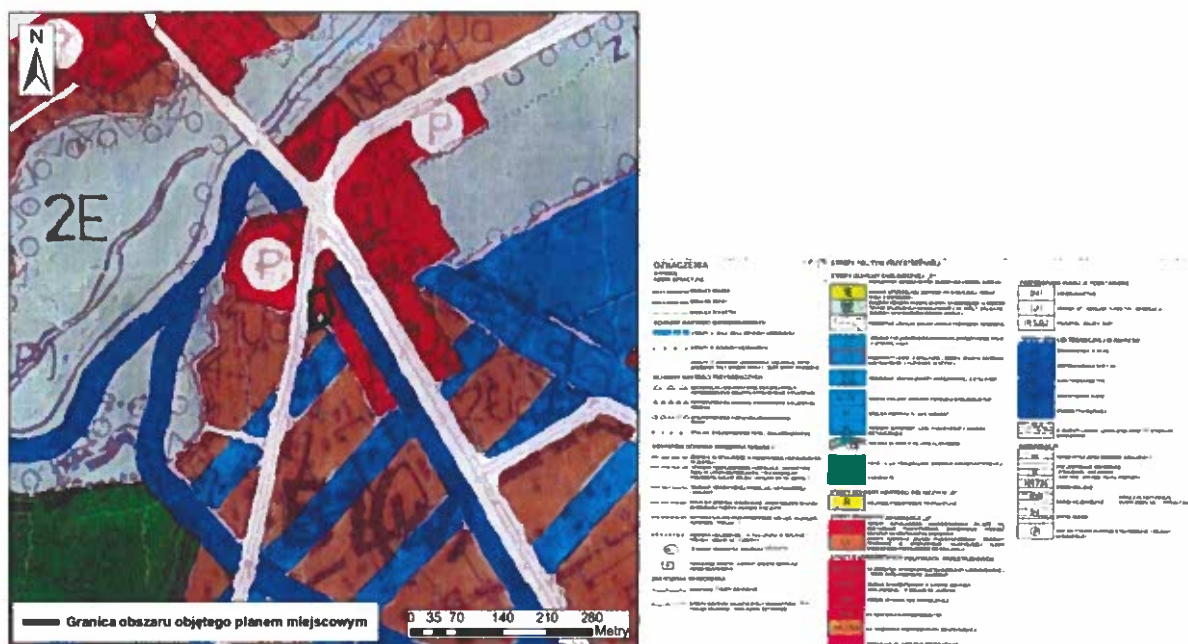
Studium jest podstawowym dokumentem wyrażającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów sporządzających plan miejscowy. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, zatwierdzonym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. przyjmując rozwój gminy Konstancin-Jeziorna jako nadrzędny cel strategiczny rozwoju, ustalono cel kierunkowy polityki przestrzennej gminy realizowanej m.in. poprzez:

- rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego, zróżnicowanego dla stałych mieszkańców o normalnym standardzie, rezydencjonalnego i sezonowego;
- dążenie do pełnej obsługi mieszkalnictwa w usługi z nim związane w zakresie oświaty, wychowania, kultury i opieki zdrowotnej;
- realizację usług komercyjnych i usług publicznych o charakterze ponadlokalnym, przeznaczonych do pełnienia funkcji administracyjno-biurowej, oświaty, nauki, kultury, obsługi bankowej;
- zachowanie i stymulacja dalszego rozwoju wiodącej funkcji uzdrowiskowej, z zachowaniem zasad rozwoju proekologicznego;
- podniesienie standardu obsługi technicznej w zakresie komunikacji i uzbrojenia (prawidłowa obsługa komunikacyjna, uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określono między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy.



Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia cele i kierunki zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Konstancin-Jeziorna przyjętym Uchwałą Nr 97/III/17/99 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 grudnia 1999 r. Obszar objęty analizą, zgodnie z Uchwałą 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 znajduje się w strefie usług U – „Centrum miasta i gminy” (rysunek 3).



Rysunek 3. Obszar opracowania na tle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/map/>.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obręb 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, zgodny jest również z celami ochrony środowiska określonymi w nadrzędnych i równorzędnych dokumentach, ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, krajowym, regionalnym i lokalnym, które wymieniono na początku opracowania. Cele tych dokumentów opierają się o podstawowe zasady zrównoważonego gospodarowania zasobami naturalnymi.

Cele ustanowione we wspomnianych dokumentach obejmują m.in.:

- a) w zakresie użytkowania zasobów wodnych:
 - ograniczenie negatywnego wpływu na stosunki wodne i jakość wód powierzchniowych i podziemnych,
 - racjonalizacja gospodarki wodnej,
 - wzmocnienie ochrony dolin rzecznych,
 - ochrona obszarów wodno-błotnych;
- b) w zakresie zasobów biotycznych i krajobrazowych:
 - ochrona różnorodności biologicznej,



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

Akty prawne uwzględnione w opracowaniu

Przy sporządzaniu prognozy uwzględnione zostały następujące akty prawne aktualne w dniu sporządzenia:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1094 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 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.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).



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

W celu realizacji osiągnięcia standardów ochrony środowiska przyrodniczego oraz racjonalnego zagospodarowania przestrzeni w projekcie planu miejscowego znalazły się następujące zapisy:

- obowiązek ochrony obszaru objętego planem położonego w strefie „B” ochrony uzdrowiska Konstancin Jeziorna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działce budowlanej na poziomie minimum 25%, na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczonej na rysunku planu symbolem MW/U;
- zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco bądź potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego i obiektów infrastruktury technicznej.

W odniesieniu do istniejącego drzewostanu:

- na terenie objętym planem miejscowym zaleca się stosowanie zieleni towarzyszącej zabudowie, która wymaga stałej pielęgnacji, aby nie doprowadzić do niepożądanego przypadkowej sukcesji.

W odniesieniu do fauny:

- nakaz ochrony naturalnego środowiska zwierząt poprzez ochronę zieleni.

W odniesieniu do stosunków wodnych:

- nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami planu.

W odniesieniu do gleb:

- zakaz zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na jej powierzchni niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia.

W zakresie infrastruktury technicznej:

- w zakresie zaopatrzenia w wodę – nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej,
- w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych – nakaz podłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

W odniesieniu do powietrza i klimatu akustycznego:

- zakaz przekraczania norm dopuszczalnych hałasu generowanego przez jednostki MW/U na terenach chronionych akustycznie, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra



Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112, Nr 120, poz. 826).

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

- zaopatrzenie w gaz – zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej;
- zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych i lokalnych, z preferencją dla źródeł energii odnawialnej.

W odniesieniu do krajobrazu:

- ustalono przeznaczenie terenu objętego planem miejscowym – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- ustalono zasady, parametry i wskaźniki zabudowy, które opisują intensywność zabudowy, wysokość zabudowy,
- dopuszczono możliwość sytuowania infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. CEL PROGNOZY. METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.

Podstawowym celem sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie jest analiza skutków realizacji ustaleń analizowanego projektu planu 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:

- prace dokumentacyjno-analityczne polegające na zebraniu i analizie materiałów wejściowych obejmujące w szczególności:
 - analizę treści projektu planu oraz jego powiązań z innymi dokumentami (w tym ocena niesprzeczności ustaleń planu z celami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna,
 - analizę istniejącego stanu środowiska i problemów jego ochrony,
 - inwentaryzację istniejącego zagospodarowania terenu;
- 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;



- przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji lub braku realizacji projektowanego dokumentu;
- 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 metodą opisową, a metody ilościowe będą tu miały ograniczone zastosowanie.

W celu przygotowania prognozy dokonano analizy dostępnych materiałów o stanie środowiska dla działki o nr ewid. 39/30 z obrębu ewid. 03-12 Konstancin-Jeziorna. Na jej podstawie oceniono stan środowiska naturalnego na obszarze projektowanego planu i posługując się analogią określono wpływ projektowanego sposobu zagospodarowania na środowisko. Zarówno analiza, jak i prognoza przedstawione zostały w sposób opisowy.

Analiza ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoliła stwierdzić, że nie są one sprzeczne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz że w zakresie ochrony środowiska zarówno przyrodniczego jak i warunków życia ludzi są zgodne z polityką miasta i jego celami ekologicznymi.

4. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA

4.1 Położenie analizowanego terenu

Analizowany teren znajduje się w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, w gminie Konstancin Jeziorna. Teren, dla którego opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, położony jest w centralnej części gminy Konstancin-Jeziorna. Teren znajduje się bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 2811W – ul. Józefa Piłsudskiego, a także w niedalekiej odległości od drogi wojewódzkiej nr 724 – ul. Wilanowska w Konstancinie-Jeziornie. Przedmiotowy teren obejmuje 0,1528 ha.

4.2 Rzeźba terenu i geomorfologia

Zgodnie z klasyfikacją fizyczno-geograficzną Polski J. Kondrackiego [1998] gmina Konstancin-Jeziorna położona jest w granicach dwóch mezoregionów: Równiny Warszawskiej (318.76) w zachodniej części gminy i Doliny Środkowej Wisły (318.75) we wschodniej części



gminy. Mezoregiony te znajdują się w makroregionie Nizina Środkowomazowiecka (318.7), który z kolei jest częścią podprowincji Niziny Środkowopolskiej (318).

Jednostki geomorfologiczne, na których położona jest gmina Konstancin-Jeziorna, lewobrzeżny taras doliny Wisły oraz wysoczyzna Równiny Warszawskiej oddzielone są od siebie skarpą o wysokości ponad 10 m. Wysokość terenu opracowania nad poziomem morza wynosi ok. 83 m n. p. m.

Zgodnie z podziałem hydrograficznym Polski obszar gminy Konstancin-Jeziorna leży w dorzeczu Wisły i należy do zlewni dwóch jej prawobrzeżnych dopływów – Jeziorki i Wilanówki. W północnej części gminy wysoczyznę rozcina wąska dolina rzeki Jeziorki, która dopływa do doliny Wisły.

Pod względem geologicznym opracowywany teren znajduje się w obrębie rozległej jednostki strukturalnej zwanej Niecką Mazowiecką, utworzoną w osadach kredowych i wypełnioną osadami trzeciorzędu i czwartorzędu.

Według podziału regionalnego zwykłych wód podziemnych Polski obszar gminy Konstancin-Jeziorna wchodzi w skład regionu mazowieckiego, subregionu centralnego. Cechuje go wyraźna dominacja wodonośnych systemów kenozoicznych trzeciorzędowych i czwartorzędowych.

4.3 Hydrologia. Wody powierzchniowe i podziemne

W zakresie wód podziemnych teren opracowania znajduje się w obszarze występowania wód czwartorzędowych i trzeciorzędowych.

Wody podziemne w utworach trzeciorzędowych wchodzi w skład Zbiornika Subniecki Warszawskiej – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 i Zbiornika Subniecki Warszawskiej – część centralna – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 A (zbiorniki nieudokumentowane).

Wody podziemne piętra czwartorzędowego występują w poziomach wodonośnych i stanowią cenny zasób dobrej jakości wód podziemnych – Zbiornik Doliny Środkowej Wisły – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 222 (zbiornik udokumentowany). W obrębie osadów czwartorzędowych występują dwie warstwy wodonośne. Warstwa górna, stanowiąca główny użytkowy poziom wodonośny, może być dwudzielna. Utworami rozdzielającymi (o miąższościach ok. 20 metrów) są utwory słabo przepuszczalne i nieprzepuszczalne (głównie gliny zwałowe, ilaste osady zastoiskowe). Ponad nimi leżą żwiry i piaski rzeczne i wodnolodowcowe utwory zlodowaceń bałtyckich, a poniżej różniące się nieco litologią i właściwościami filtracyjnymi piaski i żwiry przeważnie z okresu interglacjału wielkiego (mazowieckiego). Miąższość osadów waha się od 30 m do 50 m. Charakteryzują się one wysokim współczynnikiem filtracji – od 2 do 5×10^{-4} m/s. Wydajność pojedynczego otworu studziennego może być bardzo duża i dochodzi nawet do $100 \text{ m}^3/\text{h}$. Zwierciadło wodonośnego czwartorzędowego poziomu użytkowania w pasie wysoczyzny znajduje się na głębokości 20 – 25 m p. p. t. Natomiast swobodne zwierciadło wody występuje 76 – 80 m n.p.m. Naturalne wahania zwierciadła wody dochodzą do 0,5 – 1,5 m.



Na analizowanym obszarze poziomy wodonośne występują zarówno w utworach czwartorzędowych jak i trzeciorzędowych, jednak dominującym piętrzem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy, stanowiący główne źródło zaopatrzenia w wodę na przedmiotowym terenie.

W zakresie wód powierzchniowych teren gminy Konstancin-Jeziorna położony jest w dorzeczu rzeki Wisły, w zlewni rzeki Jeziorki (w jej dolnym biegu), która jest lewym dopływem Wisły, a także w zlewni rzeki Małej (w jej środkowym i dolnym biegu), która jest prawym dopływem Jeziorki. Dodatkowo przez teren gminy przepływają cieki wodne, które prowadzą wody bezpośrednio do Wisły. Są to: Kanał Brzeski, rzeka Wilanówka, Kanał Habdziński.

Rzeka Jeziorka, oprócz Wisły to najdłuższy ciek przepływający przez teren powiatu piaseczyńskiego i główny ciek wodny gminy Konstancin-Jeziorna. Główne dopływy prawostronne rzeki to: Kraska, Zielona i Mała, natomiast lewostronne to Tarczynka, Struga z Głoskówką oraz dwa cieki wypływające spod Magdaleny i Dąbrówki. Obszarem źródłowym rzeki są okolice miejscowości Osuchów w powiecie grójeckim. Pierwotnie, w warunkach naturalnych, Jeziorka zasilala rzekę Wilanówkę, która płynęła doliną Wisły do Warszawy. Obecnie Jeziorka uchodzi bezpośrednio do Wisły, a Wilanówka przepływa przepustem rurowym pod dnem Jeziorki.

Obszar opracowania znajduje się na terenie zlewni rzeki Małej.

4.4 Surowce naturalne

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

4.5 Gleby

Obszar gminy Konstancin-Jeziorna cechuje się przewagą gleb pseudobielicowych.

Na całym obszarze opracowania występują gleby antropogeniczne i według klasyfikacji bonitacyjnej zgodnie z ewidencją gruntów i budynków zostały oznaczone jako tereny mieszkaniowe – B.

4.6 Warunki klimatyczne

Gmina Konstancin-Jeziorna znajduje się w strefie klimatu umiarkowanego z przewagą wpływów kontynentalnych. Zgodnie z regionalizacją klimatyczno-rolniczą leży ona we wschodniej (mazowieckiej) części dzielnicy środkowej. Warunki klimatyczne gminy są typowe dla terenów Polski Centralnej. Przeważa tutaj wpływ klimatu subkontynentalnego, z oddziaływaniem cyrkulacji atlantyckiej, czyli masy powietrza atlantyckiego ścierają się z masami powietrza kontynentalnego. Jednak są one często modyfikowane przez obecność kompleksów leśnych oraz doliny rzeczne.



Średnia ilość opadów atmosferycznych w ciągu roku wynosi ok. 515 mm. Ponad 60 % opadów przypada na okres kwiecień – wrzesień. Średnia wilgotność względna powietrza wynosi około 80 %.

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok. + 8°C. W najcieplejszym miesiącu lipcu średnia temperatura wynosi ok. 24°C, natomiast najniższa temperatura w styczniu wynosi ok. – 6°C. Na wysoką temperaturę powietrza wpływają warunki podłoża. W czasie największego promieniowania słonecznego łatwo nagrzewające się podłoże podnosi temperaturę powietrza.

Średnie roczne zachmurzenie w gminie Konstancin-Jeziorna wynosi ok. 65 % pokrycia nieba. Dodatkowo gminę cechuje wysoka liczba dni pochmurnych – 163 dni. W okresie zimowym (od listopada do lutego) obserwuje się najwięcej dni pochmurnych.

Dni burzowe występują głównie w okresie letnim (od maja do sierpnia).

Okres wegetacyjny na analizowanym obszarze wynosi około 210 dni.

W ciągu roku w gminie Konstancin-Jeziorna przeważa zachodnia cyrkulacja powietrza. Dominują kierunki wiatrów z zachodu, północnego-zachodu i południowego-zachodu przy najsilniejszych zachodnich (ok. 45% ogólnej ich sumy). Stosunkowo duży udział mają również wiatry wschodnie i południowe (ok. 27% ogólnej ilości).

Na bilans cieplny, a także na różnorodność warunków topograficznych, składa się m.in.: rzeźba terenu, rodzaj podłoża, jego pokrycie i uwilgotnienie, odsłonięcie horyzontu.

Analizując ukształtowanie terenu oraz dane meteorologiczne dla regionu, należy stwierdzić, że wartości średniej rocznej temperatury oraz średniej ilości opadów atmosferycznych będą ulegały modyfikacjom i stanowią o zróżnicowaniu warunków mikroklimatycznych w tym obszarze.

Na uzdrowski charakter gminy Konstancin-Jeziorna ogromne znaczenie ma klimat lokalny. Określany jest on jako umiarkowany o dobrym nasłonecznieniu, słabych wiatrach i małej ilości opadów. Piaszczyste podłoże, które występuje na dość znacznym obszarze gminy, zapewnia szybką infiltrację wód opadowych i obniżenie wilgotności. Na zdrowotny mikroklimat gminy wpływają lasy iglaste, które wzbogacają go bioskładnikami oraz olejkami eterycznymi, dzięki czemu sprzyja on profilaktyce schorzeń kardiologicznych, neurologicznych, laryngologicznych, reumatologicznych oraz ogólnej regeneracji biologicznej.

4.7 Klimat akustyczny

Poziomy dopuszczalne hałasu określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ochronie akustycznej podlegają tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej oraz tereny szpitali, szkół, domów opieki społecznej, uzdrowisk oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Z uwagi na brak zakładów przemysłowych, na terenie planu, o klimacie akustycznym decyduje przede wszystkim (uwzględniając charakter źródła dźwięku) hałas



komunikacyjno-drogowy, którego głównym źródłem jest droga powiatowa nr 2811W – ul. Józefa Piłsudskiego oraz droga wojewódzka nr 724 – ul. Wilanowska.

Analizowany obszar oraz tereny w ich otoczeniu znajdują się poza strefą ochrony uzdrowiskowej „A”, dla której obowiązują zaostrzone standardy w zakresie poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku.

Na obszarze opracowania nie przewiduje się zwiększonego ruchu samochodowego spowodowanego uchwaleniem planu miejscowego dla tego obszaru.

Hałas kolejowy i przemysłowy nie oddziałuje na przedmiotowy obszar planu miejscowego.

Na terenie gminy Konstancin-Jeziorna Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie nie prowadzi pomiarów hałasu komunikacyjnego.

4.8 Flora i fauna

Zgodnie z regionalizacją geobotaniczną J. M. Matuszkiewicza obszar gminy Konstancin-Jeziorna jest położony w obrębie dwóch podokręgów. Są to: podokręg Warszawski okręgu Łowicko – Warszawskiego oraz podokręg Doliny Wisły „Puławy – Warszawa”.

Szata roślinna na obszarze objętym planem miejscowymi to głównie zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – nasadzenia krzewów ozdobnych oraz trawnik. Na obszarach opracowania nie zidentyfikowano żadnych rzadkich, ani chronionych gatunków roślin i grzybów.

Świat zwierzęcy reprezentują gatunki drobnych gryzoni oraz ptaków charakterystycznych dla terenów zurbanizowanych. Na obszarze analizowanym nie stwierdzono występowania zwierząt większych, ale nie można wykluczyć ich wędrowek, nie występują także gatunki zagrożonych. Na obszarze opracowania nie stwierdzono występowania chronionych gatunków zwierząt.

4.9 Formy ochrony przyrody

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w niedalekim sąsiedztwie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) – strefa zwykła, w której obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r., Nr 42 poz. 870) (w odległości ok. 100 m). Funkcją Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu jest korytarz ekologiczny umożliwiający migrację roślin, zwierząt i grzybów. Obszar ten pełni również funkcję otuliny, tj. terenu zabezpieczającego inne formy ochrony przyrody przed zagrożeniami zewnętrznymi, wynikającymi z działalności człowieka. 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 pełniącą funkcję korytarzy ekologicznych.

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



Na terenie gminy Konstancin-Jeziorna występuje wiele bardzo okazałych drzew, rosnących pojedynczo lub w grupach, które zostały objęte ochroną, jak pomniki przyrody. Najliczniej reprezentowane są pomniki przyrody, będące egzemplarzami rodzimych gatunków drzew. Wśród nich najwięcej jest dębów szypułkowych i lip drobnolistnych.

Na terenie objętym planem miejscowym nie występują pomniki przyrody.

4.10 Strefa ochrony uzdrowiskowej

Do obszarów istotnych z przyrodniczego punktu widzenia, ale chronionych w oparciu o inne przepisy, niż ustawa o ochronie przyrody należą strefy ochrony uzdrowiskowej, ustanowione Uchwałą Nr 244/V/17/2008 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 8 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5696 z późn. zm.).

Zgodnie ze statutem uzdrowiska teren opracowania położony jest w strefie B ochrony uzdrowiskowej, w której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 50% powierzchni strefy. W celu zapewnienia prawidłowej działalności lecznictwa uzdrowiskowego w strefie B ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

- lokalizowania nowych uciążliwych obiektów budowlanych i innych uciążliwych obiektów, w tym zakładów przemysłowych;
- nieplanowanego wyrębu drzew;
- prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225) *na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

4.11 Zabytki i dobra materialne

Obszar opracowania położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28.02.1990 r., która została utworzona w celu zachowania i ochrony dawnego założenia urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna.

5. ISTENIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA

W opracowaniu ekofizjograficznym stwierdzono, że głównymi zagrożeniami dla środowiska związanymi z działalnością człowieka na tym obszarze planu może być:

- zanieczyszczenie powietrza poprzez indywidualne źródła ogrzewania budynków oraz poprzez silniki spalinowe i wytwarzanie hałasu;



- postępująca urbanizacja;
- rozwój komunikacyjny;
- ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej;
- ograniczenie różnorodności biologicznej;
- odprowadzanie ścieków nieoczyszczonych do ziemi lub do wód powierzchniowych.

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

Przeanalizowano kierunki i natężenie potencjalnych zmian, jakie mogłyby zaistnieć w środowisku, w przypadku braku podjęcia działań projektowych polegających na sporządzeniu planu miejscowego.

W przypadku braku realizacji planu na omawianym terenie użytkowanie i zagospodarowanie terenu objętego projektem planu nie ulegnie zmianom, w stosunku do stanu istniejącego. Na omawianym terenie nadal będzie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Konstancin-Jeziorna - ETAP I, zatwierdzony uchwałą nr 99/VI/12/2011 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 29 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 181 z 14 października 2011 r., poz. 5589).

Jednak z uwagi na fakt, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru nastąpiło w związku z koniecznością uaktualnienia zapisów obowiązującego planu dotyczących maksymalnej wysokości budynku w stosunku do istniejącego zainwestowania, to należy uznać za zasadne zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie.

7. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM, ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

Istniejący stan środowiska na obszarze objętym planem miejscowym nie zmieni się w wyniku opracowania dokumentu. Zakłada się, że przedsięwzięcia na terenie objętym planem realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony przyrody i środowiska. Opis stanu środowiska został zawarty w punkcie 4 prognozy.

8. OCENA I ANALIZA PRZEWIDYWANYCH ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ USTALEŃ PROJEKTU PLANU NA ŚRODOWISKO

8.1 Wpływ na jakość i zasoby wód

W granicach opracowania nie występują obiekty mogące przyczynić się do pogorszenia jakości wód na tym terenie. Stan wód na analizowanym obszarze jest zależny od ścieków deszczowych z tras komunikacyjnych.

Jednak w projekcie planu zawarto odpowiednie zapisy dla ochrony wód, które określają zasady właściwego odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz wskazują na konieczność zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci (podłączenie się do sieci wodociągowej)



oraz podłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Pozytywne efekty przyniosą także zapisy mówiące o nakazie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych, zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi.

8.2 Wpływ na powierzchnię ziemi oraz gleby

Wpływ realizacji projektu planu na powierzchnię ziemi oraz gleby powinien być niewielki. Teren opracowania jest już zainwestowany a nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma za zadanie uaktualnić zapisy obowiązującego mpzp w stosunku do istniejącego sposobu zagospodarowania przedmiotowej działki.

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

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

8.3 Wpływ na powietrze

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

Potencjalny wpływ na jakość powietrza atmosferycznego będzie dotyczył ruchu samochodowego. Teren opracowania przylega bezpośrednio do drogi powiatowej nr 2811W – ul. Józefa Piłsudskiego, a także znajduje się w niedalekiej odległości od drogi wojewódzkiej nr 724 – ul. Wilanowska w Konstancinie-Jeziornie, na której ruch samochodowy jest znaczny.

Budynek mieszkalny wielorodzinny znajdujący się na terenie objętym planem miejscowym posiada własne źródło ciepła.

Jednak nie przewiduje się aby realizacja projektu planu miejscowego znacząco wpływała na jakość powietrza atmosferycznego.

8.4 Wpływ na klimat

Proponowane przeznaczenie terenu nie będzie istotnie wpływało na zmianę warunków klimatycznych i nie będą wpływały na klimat lokalny.

8.5 Wpływ na różnorodność biologiczną

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

Oddziaływanie na różnorodność biologiczną analizowanego terenu w szerszej perspektywie czasowej będzie minimalizowane poprzez ustalenie zapisów utrzymania minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na terenie objętym planem miejscowym.



8.6 Wpływ na świat roślin i zwierząt

Rozwój urbanizacyjny będzie powodował zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja każdej nowej inwestycji to potencjalne miejsce zagrożające życiu zwierząt. Jednocześnie należy zaznaczyć, że realizacja zapisów projektu planu miejscowego będzie korzystnie wpływała na świat roślin i zwierząt, np. przez ochronę istniejącej roślinności oraz poprzez kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt. Powierzchnia biologicznie czynna na terenie opracowania wynosi 25 % (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej).

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

Obecnie na obszarze planu nie występują żadne rzadkie, ani chronione gatunki grzybów i roślin.

W związku z powyższym na terenie objętym planem nie przewiduje się istotnych zagrożeń w stosunku do roślinności i zwierząt występujących na tym obszarze.

8.7 Wpływ na ochronę przyrody

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w niedalekim sąsiedztwie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK) – strefa zwykła, w której obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42 poz. 870) (w odległości ok. 100 m). 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. Na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 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 z dnia 27 kwietnia 2001 r. 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, w obszarze opracowania nie występują problemy ochrony środowiska związane z ochroną obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

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

8.8 Wpływ na zabytki i dobra materialne

Obszar opracowania położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna, wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28.02.1990 r., która została utworzona w celu zachowania i ochrony dawnego założenia



urbanistycznego miasta Konstancin-Jeziorna. Realizacja zapisów planu miejscowego nie będzie miała wpływu na zabytki zlokalizowane poza obszarem planu.

W skutek realizacji ustaleń planu miejscowego wartość nieruchomości wzrośnie.

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

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala odpowiednie procedury związane ze zmianą wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym formy odszkodowania za utratę wartości nieruchomości.

Przewiduje się pozytywne skutki wynikające z przyjęcia planu.

8.9 Wpływ na ludzi

Realizacja zapisów planu będzie pozytywnie oddziaływała na ludzi. Projekt planu zabezpieczać będzie mieszkańców przed negatywnymi skutkami w odniesieniu do potencjalnych przedsięwzięć w ten sposób, że oddziaływanie musi zamykać się w granicach działki. Proponowane przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną będą pozytywnie działać na ludzi.

9. ODDZIAŁYWANIE TRANSGRANICZNE

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

10. DOKUMENTY DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

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

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

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

11. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE

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



12. WNIOSKI

Należy stwierdzić, że przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie ułatwi dostosowanie zapisów planu do stanu istniejącego budynku zlokalizowanego na przedmiotowej działce. Nowy plan miejscowy zawiera zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z aktualnym sposobem zagospodarowania. Przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie umożliwi rozwój społeczny w danym terenie poprzez wprowadzenie nowych parametrów dotyczących zabudowy na terenie analizowanym.

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

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

Zapisy dotyczące ograniczeniom negatywnych oddziaływań w przedłożonym projekcie planu to:

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej;
- ustalenie maksymalnej wysokości budynków;
- ustalenie zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych powstałych na terenie nieruchomości przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- ustalenie zasad zaopatrzenia w ciepło i gaz.

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

Reasumując należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie w pełni uwzględnia interesy ochrony środowiska, a także potrzeby i oczekiwania mieszkańców co do dalszego rozwoju tego rejonu gminy 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 39/30 z obrębu 03-12 w Konstancinie-Jeziornie, w związku z koniecznością dostosowaniem ustaleń planu dotyczących maksymalnej wysokości budynku do stanu istniejącego.

Analizowany teren znajduje się bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 2811W – ul. Józefa Piłsudskiego, a także w niedalekiej odległości od drogi wojewódzkiej nr 724 – ul. Wilanowska w Konstancinie-Jeziornie.

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

Teren objęty planem miejscowym znajduje się w niedalekiej odległości od granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obszar objęty planem położony jest poza obszarem Natura 2000. Na analizowanym terenie nie występują ciągi ekologiczne oraz pomniki przyrody.

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



Załącznik

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

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

Konstancin-Jeziorna, 31.01.2024 r.

Eizbieta Zaburda.

